

PENENTUAN LOKASI PASAR SWALAYAN DI KOTA BALIKPAPAN MELALUI ANALISIS PETA*)

Sobirin **)

ABSTRAKS

Analisis terhadap variabel kepadatan penduduk, rumah rumah tangga pemilik mobil, rumah tangga pelanggan telepon, nilai pajak (PBB) rata-rata, proporsi PT usaha, kualitas bangunan perumahan dan kerapatan jaringan jalan yang merupakan location factor dengan teknik super-imposed peta yang digabungkan teknik scoring pada tingkat kelurahan, diperoleh wilayah yang berpotensi bagi pembangunan supermarket di Kota Balikpapan terdapat di 5 kelurahan, sedangkan untuk pembangunan minimarket dijumpai 5 kelurahan yang merupakan wilayah potensial. Kajian site factor yang mencakup variabel arus lalu lintas, kelas jalan, jarak pasar dan jarak dari pusat pemerintahan serta pengamatan lapangan diperoleh lokasi yang paling strategis untuk pembangunan supermarket terdapat di sepanjang koridor Jl. Jend. Sudirman Kelurahan Klandasan Ulu, tepatnya di sekitar persimpangan Jl. Achmad Yani dan di sekitar kompleks pertokoan Balikpapan Permai Kelurahan Damai. Adapun lokasi strategis bagi pembangunan minimarket terdapat di enam lokasi, yaitu : jalur jalan utama di Kelurahan Baru Ilir dekat pasar Pandansari; jalur utama di Kelurahan Klandasan Ilir dekat pasar Klandasan; jalur utama di Kelurahan Gunungsari Ilir; ujung Jl. Jend. Sudirman (sekitar persimpangan) di Kelurahan Damai; ruas Jl. Jend. Achmad Yani mulai dari persimpangan Jl. R. Soepranto sampai persimpangan Jl. Karangrejo I; serta pada ruas Jl. R. Soepranto di sekitar perbatasan Kelurahan Prapatan dan Karangjati.

Kata kunci : pasar swalayan, wilayah potensial dan lokasi strategis.

LATAR BELAKANG

Kecenderungan penurunan kualitas lingkungan hidup di kota-kota besar sebagai dampak peningkatan jumlah dan aktivitas penduduk serta kemajuan teknologi yang kurang ramah lingkungan, baik secara langsung maupun tidak telah mengakibatkan masyarakat kota dihadapkan pada suatu kondisi lingkungan yang kurang mendukung terciptanya kehidupan yang tenteram dan damai. Hal ini mendorong masyarakat kota untuk memperoleh perlakuan yang lebih baik dalam melakukan aktivitasnya, baik dalam kegiatan ekonomi, sosial maupun kegiatan lainnya (Coy, 1992).

Mengantisipasi kecenderungan keinginan masyarakat kota yang demikian itu, kegiatan perdagangan eceran yang pada mulanya dilakukan pada tempat-tempat yang kurang nyaman seperti pasar tradisional maupun toko-toko kecil, kemudian dialihkan pada bangunan berukuran besar dan berudara sejuk yang menyediakan berbagai macam barang dagangan.

Kehadiran bangunan tempat usaha tersebut atau yang lebih dikenal sebagai pasar swalayan tidak hanya dijumpai di kota-kota besar saja, tetapi juga melanda di kota-kota lainnya yang berukuran lebih kecil, seperti kota Ambon, Balikpapan, Cirebon dan Depok. Namun demikian, Direktorat Jenderal Perdagangan Dalam Negeri (1995) melaporkan bahwa kehadiran pasar swalayan seringkali berbenturan dengan eksistensi pasar tradisional, karena lokasinya yang relatif berdekatan sehingga tidak jarang mematikan usaha para pedagang tradisional. Sehubungan dengan itu, analisis *site and location factor* melalui aplikasi sistem informasi geografis, diharapkan dapat membantu penempatan lokasi strategis pasar swalayan di Kota Balikpapan, seperti halnya penentuan lokasi industri manufaktur (Harring & Lounsbury, 1977).

