

**REDISTRIBUSI LOKASI MINIMARKET DI KECAMATAN LOWOKWARU,
KOTA MALANG**
*(REDISTRIBUTION OF MINIMARKET LOCATIONS IN KECAMATAN
LOWOKWARU, KOTA MALANG)*

Daniel Deo, Maria Christina Endarwati, Widiyanto Hari S.W
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
Jalan Bendungan Sigura-gura No. 2 Malang Telp. (0341) 551431, 553015
Email : deodaniel02@gmail.com

Abstrak

Perkembangan dari ritel modern pada tahun ini mengalami perkembangan yang sangat pesat. Kondisi ini menimbulkan permasalahan yaitu adanya minimarket-minimarket yang dibangun berdekatan dalam satu kawasan sehingga menyebabkan kurang meratanya distribusi minimarket sesuai dengan kebutuhan konsumen.

Hal ini terjadi pada wilayah studi kasus yaitu Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang yang mayoritas penggunaan lahan terbangunnya diperuntukkan sebagai kawasan permukiman. Permasalahan ini menyebabkan ketidak efisienan dalam pemanfaatan ruang di beberapa kawasan. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan arahan distribusi yang optimal pada minimarket di Kecamatan Lowokwaru. Teori yang dipakai dalam penelitian ini adalah teori lokasi yang mengutamakan pada teori distribusi lokasi optimal.

Pada tahap awal penelitian diperoleh faktor distribusi lokasi minimarket yang diperoleh dengan menggunakan analisis pembobotan dengan skala likert dan selanjutnya digunakan analisis lokasi-alokasi dengan pendekatan p-median mengacu pada kriteria distribusi lokasi minimarket sehingga didapat alternatif lokasi distribusi sebagai rekomendasi redistribusi lokasi minimarket pada kawasan studi. Dari penelitian ini ditemukan bahwa kriteria distribusi minimarket adalah 1 Jumlah minimal penduduk pendukung kegiatan minimarket dalam suatu kawasan sebesar 6.000 jiwa, minimarket memiliki jangkauan pelayanan sejauh 500 m Jarak minimal antar minimarket ditetapkan sejauh 200 m. Kriteria ini selanjutnya digunakan untuk menghitung bobot pada tiap simpul zona permukiman sehingga diperoleh 22 titik simpul yang optimal dan 2 titik simpul yang tidak optimal.

Kata Kunci : Minimarket, Fasilitas Perdagangan, Redistribusi

Abstract

The development of modern retail this year experienced a very rapid development. This condition creates a problem, namely the existence of minimarkets that are built close together in one area, which causes the uneven distribution of minimarkets in accordance with consumer needs.

This happened in the case study area, namely Lowokwaru District, Malang City, where the majority of the land uses were built as residential areas. This problem causes inefficient use of space in some areas. This study aims to provide optimal distribution direction in minimarkets in Lowokwaru District. The theory used in this research is location theory which prioritizes optimal location distribution theory.

At the initial stage of the research, the minimarket location distribution factor was obtained by using a Likert scale weighting analysis and then the location-allocation analysis was used with the p-median approach referring to the minimarket location distribution criteria in order to obtain an alternative distribution location as a recommendation for redistribution of minimarket locations in the study area. From this study it was found that the criteria for a minimarket distribution are: 1. The minimum number of residents supporting minimarket activities in an area of 6,000 people, minimarkets having a range of services as far as 500 m The minimum distance between minimarkets is set as far as 200 m. This criterion is then used to calculate the weights at each node of the settlement zone so as to obtain 22 optimal node points and 2 non-optimal node points.

PENDAHULUAN

Jumlah penduduk di perkotaan yang tinggi, biasanya diikuti juga berkembangnya sebuah aktifitas perdagangan dan jasa. Perkembangan perekonomian dan gaya hidup masyarakat yang meningkat maka semakin meningkat juga kebutuhan dari kenyamanan dalam berbelanja, jasa dan produk – produk yang berkualitas (Rini Hadjanti 2009). Ritel modern tidak hanya menjual kebutuhan sandang dan pangan saja, namun ritel modern juga menjual kebutuhan pokok dan sebagian besar barang dagangan yang dijual memiliki kualitas yang baik.

