

ARAHAN KRITERIA LOKASI MINIMARKET DI KBB DARI BERBAGAI TEORI DAN KEBIJAKAN

¹Ira Safitri D., ²Nia Kurniasari, ³Yuliadi, ⁴Andini Dwilignita, ⁵M. Reza Hardiansyah

^{1,2}Dosen PS. Perencanaan Wilayah dan Kota, UNISBA, ³Dosen PS. Teknik Tambang, UNISBA,

^{4,5}Mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, UNISBA

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

e-mail: ¹pithok.vie@gmail.com, ²nia_kurniasari92@yahoo.com, ³yuliadims@gmail.com,
⁴andinidwilignita@yahoo.com, ⁵rezaardiansy@yahoo.com

Abstrak. Minimarket merupakan salah satu sarana perdagangan modern yang pesat perkembangannya di Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat (KBB). Keberadaan minimarket di KBB telah diatur dalam Perda No. 21 Tahun 2011, namun perda ini tidak berjalan optimal terlihat dari 34 minimarket eksisting, hanya 4 yang memiliki IUTM, 19 terdaftar di Disperindag, dan sisanya illegal. Disinyalir keberadaan minimarket mematikan usaha kecil disekitarnya (Sindo, 12 Desember 2013). Penelitian ini ingin membuktikan statement diatas dan mengarahkan kriteria lokasi minimarket sebagaimasukan perbaikan Perda No.21 Tahun 2011. Teori pendukungnya meliputi teori lokasi umum, lokasiperdagangan retail, Perda No.21 Tahun 2011, kriteria masyarakat, serta studi terkait lainnya. Metode analisis yang digunakan: analisis pemetaan GIS, regresi majemuk, skalogram, dan analisa lokasi optimal. Hasil penelitian ini menunjukkan keberadaan minimarket tidak mematikan usaha kecil disekitarnya namun mengurangi pendapatan dan terdapat 13 variabel yang mempengaruhi lokasi minimarket di Kecamatan Ngamprah, yaitu 6 variabel penunjang; 5 variabel pembatas; dan 2 variabel penyisih.

Kata kunci: kriteria, lokasi, minimarket, teori, kebijakan

Abstract. Minimarket is one of the rapid modern trade development in Ngamprah district as the capital of West Bandung Regency (KBB). The existence of minimarket have been set up in Perda No. 21 Tahun 2011. But this perda is not optimally, from 34 existing minimarket its only 19 listed in disperindag and 4 minimarket have IUTM, and the rest is illegal. Allegedly the existence of minimarket surrounding the deadly of the small businesses (Sindo, December 12, 2013). This study wants to proved the statement and direct the location criteria minimarket as inputs repair Bylaw 21 of 2011. The supporters theory includes public location and retail trade theory, Perda No.21 Tahun 2011, community criteria, and the other studies who linkaged by mapping GIS, multiple regression analysis, scalogram, and optimum location analysis. These results indicate the existence of minimarket not turn around but reduce the small business incomethere, thereare 15 variables that influence the location of minimarket in District Ngamprah, 11 variable support; 3 variable barrier; and 1 variable sorting.

Key Word: location, minimarket, theory, regulation

1. Pendahuluan

Minimarket merupakan salah satu sarana perdagangan modern yang pesat perkembangannya, khususnya di Kecamatan Ngamprah sebagai Ibukota Kabupaten

Bandung Barat (KBB). Secara harfiah minimarket adalah sarana atau tempat usaha untuk melakukan penjualan barang-barang kebutuhan sehari-hari secara eceran langsung kepada konsumen dengan cara pelayanan mandiri (swalayan) (Perda No.21 Tahun 2011). Umumnya minimarket tumbuh di kawasan perkotaan, baik pada kawasan permukiman atau perumahan maupun pada koridor jalan utama. Minimarket sebagai sarana perdagangan merupakan bagian dari pembentuk kota “*folk, work, place*” (Patrick Geddes, 1823). Minimarket jika dikaji dari ketiga elemen diatas harus memenuhi *folk*(manusia), disini diartikan dapat melayani penduduk (berkaitan dengan skala pelayanan/ penduduk mana yang akan dilayani/ segmen pasarnya). Minimarket sebagai sarana perdagangan (*work*) harus memiliki fasilitas penunjangnya, sedangkan dari unsur *place* (tempat) minimarket harus menempati lokasi yang sudah ditetapkan/ diijinkan pemerintah.