Dimana lokasi yang mempunyai nilai strategis bagi penempatan pasar swalayan di Kota Balikpapan merupakan masalah yang dibahas dalam studi ini; dengan sasaran terungkapnya beberapa lokasi alternatif bagi pembangunan pasar swalayan (*supermarket* dan *minimarket*) di Kota Balikpapan atas dasar kajian spatial *site and location factor* melalui metoda aplikasi SIG.

*) Makalah hasil penelitian ini disampaikan pada Seminar Sehari dan Pertemuan Ilmiah Tahunan IGI, "Peranan Informasi Geografis Dalam Menghadapi Millenium Ketiga", Depok, 26 - 27 Okt. 1999

**) Staf pengajar Jurusan Geografi FMIPA-UI dan staf peneliti Pusat Penelitian Geografi Terapan UI.

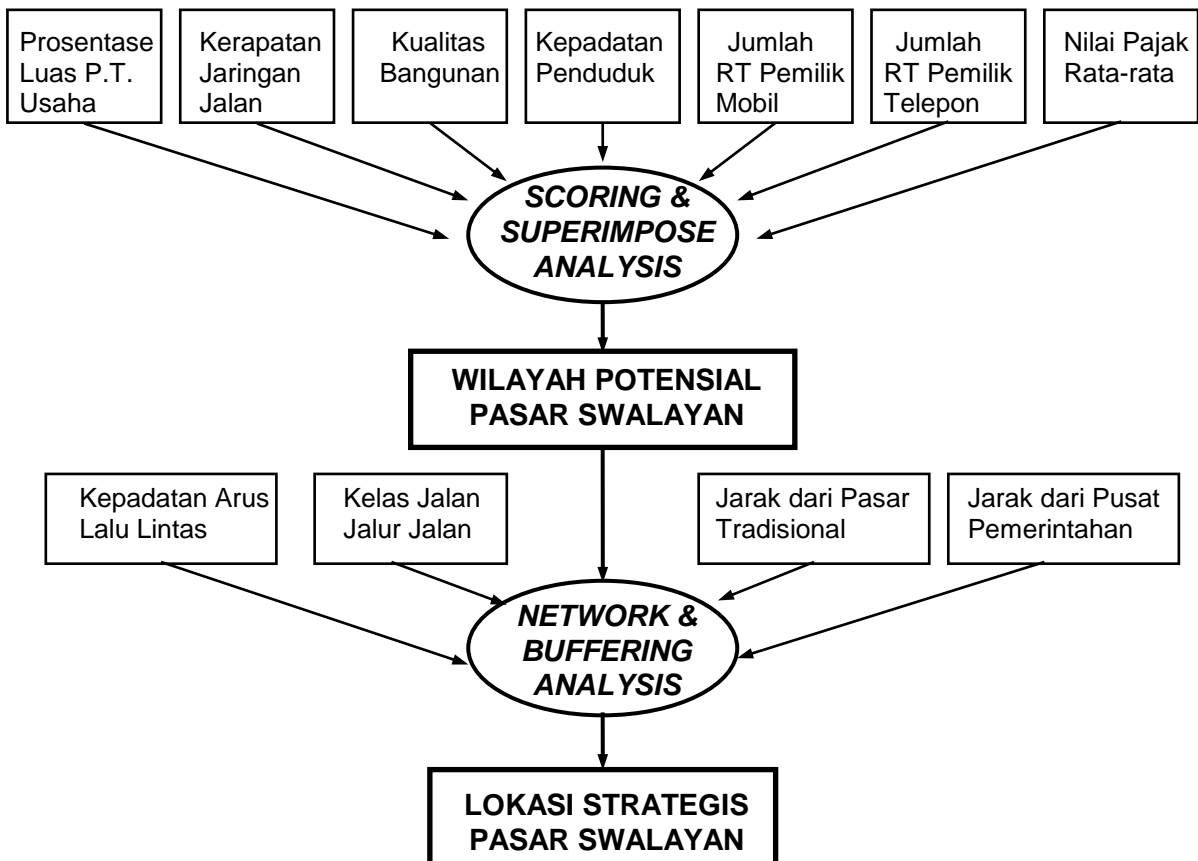
METODOLOGI

Pasar swalayan dalam studi ini dibedakan menjadi dua macam, pertama *supermarket* yang berupa bangunan pertokoan berukuran besar dan bertingkat; kedua *minimarket* yang berupa bangunan pertokoan berukuran menengah dan kecil. Daerah studi mencakup seluruh wilayah Kota Balikpapan yang pada tahun 1996 terbagi menjadi tiga kecamatan dan 20 kelurahan. Unit analisis pada tahap pertama adalah wilayah administrasi kelurahan, sedangkan unit analisis pada tahap berikutnya adalah penggal jalan atau areal menurut radius dari pasar atau pusat pemerintahan.

Studi ini dilakukan dengan tahapan pengumpulan data yang meliputi studi kepustakaan, survei instansional serta pengamatan lapang untuk mengetahui kondisi dan interaksi spasial dari faktor lokasi dan site yang ada di Kota Balikpapan. Tahapan berikutnya adalah pengolahan data yang mencakup tabulasi, kompilasi dan klasifikasi data yang disesuaikan dengan kebutuhan analisis, serta penggambarannya ke dalam bentuk peta-peta tematik.

Analisis dilakukan secara berjenjang, pertama analisis *super impose* peta yang digabung dengan teknik *scoring* untuk mendapatkan wilayah potensial pasar swalayan yang didasarkan pada *location factor* mencakup variabel prosentase luas penggunaan tanah usaha, kerapatan jaringan jalan, kualitas perumahan, kepadatan penduduk, jumlah rumah tangga pemilik kendaraan roda empat, jumlah rumah tangga pelanggan telepon dan nilai pajak rata-rata.