Minimarket adalah salah satu bagian dari ritel modern yang memiliki luas kurang lebih 400m² dengan area parkir yang terbatas (Keputusan Presiden RI No. 112/Th. 2007). Minimarket menerapkan toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran langsung kepada konsumen. Minimarket yang mendominasi saat ini adalah Indomart dan Alfamart. Lokasi persebaran minimarket tidak hanya berada di pusat kota saja, melainkan terdapat juga di daerah pinggiran. Perkembangan dari minimarket ini juga mempengaruhi untuk perkembangannya minimarket yang lain (cabang) ke daerah pinggiran kota yang sebagian besar berada di lokasi permukiman ataupun bersebarangan dengan minimarket lainnya. Semakin banyaknya minimarket ini berdampak perubahan atau penentuan lokasi berbelanja masyarakat.

Perkembangan yang pesat di minimarket ini harus membutuhkan suatu pengendalian agar tidak menimbulkan masalah, misalnya persaingan antara minimarket yang berdekatan. Salah satu cara untuk menangani masalah tersebut adalah melihat jaringan pelayanan dari minimarket tersebut sehingga jangkauan pelayanan antara minimarket dengan minimarket yang lain sesuai dengan jangkauan pelayanan masing-masing.

Berdasarkan data dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Malang, akhir 2017 terdapat 257 toko, diantaranya 85 toko modern di Kecamatan Lowokwaru, 37 toko di Kecamatan Klojen, 49 toko di Kecamatan Blimbing, 52 toko di Kecamatan Sukun, serta 34 toko di Kecamatan Kedungkandang. Dua brand toko modern yang bertebaran di Kota Malang itu yakni Indomaret, dan Alfamart. Gerai terbanyak dimiliki Indomaret yang mencapai 132 toko. Disusul Alfamart sejumlah 107 toko.

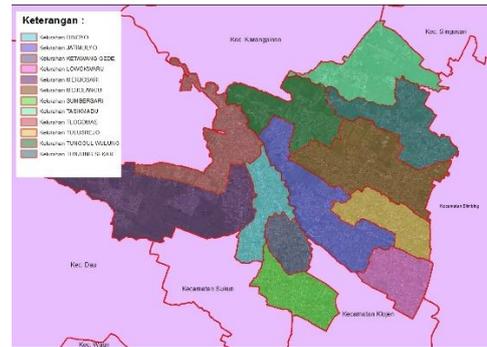
Kecamatan Lowokwaru adalah bagian dari kecamatan yang terdapat di Kota Malang. Kecamatan ini memiliki ritel modern yang sangatlah banyak di Kota Malang dengan berjumlah 85 toko. Untuk kondisi ritel modern di Kecamatan Lowokwaru ini memiliki kondisi kegiatan yang sangat ramai dan kondisi lokasi yang berdekatan dengan permukiman.

Menurut Marlina (2006) dan Marsun (2007) radius pelayanan minimarket yang optimal adalah sejauh 500m dengan jarak antar minimarket sejauh 200m sesuai dengan pertimbangan persaingan konsumen agar distribusi lokasi minimarket tersebar dengan optimal. Sedangkan pada faktanya lokasi distribusi minimarket di Kecamatan Lowokwaru berdekatan atau berdempetan antara minimarket satu dengan lainnya.