Adanya minimarket membuat orientasi cara belanja masyarakat mulai berubah, dari yang dilayani menjadi pelayanan mandiri. Banyak faktor yang mendorong masyarakat untuk mengubah orientasi tempat belanjanya, seperti faktor jarak, harga, kelengkapan barang, kenyamanan, dan fasilitas yang ditawarkan. Hal ini membuat persaingan pasar bertambah ketat. Fenomena dilapangan menunjukkan lokasi antar minimarket dan dengan usaha kecil sejenis lainnya sangat berdekatan (kurang dari 500 m), artinya tidak sesuai dengan pasal 16 Perda No.21 Tahun 2011. Demand yang tinggi juga menjadi salah satu penyebab letak minimarket yang menumpuk dan berdekatan dengan usaha kecil sejenis lainnya. Penumpukan minimarket ini menuntut pemberian ijin lokasi minimarket berdasarkan Perda No. 21 Tahun 2011 harus dikaji ulang. Asosiasi Pedagang Pasar Tradisional Seluruh Indonesia (APPSI) Jawa Barat mengklaim bahwa keberadaan minimarket mematikan usaha pedagang tradisional disekitarnya (Koran Sindo, 12 Desember 2013). Asosiasi Pedagang Pasar Tradisional (APPTI) yang dikutip dari www.ekonomi.kompasiana.com, menyebutkan bahwa setiap pendirian satu minimarket akan membunuh sekitar 20 pedagang tradisional. Minimarket yang ada di Kabupaten Bandung Barat tahun 2015 tercatat sebanyak 158 (Disperindag, 2015), namun hanya 15 minimarket yang memiliki izin atau legal (Pikiran Rakyat 27 November 2014).

Penelitian ini bertujuan untuk menyusun arahan pengaturan lokasi minimarket dari berbagai kriteria agar sebarannya bisa merata/ tidak menumpuk dan tidak mematikan usaha kecil disekitarnya serta bisa diterapkan dilapangan dan menjadi masukan bagi pemerintah Kabupaten Bandung Barat dalam penyempurnaan Perda No. 21 Tahun 2011. Wilayah penelitian meliputi semua desa/ kelurahan yang terdapat diKecamatan Ngamprah sebagai Ibukota Kabupaten Bandung Barat. Objek yang diteliti adalah minimarket (meliputi lokasi, ijin yang dimiliki, dan dampak bagi usaha kecil di sekitarnya).

2. Minimarket dan Pengaruhnya Bagi Usaha Kecil di Sekitarnya

Sebaran minimarket di Kecamatan Ngamprah yang terdiri dari 11 desa dan kelurahan tidaklah merata. Terdapat 7 desa yang memiliki minimarket, sisanya Desa Cimanggu, Desa Ngamprah, Desa Mekarsari, dan Desa Pakuhaji tidak memiliki minimarket (hasil pemetaan, 2015). Berdasarkan data Diperindag KBB tahun

2015, jumlah toko modern di Kabupaten Bandung Barat mencapai 173 unit yang terdiri dari 158 minimarket, 8 swalayan, dan 7 supermarket. Sementara itu jumlah toko modern di Kecamatan Ngamprah tahun 2015 mencapai 24 unit (16% dari toko modern di KBB), yang terdiri dari 19 minimarket, 4 swalayan dan 1 supermarket. Berdasarkan hasil pemetaan di lapangan tanggal 30 Mei 2015 dengan menggunakan GPS didapatkan 35 toko modern di Kecamatan Ngamprah, yang terdiri dari 30 minimarket, 4 swalayan, dan 1 supermarket. Artinya di Kecamatan Ngamprah terdapat selisih antara jumlah eksisting dengan data Disperindag, tepatnya terdapat 11 minimarket yang illegal. Dari 19 minimarket yang terdata di Disperindag, hanya 4 minimarket yang memiliki IUTM (Ijin Usaha Toko Modern). Data minimarket di Kecamatan Ngamprah ini dapat dilihat pada tabel 1 -3 dan gambar 1

Tabel 1: Perbandingan Jumlah Minimarket di KBB dan Kecamatan Ngamprah

No.	Toko Modern	Nama Toko Modern	Jumlah (Unit)		
			KBB*	Ngamprah*	Pemetaan Lapangan
1	Minimarket	Indomart	51	8	11
		Alfamart	84	8	13
		Yomart	11	2	2
		SB Mart	12	1	1
		Alfa Midi	0	-	1
		KSR	0	-	1
		Indra Mart	0	-	1
		Jumlah	158	19	30
2	Swalayan	Tiga AAA	1	0	0
		Toserba	2	0	0
		Mini Market	1	1	1
		Galudra Mart	1	1	1
		Toko Rama	1	1	1
		Mikro	1	1	1
		Swalayan Tentara	1	0	0
		Jumlah	8	4	4
3	Supermarket	Griya	2	0	0
		Borma	3	1	1
		Ramayana	1	0	0
		Giant	1	0	0
		Jumlah	7	1	1
Total Toko Modern			173	24	35