Kedua, analisis *site factor* untuk menentukan lokasi strategis pasar swalayan melalui teknik *network analysis* dengan variabel kelas jalan dan kerapatan arus lalu lintas, serta teknik *buffering analysis* dengan variabel jarak dari pasar tradisional dan kantor pusat pemerintahan. Kajian lokasi strategis bagi *supermarket* hanya dilakukan pada wilayah potensial I, sedangkan untuk lokasi strategis *minimarket* dilakukan pada wilayah potensial II. Secara schematis alur pikir analisis spasial lokasi strategis bagi pembangunan pasar swalayan di wilayah Kota Balikpapan dapat dilihat pada Gambar 1 berikut.



Gambar 1. Alur Pikir Penentuan Lokasi Strategis Pembangunan Supermarket
KONDISI EKSISTING KOTA BALIKPAPAN

Kota Balikpapan yang tumbuh dan berkembang dari kegiatan pertambangan minyak bumi (Sandy, 1995) merupakan kota kedua terbesar di Propinsi Kalimantan Timur dan tempat konsentrasi perwakilan kantor-kantor perusahaan pertambangan asing yang beroperasi di wilayah Kalimantan serta perwakilan kantor perusahaan kehutanan (HPH). Kondisi demikian memungkinkan masyarakat Kota Balikpapan lebih cepat mengenal dan menerima aplikasi teknologi baru beserta dampak sosial budaya yang menyertainya.

Masyarakatnya sebagian besar merupakan merupakan kaum migran yang berasal dari berbagai daerah, dengan tingkat pendidikan yang tergolong cukup tinggi dan memiliki keterampilan khusus. Penduduk Kota Balikpapan pada tahun 1996 berjumlah 369.300 jiwa dengan kepadatan rata-rata 7,83 jiwa/ha. Yang paling padat terdapat di Kelurahan Baru Tengah (256,17 jiwa/ha) dan yang paling jarang adalah Kelurahan Karingau hanya 0,10 jiwa/ha.

Jumlah rumah tangga (RT) yang memiliki mobil di Kota Balikpapan pada tahun 1996 sebanyak 6.890 RT, dengan variasi antara 2 RT di Kelurahan Karingau sampai 1.324 RT di Kelurahan Gunung Samarinda. Secara rata-rata setiap dua RT memiliki satu unit mobil, sehingga dapat dikatakan masyarakat Kota Balikpapan tergolong memiliki kemampuan ekonomi cukup tinggi dengan tingkat pendapatan yang cukup besar.