Jenis minimarket yang dimaksudkan pada penelitian ini adalah jenis minimarket seperti Indomart dan Alfamart dengan menitik beratkan pada jaringan distribusi minimarket yang tidak merata sehingga dapat mengakibatkan tidak efisien dalam pemanfaatan ruang di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Dengan adanya penelitian ini juga dapat memberikan rekomendasi arahan redistribusi lokasi minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang

Kecamatan Lowokwaru merupakan salah satu bagian dari kota Malang yang memiliki luas sekitar 22,60 km. Posisi Kecamatan Lowokwaru berada di sebelah barat Kota Malang. Secara administrasi Kecamatan Lowokwaru memiliki batas-batas administrasi, sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : Kecamatan Singosari
2. Sebelah Selatan : Kecamatan Blimbing
3. Sebelah Timur : Kecamatan Sukun
4. Sebelah Barat : Kecamatan Dau



Gambar 1. Orientasi Perencanaan

Sumber : Kajian Peneliti, 2019

METODOLOGI

Metode dalam penelitian ini terdiri atas metode pengumpulan data dan metode analisa data. Metode pengumpulan data menggunakan cara observasi, wawancara, dan kuesioner

Metode analisa data menggunakan metode analisa Pembobotan skala Likert, dan metode analisa Lokasi alokasi. Metode skala likert adalah Skala yang digunakan untuk mengukur persepsi, sikap atau pendapat seseorang atau kelompok mengenai sebuah peristiwa atau fenomena sosial, berdasarkan definisi operasional yang telah ditetapkan oleh peneliti adalah pengertian dari skala likert dan metode P-Median (Lokasi alokasi) adalah salah satu jenis model optiamasi. Model ini pada dasarnya bertujuan untuk menentukan lokasi fasilitas pelayanan atau pusat pelayanan (*supply center*) agar tingkat pelayanan yang diberikan oleh fasilitas dan pusat tersebut kepada penduduk (*demand point*) yang tersebar secara tidak merata dalam suatu area menjadi optimal. Berikut ini merupakan tabel variabel penelitian di lokasi penelitian.

PEMBAHASAN

Analisis indentifikasi faktor distribusi lokasi minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ini menggunakan metode skala likert untuk mengetahui faktor yang paling berpengaruh dalam perkembangan pesatnya distribusi minimarket tersebut. Metode skala likert ini dilakukan dengan cara wawancara menggunakan kuisisioner kepada masyarakat yang merupakan konsumen dari minimarket tersebut. Sebelum melakukan wawancara menggunakan kuisisioner, faktor – faktor yang didapatkan harus melalui proses uji validitas dan reliabilitas untuk mendapatkan faktor distribusi lokasi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang yang valid. Setelah itu, langkah berikutnya adalah wawancara dengan kuisisioner yang disebar dititik-titik faktor kegiatan disekitar minimarket yang ramai

Sebelum melakukan analisis identifikasi faktor yang berpengaruh terhadap distribusi lokasi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang akan dilakukan uji validitas dan reliabilitas dahulu dengan menggunakan sampel 30 responden. Uji ini dilakukan untuk mendapatkan hasil konsistensi yang tepat pada setiap variabel.

No	Sub Variabel	Reliabilitas	Validitas	Keterangan
1	Jumlah Penduduk	0.633	0.318	Reliabel dan Valid
2	Penggunaan Lahan	0.633	0.469	Reliabel dan Valid
3	Fungsi Jalan	0.633	0.456	Reliabel dan Valid
4	Radis Pelayanan	0.633	0.374	Reliabel dan Valid

Dari tabel uji kuisioner variabel diatas dapat disimpulkan bahwa hasil dari setiap variabel reliabel dan valid, maka kuisioner untuk menjawab sasaran satu dengan melanjutkan analisis faktor distribusi lokasi minimarket dengan skala likert

Analisis Faktor Distribusi Lokasi Minimarket Dengan Skala Likert

Penentuan faktor distribusi lokasi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dilakukan dengan menggunakan analisis pembobotan skala likert. Sebelum melakukan analisis pembobotan skala likert, kuisioner terlebih dahulu diuji validitas dan reliabilitas, setelah itu dilakukannya perhitungan *proportional random sample* untuk menentukan jumlah sampel dengan rumus