Sumber: *Disperindag KBB 2015 dan Hasil Pemetaan Lapangan, 2015

Tabel 2: Minimarket di Kecamatan Ngamprah yang Memiliki Ijin

No	Nama Minimarket	Jenis Mini Market	Alamat	Desa	Izin yang dimiliki	Keterangan
1	Alfamart	Alfamart	Caringin RT 03 RW 01	Margajaya	HO, IMB	Sudah Keluar IUTM
2	Cipageran	Alfamart	Cipageran Indah II B No. 1 RT 05 RW 18	Tanimulya	HO, SIUP, TDP	
3	Alfamart	Alfamart	JL. Raya H Gofur	Gadobangkong	HO	
4	Gado Bangkong	Alfamart	JL. Raya Gadobangkong	Gadobangkong	HO	Sudah Keluar IUTM
5	Alfamart	Alfamart	Jl. Raya Cimareme No. 60 RT 01 RW 02	Gadobangkong	HO, SIUP, TDP	Sudah Keluar IUTM
6	Indomart	Indomart	Ciharashas RT 01 RW 05	Margajaya	HO, IMB	
7	Indomart	Indomart	Jl. Somawinata	Tanimulya	HO	Dekat Pasar Desa
8	Indomart	Indomart	Kp. Rawa Tengah+D10:D14	Tanimulya	HO	
9	Indomart	Indomart	Kp. Cidahu RT 03 RW 01 Permata Cimahi	Tanimulya	HO	Sudah Keluar IUTM
10	Indomart	Indomart	Jl. Raya Gadobangkong RW 04	Gadobangkong	HO	
11	Indomart	Indomart	jl. Cimareme RT 02 RW 01	Cimareme	HO	
12	Indomart	Indomart	Jl. Batujajar RT 03 RW	Cimareme	HO	

			01		
13	Yomart	Yomart	Jl. Rawa Tengah	Tanimulya	HO
14	Yomart	Yomart	Jl. Batujajar RT 03 RW 01	Cimareme	HO
15	Borma	Borma	Permata Cimahi	Tanimulya	HO
16	SB Mart	SB Mart	Ciharashas RT 04 RW 05	Margajaya	HO, IMB
17	Mini Mart	Mini Mart	Bukit Permata Cimahi Blok H-1 No. 30 RT 09 RW 22	Cilame	HO
18	Galudra Mart	Galudra Mart	Jl. Galudra	Cilame	HO
19	Toko Rama	Toko Rama	Tanimulya Indah	Tanimulya	HO
20	Mikro	Mikro	Permata Cimahi	Tanimulya	HO
21	PT. Sumber Alfaria	Alfamart	Jl. Raya Cimareme No. 306 RT 02 RW 01	Cimareme	

Sumber : Dinas Koprasi Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Bandung Barat, 2015

Keterangan:

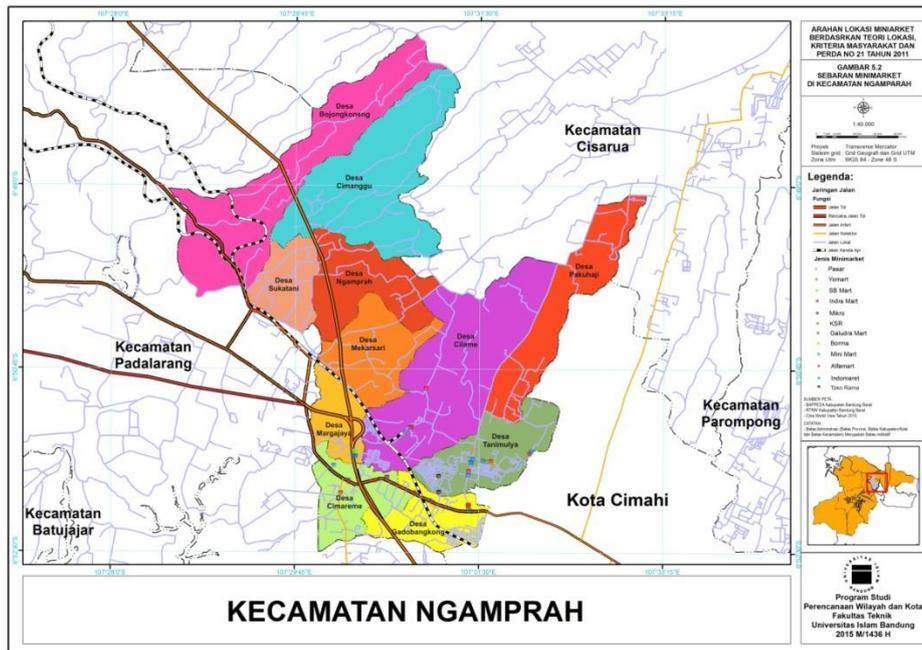
- HO : Hinder Ordonnantie (Izin Gangguan)
- IMB : Izin Mendirikan Bangunan
- SIUP : Surat Izin Usaha Perdagangan
- TDP : Tanda Daftar Perusahaan
- IUTM : Izin Usaha Toko Modern

- Minimarket yang Memiliki izin dari BPMPPPT
- Minimarket
- Swalayan
- Supermarket