Rasio pelanggan telepon tiap 1.000 penduduk sering dipakai sebagai indikator kemajuan suatu negara (Wheeler & Muller, 1981). Dalam studi ini RT pelanggan telepon dijadikan parameter status sosial ekonomi, mengingat hanya keluarga-keluarga tertentu saja yang memasang saluran telepon ke rumahnya. Pada akhir tahun 1996 RT pelanggan telepon di Kota Balikpapan berjumlah 7.377 RT dan yang terbanyak di Kelurahan Damai (2.284 RT). Dilihat dari jumlah sambungan telepon Dengan demikian hampir separuh RT Secara rata-rata setiap dua RT mampu memiliki satu sambungan telepon,

Sarana dan prasarana kota yang terdapat di Kodya Balikpapan relatif cenderung lebih lengkap dibanding kota-kota di Pulau Kalimantan, sebagai contoh pelabuhan udara Sepinggian yang dapat didarati pesawat jenis DC-10 dan Airbus-300, pelabuhan laut yang bertaraf internasional untuk kegiatan ekspor-impor, serta kantor pos dan kantor keuangan (Bank Indonesia) yang mempunyai areal pelayanan seluruh Propinsi Kalimantan Timur

Aspek penggunaan tanah (PT) di wilayah urban dalam kaitannya dengan kegiatan bisnis, tercermin dari proporsi luas PT usaha baik untuk kegiatan jasa maupun perdagangan. Makin besar proporsi PT usaha di suatu bagian kota mencerminkan makin tingginya kegiatan bisnis di tempat itu (Berry, Conkling & Ray, 1993). Luas PT usaha di Kota Balikpapan mencapai 370,87 ha atau hanya 0,79 %.. Proporsi tersebut relatif sangat kecil, namun jika dilihat pada tingkat kelurahan tampak adanya variasi spatial yang sangat menyolok, misalnya di Kelurahan Baru ilir mencapai 32,27 %, Kelurahan Klandasan Ulu 24,72 % dan Kelurahan Prapatan 17,00 %; sedangkan proporsi PT usaha di Kelurahan Manggar Baru dan Batu Ampar tidak lebih 0,15 %. Distribusi spatial PT usaha yang timpang tersebut secara tidak langsung mencerminkan adanya konsentrasi kegiatan bisnis di suatu tempat.

Bangunan rumah tinggal di Kota Balikpapan pada tahun 1996 berjumlah 60.816 unit, 28,03 % diantaranya merupakan bangunan permanen, dengan sebaran pada tiap kelurahan berkisar antara 96 unit di Kelurahan Karingau sampai 3.061 unit di Kelurahan Sepinggian. Adapun sebaran nilai pajak rata-rata berkisar antara Rp. 2.703,- per wajib pajak di Kel. Manggar Baru sampai dengan Rp. 79.972,- per wajib pajak di Kelurahan Klandasan Ulu.

Jaringan jalan yang terdapat di suatu wilayah secara tidak langsung menggambarkan tingkat perkembangan wilayah tersebut; makin rapat jaringan jalannya, makin tinggi pula tingkat perkembangan wilayahnya (White & Senior, 1983). Jalan arteri dan kolektor (penghubung) di Kota Balikpapan mencapai 150,81 Km, dengan kerapatan jalan sekitar 3,20 m/ha. Sebaran spasial kerapatan jalan pada tingkat kelurahan berkisar antara 0,19 m/ha di Kelurahan Karingau sampai 53,38 m/ha di Kelurahan Baru Tengah.

Arus lalu lintas pada beberapa ruas jalan di Kodya Balikpapan selama tiga tahun terakhir menunjukkan peningkatan yang signifikan, seperti dijumpai pada ruas jalan M. Iswahyudi yang kerapatan arus lalu lintasnya meningkat dari 22.984 kendaraan perhari tahun 1994 menjadi 34.631 kendaraan per hari tahun 1996. Tabel 1 memperlihatkan perkembangan kerapatan arus lalu lintas pada 9 ruas jalan utama di wilayah Kota Balikpapan.