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Keterangan:

n = Jumlah sampel

e = Margin error

N = Jumlah populasi

$$n = \frac{194.521}{1 + 194521(0,1)^2} = 99.49$$

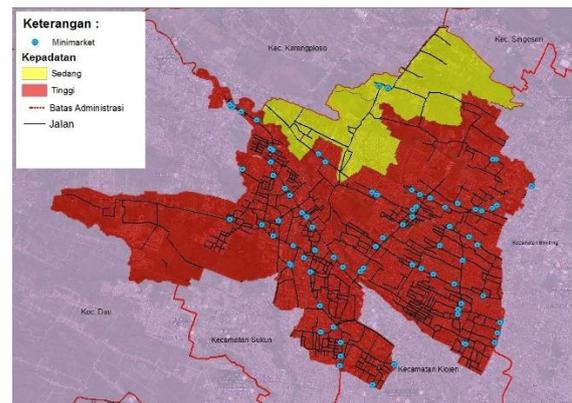
Sesuai dengan perhitungan diatas maka jumlah responden yang dibutuhkan untuk menjawab analisis skala likert adalah 100 responden. Persebaran kuisioner dibarkan pada titik lokasi minimarket yang mempunyai faktor kegiatan yang ramai. Dibawah ini adalah tabel hasil analisis faktor distribusi lokasi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan pembobotan skala likert.

Pembobotan Penentuan Distribusi Lokasi Minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang

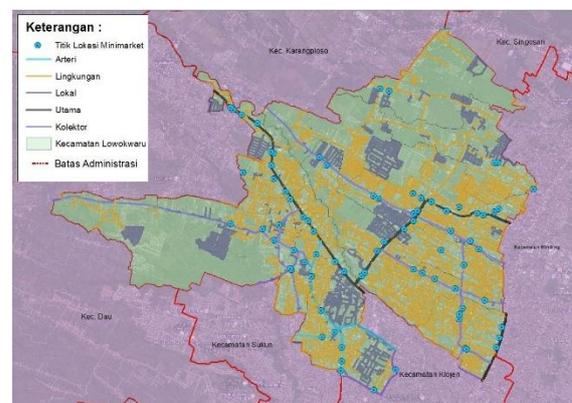
No	Variabel	Bobot	Tingkat Pengaruh					Jumlah
			1	2	3	4	5	
1	Jumlah Penduduk	Jumlah	3	9	44	31	13	100
		Bobot	3	18	132	124	65	342
2	Kondisi Lahan (Penggunaan Lahan)	Jumlah	4	24	21	11	40	100
		Bobot	4	48	63	44	200	359
3	Fungsi jalan	Jumlah	0	12	29	36	23	100
		Bobot	0	24	87	144	115	370
4	Jarak Konsumen dan Ritel lain	Jumlah	7	26	19	13	35	100
		Bobot	7	52	57	52	175	343

Dari tabel diatas jumlah pembobotan tertinggi pada fungsi jalan dengan jumlah 370. Dengan hasil analisis diatas dapat disimpulkan bahwa faktor fungsi jalan di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang sangat berperan dalam banyaknya distribusi lokasi minimarket dan dapat mempengaruhi adanya minimarket baru.

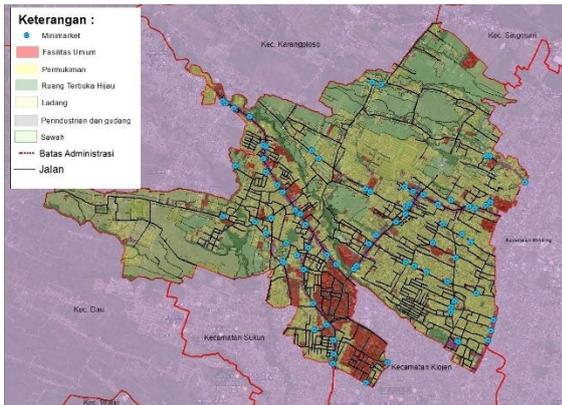
Peta analisis faktor distribusi lokasi menurut kepadatan penduduk