Tabel 3: Jumlah Minimarket di Kecamatan Ngamrah Berdasarkan Hasil Pemetaan Lapangan

No	Titik Point (GPS)		Minimarket	Lokasi (Desa)	Jarak Terdekat dengan (Meter)				Fungsi Jalan
	Koordinat X	Koordinat Y			Minimarket	Pasar	Warung	Permukiman	
1	107° 28' 28,139" BT	6° 49' 1,175" LS	Alfamart	Bojongkoneng	2,825	9,979	21	79	Arteri
2	107° 30' 47,605" BT	6° 51' 21,266" LS	Mini Mart	Cilame	150	1,592	41	29	Lokal
3	107° 30' 51,087" BT	6° 51' 18,197" LS	Alfamart	Cilame	17	1,439	32	85	Lokal
4	107° 30' 59,385" BT	6° 50' 56,113" LS	Alfamart	Cilame	951	1,812	14	68	Lokal
5	107° 30' 48,841" BT	6° 50' 58,100" LS	KSR	Cilame	395	2,126	28	49	Lokal
6	107° 30' 50,620" BT	6° 51' 18,547" LS	Galudra Mart	Cilame	19	1,456	16	45	Lokal
7	107° 30' 6,861" BT	6° 51' 40,366" LS	Indomaret	Cimareme	1,217	3,803	76	36	Arteri
8	107° 30' 37,273" BT	6° 51' 47,129" LS	Indra Mart	Cimareme	215	2,905	37	67	Lokal
9	107° 30' 30,585" BT	6° 51' 48,855" LS	Alfamart	Cimareme	215	3,074	21	43	Arteri
10	107° 30' 15,360" BT	6° 51' 49,734" LS	Alfamart	Cimareme	23	3,566	49	21	Arteri
11	107° 30' 15,084" BT	6° 51' 48,737" LS	Indomaret	Cimareme	23	3,589	15	32	Arteri
12	107° 30' 10,844" BT	6° 51' 56,033" LS	Alfamart	Cimareme	356	3,944	26	56	Kolektor
13	107° 31' 23,642" BT	6° 52' 2,878" LS	Alfamart	Gadobangkong	18	991	23	96	Lokal
14	107° 31' 23,956" BT	6° 52' 3,566" LS	Alfamart	Gadobangkong	18	1,024	14	152	Lokal
15	107° 31' 23,837" BT	6° 52' 4,780" LS	Yomart	Gadobangkong	39	1,057	23	38	Lokal
16	107° 31' 24,758" BT	6° 52' 6,248" LS	Indomaret	Gadobangkong	81	1,167	18	47	Arteri
17	107° 31' 3,056" BT	6° 52' 1,297" LS	Alfamart	Gadobangkong	44	1,769	26	65	Arteri
18	107° 31' 1,880" BT	6° 52' 0,248" LS	Indomaret	Gadobangkong	44	2,021	34	93	Arteri
19	107° 30' 53,421" BT	6° 51' 56,331" LS	Indomaret	Gadobangkong	29	2,307	52	64	Arteri
20	107° 30' 52,657" BT	6° 51' 55,878" LS	Alfa Midi	Gadobangkong	29	2,342	16	23	Arteri
21	107° 30' 19,042" BT	6° 51' 35,148" LS	Indomaret	Margajaya	91	3,598	21	183	Lokal
22	107° 30' 18,796" BT	6° 51' 32,168" LS	SB Mart	Margajaya	91	3,689	31	197	Lokal
23	107° 29' 21,254" BT	6° 50' 11,909" LS	Alfamart	Sukatani	924	7,154	16	31	Arteri
24	107° 31' 23,530" BT	6° 51' 45,748" LS	Indomaret	Tanimulya	70	454	13	204	Lokal
25	107° 31' 23,868" BT	6° 51' 43,462" LS	Alfamart	Tanimulya	70	385	48	39	Lokal
26	107° 31' 25,389" BT	6° 51' 38,685" LS	Indomaret	Tanimulya	71	230	29	56	Lokal
27	107° 31' 26,144" BT	6° 51' 36,485" LS	Indomaret	Tanimulya	71	159	42	38	Lokal
28	107° 31' 31,995" BT	6° 51' 37,577" LS	Indomaret	Tanimulya	218	317	12	243	Lokal
29	107° 31' 33,570" BT	6° 51' 37,989" LS	Yomart	Tanimulya	51	363	15	234	Lokal
30	107° 31' 36,696" BT	6° 51' 37,827" LS	Alfamart	Tanimulya	117	465	16	39	Lokal
31	107° 31' 38,180" BT	6° 51' 38,828" LS	Borma	Tanimulya	53	513	19	49	Lokal
32	107° 31' 58,665" BT	6° 51' 33,683" LS	Alfamart	Tanimulya	47	1,421	32	112	Lokal
33	107° 31' 7,038" BT	6° 51' 55,542" LS	Mikro Mart	Tanimulya	354	1,243	13	25	Lokal
34	107° 31' 59,591" BT	6° 51' 32,347" LS	Indomaret	Tanimulya	47	1,472	36	167	Lokal
35	107° 31' 9,151" BT	6° 51' 41,612" LS	Rama	Tanimulya	476	636	10	30	Lokal
Rata-Rata					270	2,116	27	81	