Tabel 1. Perkembangan kerapatan arus lalu lintas Kota Balikpapan

Nama Jalan	Kerapatan Arus Lalu Lintas (Jumlah kendaraan/hari)			
	1994	1995	1996	(%)
Jend. Sudirman	38.713	43.261	48.226	11,61
Jend. Achmad Yani	30.652	37.044	42.248	17,45
Letjen Suprpto	24.013	26.440	30.758	13,22
M. Iswahyudi	22.984	30.127	34.631	23,01
P. Tendean	14.239	17.979	23.693	29,02
Yos Sudarso	12.788	13.875	16.941	15,30
M.T. Haryono	8.665	12.482	19.394	49,71
Letjen Suyoto	9.128	9.945	11.027	9,92
Soekarno-Hatta	6.426	8.872	10.126	26,08

Sumber : Dinas LLAJ Kodya Balikpapan, 1997

Pasar berukuran besar di Kodya Balikpapan terdapat di tiga lokasi, yaitu pasar Klandasan yang berada di pusat kota, pasar Pandansari yang merupakan pasar regional di bagian utara kota dan pasar Damai yang berada sebelah timur kota. Lokasi pusat pemerintahan dalam hal ini kantor walikota Balikpapan baik secara langsung maupun tidak memegang peranan yang sangat penting dalam kegiatan perekonomian dan arus mobilitas penduduk, hal ini didasarkan atas fungsinya sebagai pusat pelayanan masyarakat serta bentuk dan struktur kota Balikpapan yang cenderung memiliki pusat-pusat pelayanan jasa (hotel, bank, biro jasa, dll) berada di sepanjang jalan utama yang menuju kantor walikota.

PEMBAHASAN

Analisis Wilayah Potensial Pasar Swalayan

Penerapan teknik *super-imposed* peta yang digabungkan dengan teknik *scoring* terhadap tujuh variabel, diperoleh wilayah potensial bagi pembangunan pasar swalayan di Kota Balikpapan sebagai berikut : Wilayah Potensi I meliputi Kelurahan Prapatan, Klandasan Ulu, Klandasan Ilir, Damai dan Gunungsari Ilir; Wilayah Potensi II meliputi Kelurahan Sepinggian, Gunung-sari Ulu, Karangrejo, Karangjati, Gunung Samarinda, Baru Ilir dan Baru Ulu; Wilayah Potensi III meliputi Kelurahan Manggar, Batuampar dan Baru Tengah; Wilayah Potensi IV meliputi Kelurahan Manggar Baru, Lamaru, Teritip, Karangjoang dan Karingau.

Distribusi spasial wilayah potensial pasar swalayan dengan tujuh variabel (Peta 1) memperlihatkan pola yang teratur, dimana wilayah potensi I dikelilingi oleh wilayah potensi II, yang selanjutnya dilingkupi oleh wilayah potensi III dan IV. Pengamatan lapangan yang dilakukan

menunjukkan pada wilayah Kelurahan Klandasan Ilir, Klandasan Ulu dan Damai, cenderung lebih ramai dibandingkan di wilayah Kelurahan Gunungsari Ilir dan Prapatan.

Analisis terhadap enam variabel (tidak termasuk variabel nilai pajak rata-rata) diperoleh wilayah potensial bagi pembangunan pasar swalayan sebagai berikut : Wilayah Potensi I meliputi Kelurahan Klandasan Ulu, Klandasan Ilir, Damai, Prapatan, Gunungsari Ilir, Karangrejo; Wilayah Potensi II mencakup Kelurahan Karangjati, Gunung Samarinda, Baru Ilir dan Baru Ulu; Wilayah Potensi III mencakup Kelurahan Sepinggan, Manggar, Gunungsari Ulu, Batu Ampar dan Baru Tengah; Wilayah Potensi IV meliputi Kelurahan Manggar Baru, Lamaru, Teritip, Karangjoang dan Karingau.

