

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jumlah penduduk di perkotaan yang tinggi, biasanya diikuti juga berkembangnya sebuah aktifitas perdagangan dan jasa. Penyebab dari kondisi tersebut adalah kebutuhan masyarakat baik dari kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier yang berkembang seiringan dengan jumlah masyarakat yang meningkat. 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). Ini adalah suatu langkah dasar dari berkembangnya suatu ritel modern dalam perkotaan.

Ritel modern adalah sebuah pasar yang bersifat modern yang dimana barang dagangannya diperjual atau belikan dengan harga yang pas sehingga tidak ada aktivitas tawar menawar dengan layanan baik (Ma'ruf, 2005). Ritel modern memiliki keunggulan yaitu tempat yang bersih dan nyaman. 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. Sistem ini sangatlah berbeda dengan pasar tradisional yang dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha dengan skala kecil dengan proses jual beli barang melalui tawar menawar. Tidak hanya itu minimarket

juga menawarkan kenyamanan dalam pelayanan. Hal ini mempengaruhi banyaknya peminat untuk berbelanja langsung ke minimarket.

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. Minimarket juga memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap penentuan lokasi tujuannya berbelanja masyarakat untuk membeli ke minimarket atau ke pasar tradisional. Kawasan yang memiliki fasilitas perkantoran, pendidikan, dan perumahan merupakan sarana berdirinya minimarket atau ritel baru. Perkembangan dari minimarket ini juga mempengaruhi untuk perkembangannya minimarket yang lain (cabang) ke daerah pinggiran kota yang sebagian besar berada di lokasi permukiman ataupun bersebaran dengan minimarket lainnya. Semakin banyaknya minimarket ini berdampak perubahan atau penentuan lokasi berbelanja masyarakat. Menurut Chistaller dalam teori tempat pusat menyatakan bahwa penentu lokasi sangatlah berpengaruh pada ambang batas (threshold) dan jangkauan aktivitas. Threshold mempengaruhi jumlah penawaran akan jasa dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat, sedangkan dari jangkauan terkait dengan jarak karena adanya suatu kemudahan pencapaian untuk mendapatkan jasa tersebut.

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.

Kota Malang adalah salah satu kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya. Perkembangan Kota Malang ini sangatlah cepat, dikarenakan Kota Malang mempunyai berbagai fasilitas yang cukup lengkap diantaranya dalam bidang pendidikan, sosial, ekonomi, dan sebagainya. 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. Dengan adanya kondisi seperti ini memungkinkan tidak selarasnya jaringan pelayanan antar minimarket dan distribusi minimarket tidak seimbang sehingga dapat mengakibatkan tidak efisien dalam pemanfaatan ruang di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

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.

1.2 Rumusan Masalah

Perkembangan jumlah penduduk yang sangat cepat memicu perkembangan berbagai fasilitas untuk memenuhi kebutuhan pokok dari penduduk tersebut, seperti contoh fasilitas perdagangan. Minimarket adalah salah satu bagian dari fasilitas perdagangan dan jasa. Minimarket di Kecamatan Lowokwaru memiliki perkembangan dan persebaran yang sangatlah cepat. Perkembangan dan persebaran minimarket yang sangatlah cepat ini mengakibatkan permasalahan yaitu tidak meratanya persaingan jaringan pelayanan antar minimarket satu dengan minimarket lainnya. Dari beberapa permasalahan tersebut dapat dirumuskan pertanyaan penelitian yaitu “Bagaimana Upaya Pengendalian dan Persebaran Minimarket Yang Optimal di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang”.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan perumusan masalah di atas, untuk mencapai hasil yang diinginkan dalam penelitian ini, diperlukan adanya sebuah rumusan tentang tujuan dan sasaran penelitian ini. Tujuan dari penelitian ini adalah melakukan arahan redistribusi lokasi mengenai jarak pelayanan antara minimarket satu dengan minimarket lainnya dari kondisi eksisting wilayah Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Adapun sasaran dalam penelitian ini untuk mencapai tujuan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Menentukan Faktor distribusi lokasi minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.
- b. Menentukan arahan redistribusi lokasi minimarket yang optimal di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

1.4 Keluaran Yang Diharapkan

Keluaran penelitian ini merupakan salah satu proses peneliti untuk mencapai penelitian yang akan dilakukan. Sebelum mencapai sebuah tujuan penelitian, terlebih dahulu peneliti menetapkan sebuah sasaran penelitian dengan menggunakan metode penelitian yang telah ditentukan. Berikut ini adalah keluaran yang dicapai pada penelitian:

- Sasaran I: Mengidentifikasi faktor distribusi lokasi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang
 - Kondisi kegiatan yang ramai dalam penelitian ini adalah kondisi kegiatan di sekitar minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang yang ramai dan menjadi penunjang untuk munculnya minimarket baru yang berdekatan dengan minimarket yang sudah ada.
 - Kondisi lokasi yang dalam penelitian ini adalah kondisi lokasi dari minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang yang berdekatan langsung dengan permukiman atau pun perumahan.
 - Kondisi lokasi antar minimarket yang berdekatan dalam penelitian ini adalah kondisi lokasi minimarket yang berdekatan dengan minimarket lainnya yang menyebabkan distribusi minimarket tidak seimbang sehingga dapat mengakibatkan tidak efisiensi dalam pemanfaatan ruang di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.
 - Kondisi faktor yang mempengaruhi munculnya minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang

- Sasaran II: Mengidentifikasi lokasi optimal minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.
 - Mengetahui titik lokasi permukiman yang optimal dan tidak optimal dalam distribusi minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang

1.4.1 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian tersebut adalah untuk mengetahui terpenuhinya fasilitas di bidang perdagangan dan jasa di dalam suatu kecamatan. Penelitian ini juga banyak manfaat bagi pemerintah maupun masyarakat.

A. Bagi Peneliti

Penelitian yang mengenai Identifikasi Arahan Retribusi Minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi peneliti terkait bidang penataan ruang dan penggunaan lahan. Peneliti juga diharapkan mampu untuk memberikan mengembangkan dan menerapkan ilmu tentang perencanaan wilayah dan kota pada saat perkuliahan dan dapat menerapkan beberapa teori-teori yang berkaitan.

B. Bagi Masyarakat

Penelitian yang mengenai Identifikasi Arahan Retribusi Minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat mengenai terpenuhinya suatu fasilitas perdagangan dan jasa di daerah yang mereka tempati.

C. Bagi Pemerintah Terkait

Hasil dari penelitian tersebut adalah dapat memberikan suatu solusi dari beberapa faktor arahan retribusi, sehingga pemerintah terkait mampu merencanakan atau memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang perdagangan dan jasa.

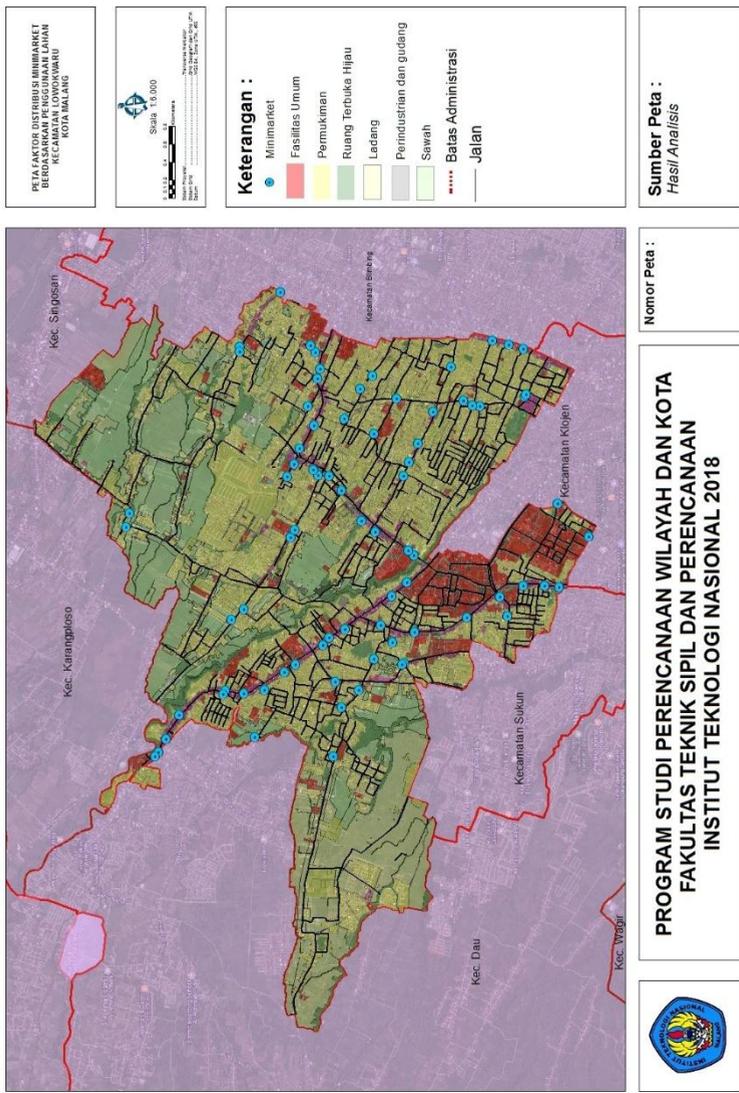
1.5 Lingkup Penelitian

Lingkup penelitian ini merupakan sebuah batasan materi untuk melakukan penelitian yang mana didalamnya juga terdapat batasan-batasan berupa lingkup lokasi dan lingkup materi yang akan dibahas sesuai dengan materi maupun lokasi penelitian.