Sumber: Pemetaan di Lapangan, 2015



Sumber: Hasil Pemetaan Lapangan Mei 2015

Gambar 1: Pemetaan Lokasi Minimarket di Kecamatan Ngamprah Tahun 2015

Untuk mengetahui pengaruh minimarket terhadap usaha kecil disekitarnya, dilakukan wawancara terhadap responden pemilik warung. Kriteria warung yang menjadi responden adalah jarak warung dengan minimarket terdekat harus < 500 m. Dengan kriteria tersebut hanya 25 warung terdekat yang terjangkau untuk penelitian dampak keberadaan minimarket. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan minimarket di Kecamatan Ngamprah tidak sampai mematikan usaha kecil disekitarnya namun mengurangi penghasilan. Artinya statement pada Koran Sindo dan Kompas sebagaimana yang diuraikan di atas tidak berlaku di Kecamatan Ngamprah. Hal ini disebabkan para usaha kecil memiliki segmen pasar tersendiri dan beberapa diantara usaha kecil tadi berusaha meningkatkan pelayanan dan merubah settingan warung/ tempat usahanya agar lebih nyaman dan menarik konsumen (strategi marketing). Pengaruh keberadaan minimarket ini dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4: Pengaruh Minimarket terhadap Usaha Kecil di Sekitarnya di Kecamatan Ngamprah

No.	Pengaruh Pendapatan IDR/ Hari			Responen Yang Memilih	Total	Prosentase (%)	Pengaruh Minimarket Menurut Penilaian Persepsi Responden
	Sebelum ada Minimarket	Sesudah Ada Minimarket	Selisih				
1	0 - 250,000	0 - 150,000	0-100,000	1	25	4.00%	Sedikit Mempengaruhi
2	250,000 - 500,000	100,000 - 400,000	100,000 - 150,000	6	25	24.00%	Mempengaruhi
3	500,000 - 750,000	100,000 - 500,000	250,000 - 400,000	6	25	24.00%	Mempengaruhi
4	750,000 - 1,000,000	200,000 - 650,000	350,000 - 550,000	7	25	28.00%	Sangat mempengaruhi
5	1,000,000 - 1,500,000	1,000,000 - 1,300,000	0 - 200,000	3	25	12.00%	Sedikit Mempengaruhi
6	1,500,000 - 2,000,000	1,500,000 - 1,800,000	0 - 200,000	2	25	8.00%	Tidak Mempengaruhi

Sumber: Hasil Wawancara, 2015

3. Analisa Kriteria Lokasi Minimarket

Untuk menganalisis kriteria lokasi minimarket yang diarahkan di KBB dilakukan beberapa tahap, yang pertama adalah penyaringan variabel kriteria lokasi minimarket melalui studi literatur teori lokasi, teori lokasi perdagangan retail, Perda

No.21 Tahun 2011, kriteria masyarakat, serta studi terkait lainnya. Jumlah kriteria awal mencapai 27 variabel (lihat **tabel 5**), namun dikerucutkan menjadi 24 variabel (karena terdapat beberapa variabel yang memiliki kemiripan). Tahap kedua adalah menyaring kedua puluh empat variabel yang mempengaruhi kriteria lokasi minimarket di Kecamatan Ngamprah dengan menggunakan analisis *multiple regression*. Dari hasil analisis ini didapatkan 11 variabel yang mempengaruhi kriteria lokasi minimarket di Kecamatan Ngamprah, meliputi variabel izin; lokasi berada pada daerah permukiman; mudah dijangkau; jauh dari pasar; memenuhi syarat teknis bangunan, keamanan, kenyamanan; terletak di daerah perkotaan; dilokasi yang padat penduduk; memenuhi studi kelayakan; tenaga kerja dari masyarakat sekitarnya; tingkat ekonomi/ segmen pasar; dan kelas jalan.

