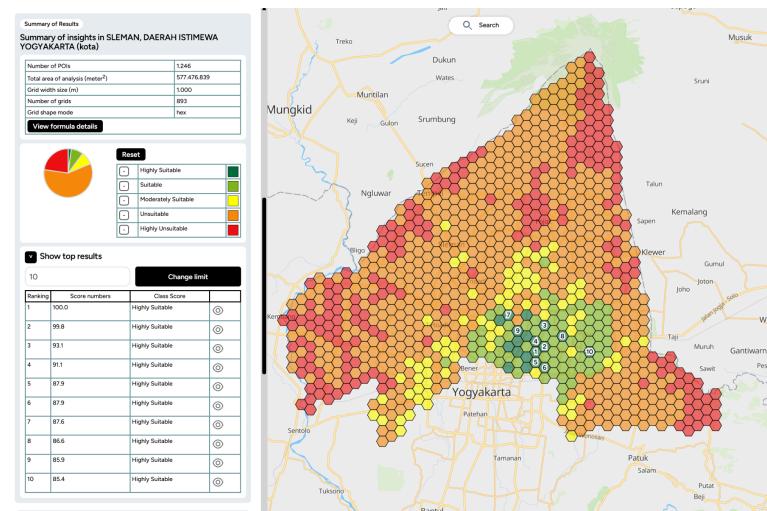


**MENEMUKN LOKASI TOKO KELONTONG PALING POTENSIAL UNTUK
DIINTEGRASIKAN DENGAN UNIT PERTASHOP BARU DI KABUPATEN SLEMAN**

Dimas Dwi Rachmat Susilo

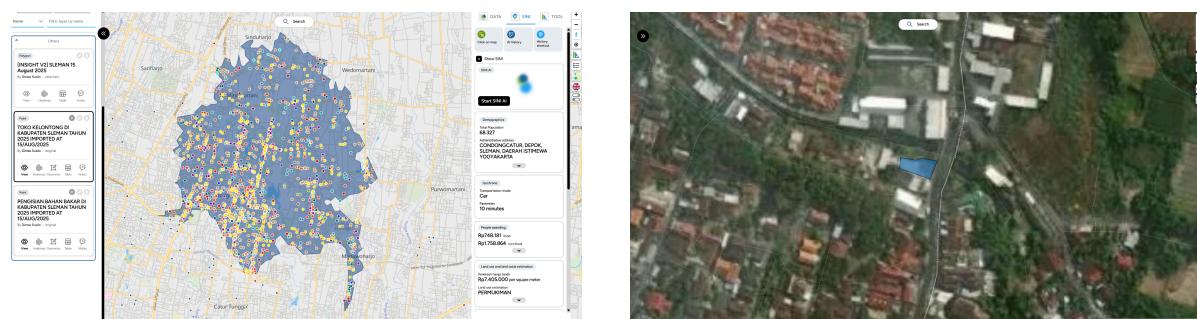
Misi ini bertujuan untuk menemukan lokasi warung paling potensial untuk diintegrasikan dengan unit Pertashop/Pertamini baru di Kabupaten Sleman. Strategi utama yang diusung adalah memanfaatkan basis pelanggan dan lokasi strategis dari warung atau toko kelontong yang sudah beroperasi. Pendekatan sinergis ini bertujuan untuk menciptakan sebuah pusat layanan komunitas yang efisien, yang mana pelanggan dapat memenuhi kebutuhan bahan bakar dan kebutuhan harian secara bersamaan, sehingga memaksimalkan potensi pendapatan bagi kedua belah pihak. Untuk mencapai tujuan tersebut, digunakan metodologi *Multi-Criteria Decision Analysis* (MCDA) guna membangun sebuah model penilaian potensi lokasi secara objektif. Model ini didasarkan pada lima parameter kunci yang telah diberi bobot sesuai tingkat kepentingannya.