Distribusi spatial wilayah potensial pasar swalayan dengan enam variabel (Peta 2) memperlihatkan pola yang hampir sama dengan pola pada Peta 1, hanya saja di bagian tengah dijumpai wilayah yang kurang potensial, yaitu di Kelurahan Gunungsari Ulu, namun Kelurahan Karangrejo yang dilalui jalan utama berpotensi tinggi. *Super-imposed* terhadap Peta 1 dan Peta 2 menunjukkan sembilan kelurahan merupakan wilayah yang berpotensi baik bagi pembangunan pasar swalayan.

Analisis Lokasi Strategis Pasar Swalayan

Analisis lokasi strategis *supermarket* dilakukan pada wilayah potensial I, yang meliputi Kelurahan Klandasan Ulu, Klandasan Ilir, Prapatan, Damai dan Gunungsari Ilir. Pasar Klandasan yang merupakan pasar utama dan melayani kebutuhan pokok bagi masyarakat kalangan menengah atas, serta kantor walikota dan beberapa kantor pemerintahan lainnya menjadi kendala bagi penempatan *supermarket* di wilayah kelurahan ini, meskipun dilihat dari kerapatan arus lalu lintas dan kelas jalannya tergolong tinggi. Pengamatan lapangan terhadap konfigurasi tata letak dan kerapatan tempat usaha dan perkantoran, kurang mendukung dibangunnya *supermarket* di sepanjang koridor tersebut. Hal ini juga berkaitan dengan upaya meminimalisasi kecemburuan sosial yang mungkin timbul antara pengusaha kelas menengah bawah dan tradisional dengan pengusaha *supermarket* itu sendiri.

Kelurahan Prapatan menurut hasil analisis merupakan wilayah potensial I, namun berdasarkan pengamatan lapangan kurang mendukung bagi pengembangan *supermarket*, karena konfigurasi dan tata letak jenis penggunaan tanah yang kurang mencerminkan bagi kegiatan bisnis eceran. Demikian pula wilayah Kelurahan Gunungsari Ilir yang didominasi perumahan dan tidak dilalui jalan alteri, meskipun letaknya di pusat perkotaan.

Ditinjau dari arus lalu lintas, kelas jalan dan jarak dari pasar, pembangunan *supermarket* di sepanjang koridor jalan utama Kelurahan Damai, tepatnya di sekitar kompleks perumahan Balikpapan Permai sangat menjanjikan, apalagi didukung dengan keberadaan terminal Damai dan tempat-tempat usaha jasa dan pertokoan, serta mengarah pada kawasan kompleks-kompleks perumahan

yang berada di daerah belakangnya dan relatif lebih dekat dari Bandara Sepinggan. Barangkali yang kurang mendukung adalah lokasinya relatif jauh dari pusat (perkantoran) pemerintahan dan pusat-pusat pelayanan jasa (hotel dan bank).

Lokasi yang mungkin paling strategis terletak di sepanjang jalur utama (Jln. Jend. Soedirman) Kelurahan Klandasan Ulu, karena tidak terlalu jauh dari pasar Klandasan, pusat pemerintahan, pusat pelayanan jasa dan terletak pada koridor jalan alteri serta mempunyai kepadatan arus lalu lintas paling tinggi; disamping itu mempunyai aksesibilitas yang lebih baik ke arah bagian utara kota dengan adanya persimpangan jalan Achmad Yani.

Dari uraian diatas, lokasi strategis bagi pembangunan *supermarket* adalah pada koridor jalan utama di Kelurahan Klandasan Ulu dan Kelurahan Damai; sedangkan di Kelurahan Klandasan Ilir, Gunungsari Ilir dan Prapatan kurang mendukung untuk lokasi supermarket, barangkali yang lebih tepat untuk pengembangan *minimarket*.