Tabel 5: Variabel Awal yang digunakan dalam Penelitian Kriteria Lokasi Minimarket

No.	Kriteria	Teori Lokasi Umum	Teori Lokasi Perdagangan Retail	Kriteria Masyarakat	Perda No. 21 Tahun 2011	Studi Terkait	Variabel yang Digunakan dalam Analisis
1	Sesuai RTRW				V		V
2	Lokasi berada pada letak yang strategis		V				V
3	Lokasi berada pada daerah pemukiman.		V				V
4	Mudah dijangkau.		V				V
5	Tersedia sarana angkutan umum.		V				V
6	Memperhatikan jarak/ jangkauan pelayanan	V	V				V
7	Tersedia sarana parkir		V				V
8	Tidak berada pada lokasi rawan macet		V				V
9	Jauh dari Pasar			V	V	V	V
10	Jauh dari Warung (min 1km)			V	V	V	V
11	Tidak terletak di jalan desa				V		V
12	Memenuhi syarat teknis bangunan, keamanan, kenyamanan	V			V		V
13	Biaya Transportasi	V					V
14	Terletak di daerah perkotaan			V		V	V
15	Dilokasi yang padat penduduk			V			V
16	Ada Studi Kelayakan				V		V
17	Ada studi dampak lalu lintas				V		V
18	Ada Analisis sosial ekonomi				V		V
19	Tenaga Kerja dari masyarakat sekitarnya	V			V		V
20	Gaya Hidup Masyarakat	V				V	V
21	Kemitraan dengan UKM sekitarnya				V	V	V
22	Tingkat Ekonomi/Segmen pasar	V				V	V
23	Kelas Jalan	V				V	V
24	Kesesuaian dengan Lahan Sekitarnya					V	V
25	Tersedia Jaringan Listrik					V	V
26	Tersedia Air Bersih					V	V
27	Jarak Distribusi Barang (bahan mentah)	V				V	V

Sumber: Gabungan dari Berbagai Referensi dan Survei Lapangan 2015

Tahap ketiga adalah menentukan bobot masing-masing variabel dengan analisis skalogram sebagai masukan bagi analisis lokasi. Tahap keempat adalah mengabungkan hasil analisis *multiple regression* dengan analisis skalogram dengan tujuan memvalidasi tingkat pengaruh variabel kriteria lokasi minimarket. Dari analisis ini ditentukan mana variabel yang menjadi penunjang, pembatas, dan penyisih. Pembagian kelompok variabel ini bertujuan untuk melihat sejauh mana kriteria yang bisa dipenuhi oleh para pengusaha minimarket. Variabel penunjang merupakan variabel utama yang harus dipenuhi para pengusaha minimarket secara mutlak (perijinan dan jangkauan pelayanan). Variabel pembatas merupakan variabel yang lebih mengarah pada kriteria lokasi minimarket dari segi ekonomi ruang. Variabel penyisih lebih pada variabel akhir yang menentukan lokasi minimarket dan sering menjadi pemicu eksistensi dari minimarket itu sendiri. Lebih jelasnya dapat dilihat pada **tabel 6**.

Tabel 6: Pengelompokan Variabel Hasil Analisis *Multiple Regression* dan Skalogram

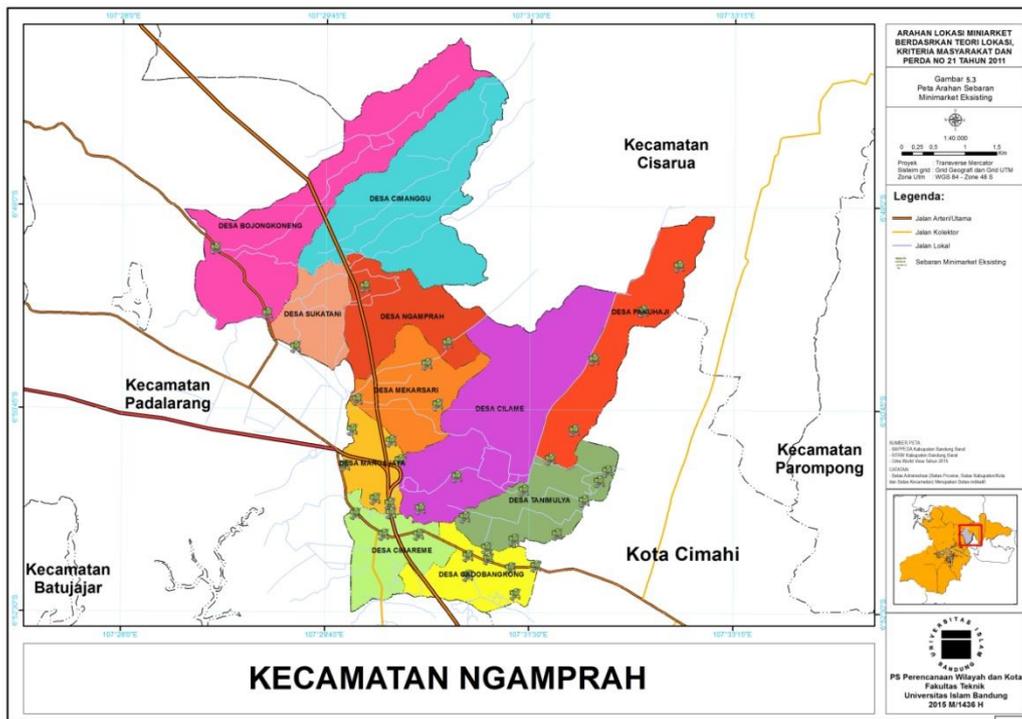
No	Kategori Variabel	Kode	Nama Variabel	Pengelompokan Variabel
1	Perijinan	V1	Izin/ Sesuai dengan RTRW*	Penunjang
		V8	Studi Kelayakan (Analisi dampak lalu lintas, Sosial Ekonomi)	Penunjang
		V5	Memenuhi syarat teknis bangunan, keamanan, kenyamanan	Penunjang
2	Memperhatikan jarak/jangkauan pelayanan	V6	Terletak di daerah perkotaan	Penunjang
		V7	Dilokasi yang padat penduduk	Penunjang
		V2	Lokasi berada pada daerah pemukiman.	Penunjang
3	Aksesibilitas	V3	Mudah dijangkau.	Pembatas
		V11	Kelas Jalan	Pembatas
4	Persaingan	V4	Jauh dari Pasar	Pembatas
			Jarak dengan Minimarket terdekat min 500 m	Pembatas
			Jauh dari Warung (> 500 m)	Pembatas
5	Ekonomi	V10	Tingkat Ekonomi/Segmen pasar	Penyisih
		V9	Tenaga Kerja dari masyarakat sekitarnya	Penyisih