Tiga parameter positif digunakan untuk mengidentifikasi area dengan permintaan pasar tertinggi. Kepadatan populasi diberi bobot tertinggi (40%) karena menjadi fondasi utama kelayakan area dengan menangkap permintaan dari semua segmen penduduk. Ini didukung oleh kepadatan kos (20%) yang memberikan nilai tambah strategis dengan menyorot area konsentrasi mahasiswa dan pekerja muda, yang merupakan target pasar kendaraan roda dua dengan frekuensi tinggi. Terakhir, keberadaan toko kelontong (10%) menjadi indikator adanya pusat aktivitas komunitas yang sudah hidup dan potensial untuk kemitraan. Sementara itu, dua parameter negatif digunakan untuk memetakan lanskap persaingan. Jarak dari SPBU (-20%) menjadi faktor pendorong utama untuk menghindari kompetisi langsung dengan pemain besar, sesuai dengan model bisnis fundamental Pertashop. Selain itu, jarak dari Pertashop/Pertamini (-10%) yang sudah ada juga diperhitungkan untuk mencegah kanibalisme pasar dan memastikan setiap gerai memiliki area layanan yang sehat dan tidak jenuh. Model MCDA yang telah dirancang kemudian dieksekusi untuk menghasilkan sebuah Peta Potensi (*hexagon*) di seluruh wilayah Kabupaten Sleman. Peta ini secara visual memetakan skor kelayakan setiap area, memungkinkan identifikasi cepat terhadap lokasi-lokasi dengan potensi tertinggi.



Hasil analisis makro secara tegas menunjukkan bahwa ‘Zona Emas’, yakni area dengan kelayakan tertinggi (*Highly Suitable*). Zona tersebut terkonsentrasi secara signifikan di dua kelurahan yang saling berbatasan, yakni Condongcatur dan Caturtunggal. Kedua area ini, yang berada di dalam Kecamatan Depok, menunjukkan kombinasi ideal antara kepadatan populasi yang sangat tinggi, konsentrasi kos mahasiswa UGM & UNY yang masif, serta berada pada jarak yang optimal dari kompetitor utama. Zona inilah yang kemudian menjadi fokus utama untuk investigasi mikro lebih lanjut. Area Condongcatur dipilih untuk investigasi hiperlokal yang lebih mendalam. Analisis ini mengonfirmasi mengapa area tersebut memiliki potensi pasar yang superior. Dengan jumlah penduduk mencapai 68.327 jiwa dan pertumbuhan konsisten, Condongcatur memiliki basis pasar yang besar dan terus berkembang. Karakteristik demografinya, yang didominasi oleh penduduk usia produktif dan mahasiswa (18-22 tahun), mencerminkan pasar yang dinamis dengan kebutuhan mobilitas harian yang tinggi. Potensi ini diperkuat oleh kepadatan *Point of Interest* (POI) yang masif, terutama pada kategori perdagangan (720 POI) dan jasa (333 POI), yang menandakan aktivitas ekonomi yang padat dan kebutuhan bahan bakar yang berkelanjutan.

Dari segi kelayakan bisnis dan risiko, Condongcatur juga menunjukkan prospek yang positif. Dengan estimasi harga tanah berkisar antara Rp. 5.000.000,00 hingga Rp. 10.000.000,00 per meter persegi, nilai sewa lahan komersial dapat diproyeksikan untuk analisis bisnis lebih lanjut. Yang terpenting, data menunjukkan bahwa area ini memiliki risiko bencana yang rendah, tanpa adanya catatan kerawanan banjir, longsor, maupun tsunami. Hal ini memberikan kepastian operasional dan mengurangi potensi gangguan bisnis di masa depan, meskipun verifikasi kondisi drainase di lapangan tetap direkomendasikan.



Berdasarkan gabungan analisis makro dan investigasi mikro, rekomendasi final untuk lokasi integrasi unit Pertashop baru diberikan kepada Toko Kelontong Sembako Laris, yang terletak di pinggir jalan Jl. Candi Gebang, Condongcatur. Lokasi ini terpilih sebagai pemenang karena kombinasi keunggulan strategis yang superior. Secara makro, ia berada tepat di jantung zona emas yang teridentifikasi. Secara mikro, properti ini memenuhi semua kriteria kunci untuk keberhasilan model bisnis integrasi. Berlokasi tepat di pinggir jalan arteri lokal (Jalan Candi Gebang) yang ramai, ia menawarkan visibilitas dan aksesibilitas yang maksimal. Yang terpenting, toko ini memiliki halaman depan yang masih cukup luas untuk instalasi modul Pertashop secara efisien tanpa mengganggu operasional toko yang sudah berjalan. Posisinya yang relatif jauh dari SPBU atau Pertashop terdekat, namun dikelilingi oleh area pemukiman padat, memastikan adanya pasar *captive* yang solid dan siap dilayani.