Lokasi strategis yang lain bagi pengembangan *minimarket* terdapat di sepanjang jalur utama Kelurahan Gunungsari Ulu, Karangrejo, Karangjati, Gunung Samarinda dan Baru Ilir. Namun demikian atas dasar pertimbangan variabel jarak dari pasar dan pusat pemerintahan, kepadatan arus lalu lintas, sebaran kompleks perumahan kelas menengah atas serta hasil pengamatan lapang, hanya dijumpai enam lokasi (koridor jalan) yang mempunyai nilai strategis, yaitu :

- a. Jalur jalan utama di kelurahan Baru Ilir dekat pasar Pandansari;
- b. Jalur jalan utama di Kelurahan Klandasan Ilir dekat pasar Klandasan;
- c. Jalur jalan utama di kelurahan Gunungsari Ilir;
- d. Ujung jalan Jend. Sudirman, sekitar persimpangan ke arah Bandara Sepinggan di Kelurahan Damai;
- e. Ruas jalan R. Soeprapto di sekitar perbatasan Kelurahan Prapatan dan Karangjati.
- f. Ruas jalan Jend. Achmad Yani, mulai dari persimpangan jalan R. Soeprapto sampai persimpangan jalan Karangrejo I yang terletak di Kelurahan Gunung Samarinda, Karangrejo dan Karangjati.

KESIMPULAN

- a. Wilayah yang berpotensi bagi pembangunan *supermarket* di Kota Balikpapan terdapat di Kelurahan Klandasan Ulu, Klandasan Ilir, Damai, Prapatan dan Gunungsari Ilir; sedangkan Kelurahan Gunungsari Ulu, Karangrejo, Karangjati, Gunung Samarinda dan Baru Ilir merupakan wilayah potensial bagi pembangunan *minimarket*.
- b. Lokasi yang paling strategis untuk *supermarket* adalah di sepanjang jalan Jend. Sudirman Kelurahan Klandasan Ulu, tepatnya di sekitar persimpangan jalan Achmad Yani. Lokasi strategis

yang lain adalah di sekitar kompleks pertokoan Balikpapan Permai yang terletak pada jalur jalan Jend. Sudirman, Kelurahan Damai.

- c. Lokasi strategis untuk *minimarket* terdapat di enam lokasi, yaitu : jalur utama di kelurahan Baru Ilir dekat pasar Pandansari; jalur utama di Kelurahan Klandasan Ilir dekat pasar Klandasan; jalur utama di kelurahan Gunungsari Ilir; ujung jalan Jend. Sudirman (sekitar persimpangan) di Kelurahan Damai; ruas jalan Jend. Achmad Yani mulai dari persimpangan jalan R. Soeprpto sampai persimpangan jalan Karangrejo I; ruas jalan R. Soeprpto di sekitar perbatasan Kelurahan Prapatan dan Karangjati.

DAFTAR PUSTAKA

- Berry, B.J.L., E.C. Conkling & D.M. Ray, 1993, " *The global economy - resource use, locational choiche, and international trade*", Prentice Hall Inc, Englewood Cliffs, New Jersey.
- Coy, M., 1992, *Pioneer front and urban development : social and economic differentiation of pioneer twons in northern Mato Grosso (Brasil)*, Applied geography and development, Tubingen, Vol. 39, hal. 7 - 29.
- Dinas LLAJ, 1997, *Laporan tahunan 1996*, Dinas Lalu Lintas Angkutan Jalan, Kota Balikpapan.
- Ditjen. Perdagangan Dalam Negeri, 1995, *Laporan tahunan 1994*, Direktorat Jenderal Perdagangan Dalam Negeri - Departemen Perdagangan, Jakarta.
- Harring, L.L. & J.F. Lounsbury, 1977, " *Introduction to scientific geographic research*", Wm. C. Brown Company Publishers, Dubuque - Iowa, Ed. 2.
- Sandy, I M., 1995, *Republik Indonesia geografi regional*, Jur. Geografi FMIPA UI, Depok.
- Wheeler, J.O. & P.O. Muller, 1981, " *Economic geography*", John Wiley & Sons, New York.
- White, H.P. & M.L. Senior, 1983, *Transport geography*, Longman, London.