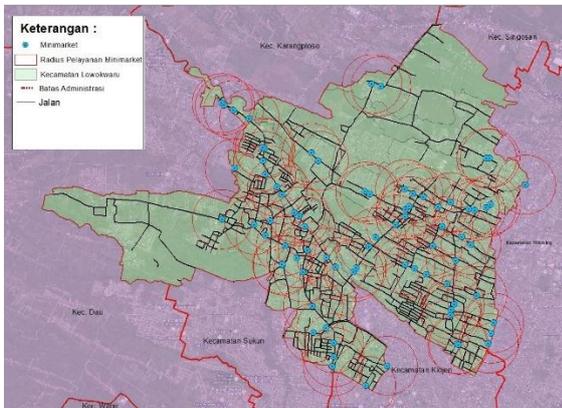
Peta analisis faktor distribusi lokasi menurut fungsi jalan



Peta analisis faktor distribusi lokasi menurut penggunaan lahan



Peta analisis faktor distribusi lokasi menurut radius pelayanan



Analisis Redistribusi Lokasi Minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang

Metode P-median (*location-allocation*) ini menentukan arahan distribusi optimal dari minimarket. Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang terdiri dari 12 kelurahan yang akan dibagi menjadi beberapa zona permukiman untuk mewakili persebaran dari konsumen. Pada zona simpul terpilih menjadi arahan rekomendasi lokasi distribusi minimarket.

Penentuan lokasi alokasi menggunakan rumus P-median untuk meminimumkan jarak dengan rumus:

$$\text{Minimumkan } z = \sum_i^n \sum_j^n h_{ij} d_{ij} Y_{ij}$$

Keterangan

h_{ij} = bobot simpul i bobot simpul yang digunakan berdasarkan kriteria yang dihasilkan pada analisis sebelumnya

d_{ij} = Jarak terpendek antara simpul yang dilayani (i) ke simpul pelayanan (j), jarak terpendek yang digunakan dalam penelitian ini adalah jalan darat

Y_{ij} = jika konsumen di kelurahan i dilayani oleh kelurahan j

Menentukan Titik Simpul Permukiman

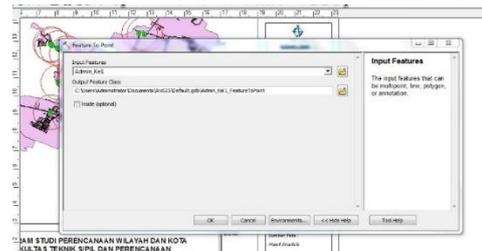
Pembagian titik simpul permukiman dilakukan untuk menentukan titik pusat permukiman sebagai kandidat lokasi minimarket baru atau eksisting. Dalam

penelitian ini zona dari permukiman telah mewakili jarak dekat dari konsumen dengan kriteria area pelayanan 500m.

Untuk menentukan titik simpul permukiman dapat dilakukan dengan perintah feature to point dalam argis . Titik simpul di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dibagi menjadi 24 titik simpul dengan bobot dari setiap titik simpul didapatkan dari jumlah penduduk yang berada dalam titik simpul tersebut.

Untuk mendapatkan dari fungsi d_{ij} maka akan dilakukan perhitungan jarak antara titik simpul satu dengan lainnya dengan mengikuti jaringan jalan.

Gambar Feature to point



Alur analisis lokasi – alokasi (P-median)



Penentuan Bobot Pada Tiap Titik Median

Pembobotan pada setiap titik simpul berdasarkan pada jumlah penduduk yang berada pada titik simpul tersebut. Menurut Engel (1995) untuk membuka suatu gerai perdagangan dan jasa harus melihat kondisi besarnya populasi dan karakteristik, sehingga penentuan bobot pada tiap simpul berdasarkan dari jumlah penduduk. Jumlah penduduk juga merupakan kriteria yang berpengaruh dalam distribusi lokasi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