1.5.1 Lingkup Lokasi

Dalam pemilihan lokasi penelitian perlu dilakukan pertimbangan lokasi yang sesuai dengan judul dan kondisi dari lokasi yang akan diteliti, sehingga dapat mempermudah suatu pengerjaan pada tahap selanjutnya. Penelitian ini juga menyangkut suatu kondisi penggunaan lahan minimarket eksisting. Di Kecamatan Lowokwaru memiliki perkembangan yang sangat pesat dari segi apapun, mulai dari segi permukiman maupun pendidikan. Dari faktor tersebut juga mempengaruhi pesatnya perkembangan perdagangan dan jasa (minimarket).

Peta 1.2 Peta Titik lokasi Minimarket di Kecamatan Lowokwaru



PETA FAKULTAS PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
BERDASARKAN PENGUMBAH LAHAN
KECAMATAN LOWOKWARU
KOTA MALANG

Skala 1:10.000
Diketahui dan disetujui oleh
Dekan
Dosen
Dosen
Dosen

Keterangan :
● Minimarket
■ Fasilitas Umum
■ Permukiman
■ Ruang Terbuka Hijau
■ Ladang
■ Perindustrian dan gudang
■ Sawah
- - - Batas Administrasi
— Jalan

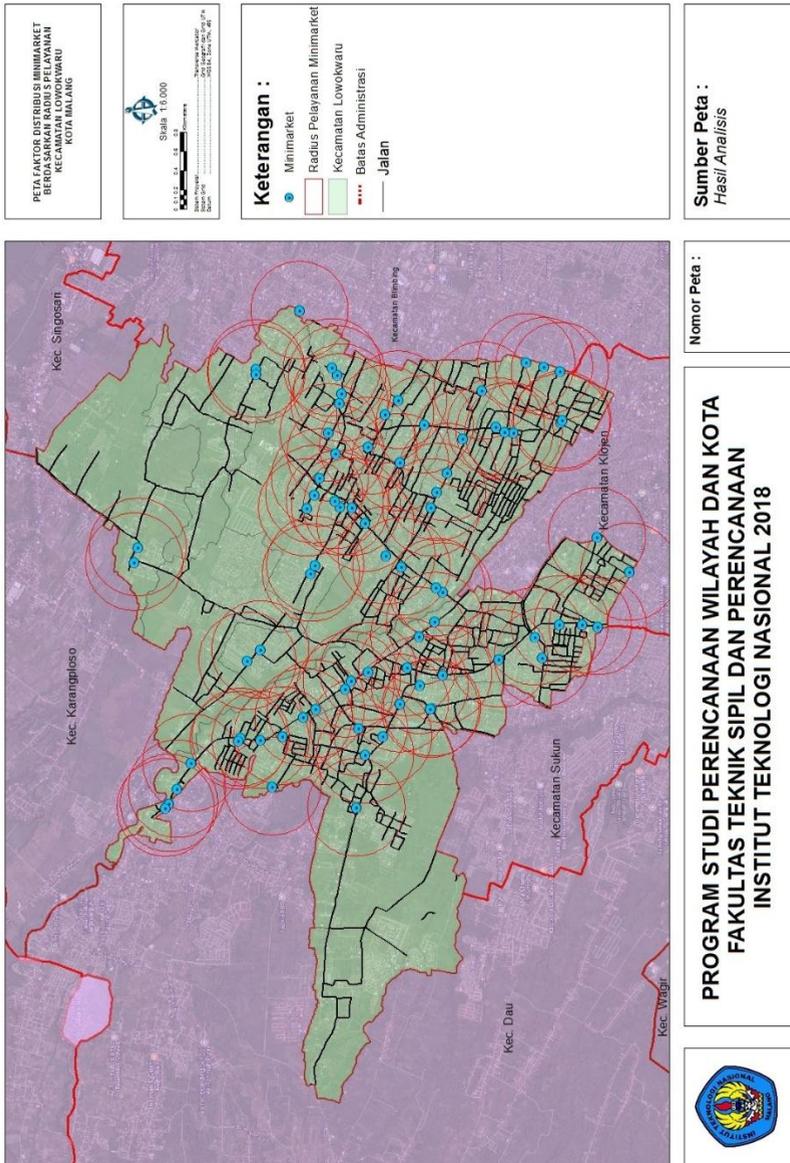
Sumber Peta :
Hasil/Analisis

Nomor Peta :