Sumber: Hasil Analisa, 2015

Keterangan

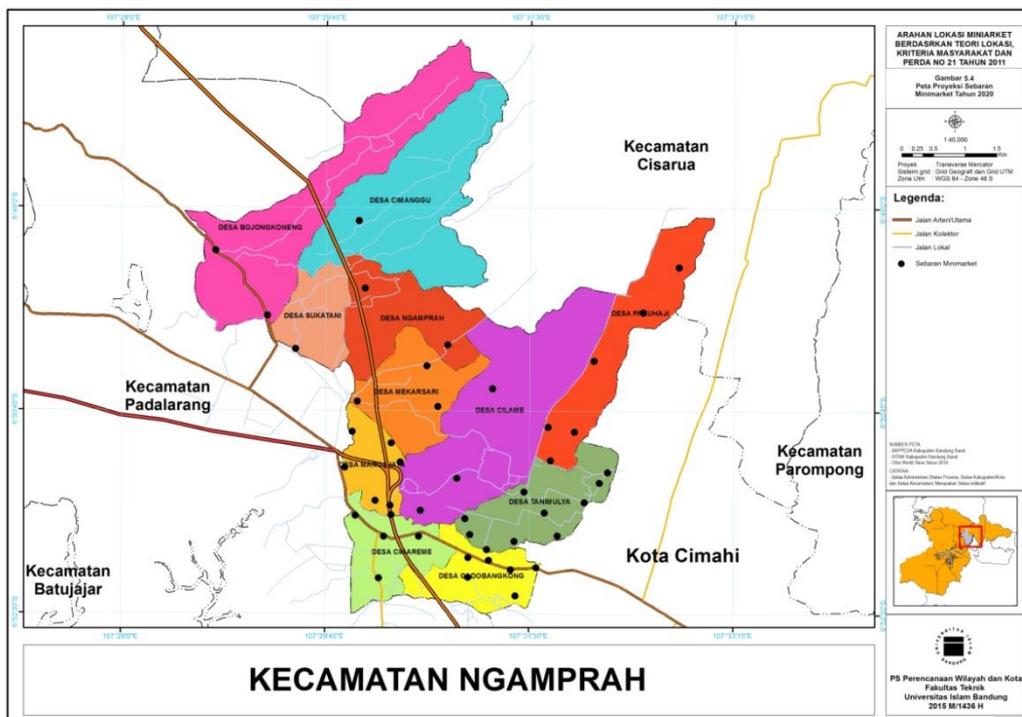
Variabel yang muncul di belakang (kenyataannya memberi pengaruh besar)

Tahap kelima merupakan tahapan perhitungan proyeksi dan kepadatan penduduk untuk kepentingan perhitungan kebutuhan minimarket hingga 20 tahun kedepan. Dari hasil kebutuhan ini dapat ditentukan lokasi minimarket yang akan diarahkan. Tahap kelima adalah menganalisa lokasi minimarket eksisting. Dari hasil pemetaan lapangan, koordinat minimarket yang telah dikonversi kedalam koordinat kartesius ditambahkan dengan hasil analisis tahap tiga (analisis skalogram/pembobotan). Selanjutnya diinput kedalam software *progplan* metoda *Facility Location Plane Model (FLPM)*. Analisis lokasi dengan software *progplan* (metoda FLPM) menghasilkan output lokasi minimarket yang telah sesuai dengan kriteria hasil analisa sebelumnya dan prinsip analisis lokasi. Artinya ada rekomendasi arahan lokasi untuk sebaran minimarket eksisting maupun arahan lokasi minimarket untuk masa yang akan datang sesuai dengan kebutuhan dan standar minimarket. Pemetaan hasil analisis ini dapat dilihat pada **peta 2** dan **peta 3**.