Perhitungan P-median

Perhitungan *p-median* yang dijabarkan dalam matriks berisikan jarak antara titik simpul satu dengan titik simpul lainnya dikalikan dengan bobot tiap simpul tersebut. Menurut Masrun (2007) jumlah minimal untuk sebuah kegiatan minimarket sebesar 6000 jiwa, sedangkan pada beberapa titik simpul yang memiliki minimarket eksisting melebihi batas dari teori yang menjadi faktor distribusi minimarket. Dari faktor tersebut dapat teratasi dengan cara perhitungan *decision variables* yaitu

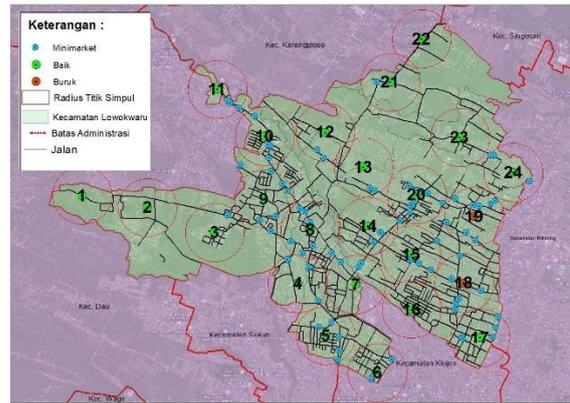
$$\text{Radius Pelayanan} = (\text{Jumlah eksisting minimarket} \times 6000) - \text{bobot simpul} : \text{demand distance}$$

Hasil dari perhitungan dari *decision variables* ini adalah arahan atau gambaran mengenai letak titik lokasi distribusi minimarket yang melayani titik lokasi permukiman yang lainnya. Dari perhitungan tersebut dapat diketahui letak titik lokasi distribusi minimarket yang optimal maupun letak titik lokasi yang tidak optimal. Berikut ini adalah tabel hasil dari analisa *p-median*

Tabel Jangkauan pelayanan Minimarket eksisting

Titik Simpul	Minimarket Eksisting	Melayani
1	0	0
2	0	0
3	1	1,2
4	3	2,3,7
5	5	4,6,7,16
6	1	5,7,16
7	3	16
8	7	3,7,13,14
9	6	3,8
10	4	11,12
11	3	10
12	2	10,13,21
13	2	0
14	2	13
15	4	14,16
16	0	0
17	5	16,6
18	6	0
19	8	0
20	8	0
21	2	22
22	0	0
23	0	0
24	2	23

Dari tabel diatas dapat disimpulkan bahwa titik simpul 18 dan 19 miliki jumlah minimarket eksisting yang sangat lah banyak dan tidak sesuai dengan jumlah penduduk pendukung yang seharusnya. Hal ini dapat mengakibatkan tidak efisien dalam pemanfaatan ruang. Sedangkan pada titik simpul yang pertama seharusnya ada penambahan satu minimarket untuk memenuhi kebutuhan penduduk di wilayah tersebut.



KESIMPULAN

Pada bab penutup ini terdiri dari kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan analisa yang telah dilakukan. Kesimpulan merupakan hasil yang diperoleh melalui analisa data-data, baik data di lapangan maupun data yang diperoleh melalui instant-instanti terkait. Sedangkan saran merupakan hasil lanjutan yang menganjurkan usulan ataupun suatu hal untuk menguatkan hasil penelitian maupun alternative yang diajukan oleh peneliti.

Terdapat hal yang difokuskan pada perencanaan wilayah dan kota yaitu ruang, sosial, dan ekonomi. Pada penelitian ini berfokus kepada keruangan (spasial) yang merujuk pada faktor-faktor distribusi lokasi dari minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dan letak lokasi minimarket optimal dan tidak optimal.