Sumber: Hasil Analisis 2015

Gambar 2: Peta Arahan Lokasi Minimarket Eksisting Sesuai dengan Kriteria Lokasi Minimarket



Sumber: Hasil Analisis 2015

Gambar 3: Peta Arahan Lokasi Minimarket Tahun 2020 Sesuai dengan Kriteria Lokasi Minimarket

4. Kesimpulan

Penelitian arahan kriteria lokasi minimarket di KBB dari berbagai teori dan kebijakan menghasilkan 13 variabel yang mempengaruhi minimarket, yang terdiri dari 6 variabel penunjang, 5 variabel pembatas, dan 1 variabel penyisih. Variabel penunjang arahan kriteria lokasi minimarket ini meliputi izin/ sesuai RTRW, lolos studi kelayakan (amdal dan sosial ekonomi), memenuhi syarat teknis bangunan, terletak pada daerah perkotaan, daerah yang memiliki kepadatan penduduk yang tinggi, dan dekat dengan permukiman. Variabel pembatas kriteria lokasi minimarket di KBB meliputi variabel aksesibilitas (kemudahan pencangkauan), kelas jalan, jauh dari pasar, jarak dengan minimarket terdekat harus ≥ 500 m, dan jarak dengan warung harus ≥ 500 m). Sedangkan variabel penyisih penentu lokasi minimarket di KBB adalah segmen pasar dan tenaga kerja dari masyarakat sekitarnya. Minimarket eksisting banyak yang tidak memiliki ijin, lokasi antar minimarket yang berdekatan (500 m dan menumpuk), dan banyak yang tidak memenuhi kriteria lokasi seperti hasil analisa diatas.

Karena standar kebutuhan jumlah toko modern (minimarket) belum ada, maka penelitian ini mengarahkan/ mengusulkan kebutuhan minimarket ditentukan oleh kepadatan penduduk (jiwa/ha). Sesuai dengan tipologi/ karakteristik masyarakat di KBB, maka dsetiap kepadatan 20 jiwa/ ha dibutuhkan 1 minimarket dengan pertimbangan konsisi sosial ekonomi budaya masyarakat sekitarnya.

Daftar Pustaka

- Daldjoeni, 1992, Geografi Baru, Alumni, Bandung.
- Djododipuro, Marsudi, 1992, Teori Lokasi, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.
- Nuritha, Ifrina, dkk, 2013, Identifikasi Pengaruh Lokal Usaha Terhadap Tingkat Keberhasilan Usaha Minimarket Waralaba di Kabupaten Jember dengan Sistem Informasi Geografis, Jurnal Saintek Unej, Vol. 1, No.1, Maret 2013, pp. 825-835.
- Setiawan, J., Zid, M., Hardi, O.S., 2012, Pengaruh Keberadaan Minimarket terhadap Pendapatan Pedagang Kelontong di Kelurahan Kelender Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, Jurnal Spatial Wahana Komunkasi dan Informasi Geografis, Vol. 10 No. 01, Maret 2012.
- Hadiyanti, Rini, 2009, Penentuan Lokasi Jaringan Minimarket di Kota Surakarta dengan berbasis Network Location Model, Tugas Akhir, Jurusan Teknik Industri Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Koran Sindo, 12 Desember 2013 (Perijinan Minimarket Harus Dikaji Ulang)
- Mahmud, Khoirun, 2012, Perumusan Pola Lokasi Minimarket di Surabaya Barat, Tugas Akhir, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik, Institut Teknologi Sepuluh November, Surabaya.
- Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat, No.21 Tahun 2011 tentang Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.
- Pikiran-rakyat.com, 27 November 2014 (Hanya 15 Minimarket Legal di Bandung Barat)
- Rusli, Budiman, 2011, Kebijakan Penataan Minimarket dan Pemberdayaan Pedagang Tradisional di Kabupaten Bandung Barat (Studi Kasus Kawasan permukiman Kecamatan Ngamprah), Pustaka Universitas Padjajaran, Bandung.
- Rushton, 1979, Optimal Location of Facilities, Department of Geography University of IOWA, USA.
- Safitri, Ira. D., 2013, Bahan Ajar: Analisa Lokasi dan Pola Ruang, UNISBA, Bandung

Team Lab. PPSR, 2013, Modul Praktikum Statistik, Laboratorium Perencanaan dan perancangan Sistem Ruang PS. PWK – Unisba, Bandung.

Browsing Metoda dan Teori Sistem Informasi Geografis: repository.usu.ac.id/.../Chapter%20II.pdf bab II.

<http://ekonomi.kompasiana.com/bisnis/2011/05/05/persainganindomaret-alfamart-dan-menjeritnya-pedagang-tradisional/>

http://jasapembuatanskripsi.net/teori_perdagangan_eceran