Dari penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan berdasarkan hasil analisa yang peneliti lakukan. Kesimpulan yang peneliti peroleh akan dijelaskan melalui poin-poin sebagai berikut:

- 1) Dari penelitian mengenai faktor distribusi lokasi minimarket eksisting Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dapat diperoleh dari kuisioner yang diajukan pada konsumen minimarket eksisting di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa faktor distribusi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang pada faktor penggunaan lahan. Hal ini dapat disimpulkan penggunaan lahan di Kecamatan Lowokwaru dapat menimbulkan adanya minimarket baru dan harus adanya pegganaan khusus agar efisien antar peggunaan lahan lain di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.
- 2) Dari penelitian ini mengenai titik lokasi optimal maupun tidak optimal dari minimarket eksisting di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang yang diajukan pada data dari jumlah penduduk pada tiap titik simpul sebagai zona pusat permukiman yang hasilnya beberapa titik simpul pusat permukiman

- tidak disarankan adanya minimarket baru dan beberapa titik simpul yang disarankan adanya minimarket baru
- 3) Perlu dilakukannya penelitian lanjutan terhadap distribusi lokasi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, dikarenakan penelitian ini menggunakan faktor dari jumlah penduduk, penggunaan jalan dan aksesibilitas. Penelitian lanjutan yang dimaksud adalah distribusi lokasi minimarket yang memperhatikan faktor dari segi ekonomi dan sosial.

Rekomendasi

Dari penelitian yang telah dilakukan adapun rekomendasi yang peneliti harapkan bagi penelitian selanjutnya, adalah sebagai berikut:

- 1) Bagi Peneliti: Bagi peneliti yang ingin melanjutkan penelitian mengenai distribusi lokasi minimarket diharapkan penelitian selanjutnya dapat mengkaji mengenai perubahan dari segi faktor distribusi lokasi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.
- 2) Bagi pemerintah: Dari hasil redistribusi lokasi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ini adalah untuk menyarankan titik lokasi yang optimal bagi minimarket yang baru dan beberapa saran titik lokasi yang kurang optimal yang harus dikurangi jumlah minimarket eksisting.

DAFTAR PUSTAKA

- Ma'ruf, Hendri. 2005. Pemasaran Ritel. Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Mardiyanto. 2007. Rahasia Sukses Bisnis Minimarket. Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Rushton, Gerard. 1979. Optimal Location Of Facilities. Compress. Wentworth.
- Sopiah, Syihabudhin. 2008. Manajemen Bisnis Ritel. Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Kendang, Zakaria. 2009. Arahana Pengendalian Kegiatan Hypermarket Di Kota Surabaya. Tugas Akhir Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS, Surabaya.
- Riandita, Dwi. 2011. Redistribusi Lokasi Minimarket Di Kecamatan Rungut, Kota Surabaya. Tugas Akhir Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS, Surabaya.
- Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No:23/Mpp/1998/tentang Lembaga-lembaga usaha

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No:53/M-Dag/Per/12/2008 Tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern Penelitian

Standart Penyediaan Sarana dan Prasarana Permukiman Perkotaan: SNI 03-1733-2004

Herning Banirestu. 2017. Minimarket Lebih Unggul Di Persaingan Ritel Modern. <https://swa.co.id/swa/trends/minimarket-lebih-unggul-di-persaingan-ritel-modern>.

Dwi Murdaningsih. 2017. Jarak Ritel Modern dan Pasar Harus Diatur. <http://www.republika.co.id/berita/ekonomi/makro/17/06/10/orbj95368-jarak-ritel-modern-dan-pasar-harus-diatur>.

Sandra, Karina. 2011. Jumlah Minimarket Naik 42%. <https://economy.okezone.com/read/2011/03/15/320/435260/2010-jumlah-minimarket-naik-42>.

Nurlayla, Ratri. 2017. Tak Punya Izin Usaha Toko Modern, Minimarket Hanya Kantongi Izin Gangguan Kedaluwarsa. <http://www.malangtimes.com/baca/21014/20170915/091802/tak-punya-izin-usaha-toko-modern-minimarket-hanya-kantongi-izin-gangguan-kedaluwarsa/>.