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL 2018**



Peta 1.3 Peta Radius Pelayanan Minimarket di Kecamatan Lowokwaru

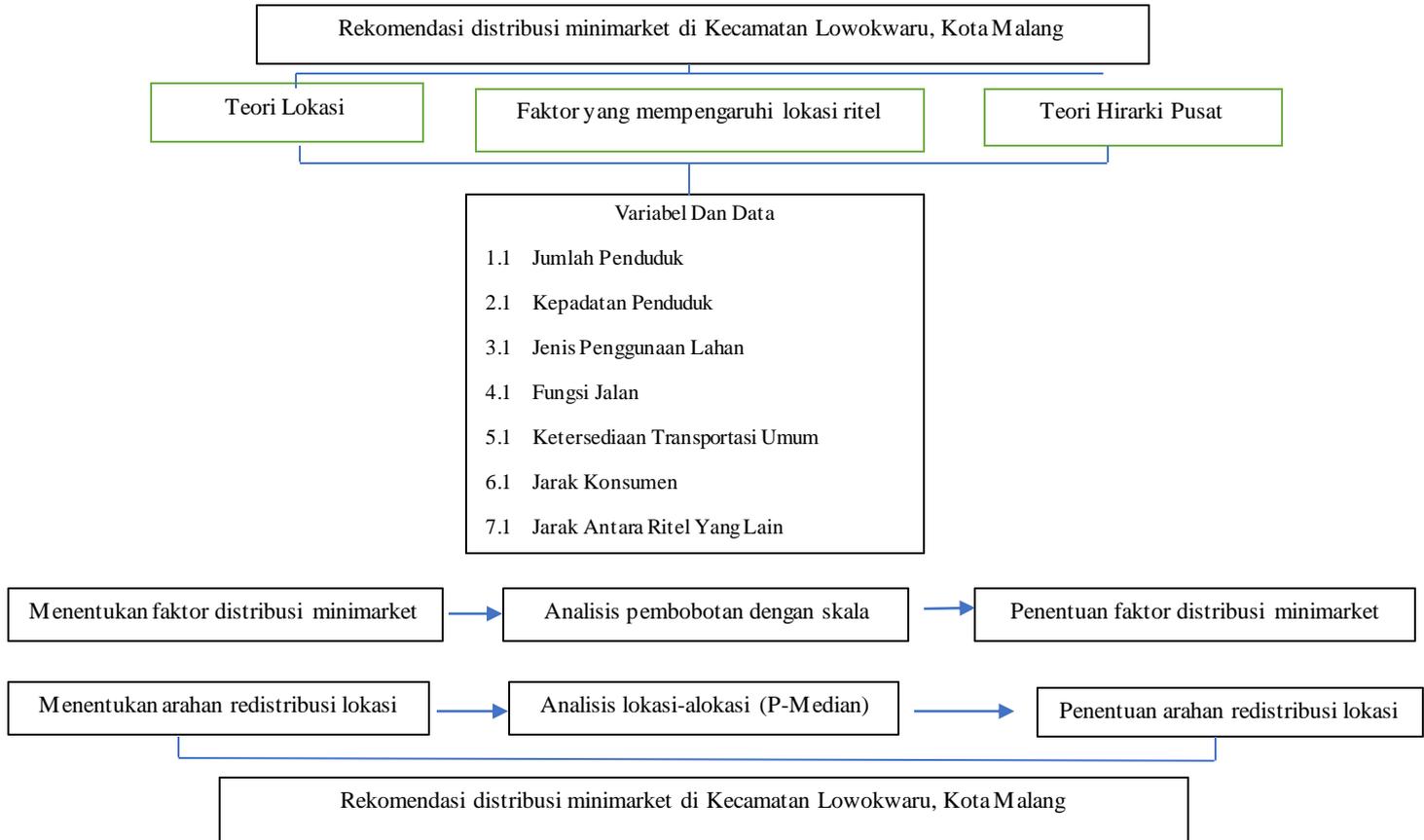


1.5.2 Lingkup Materi

Pembahasan dalam lingkup materi ini yaitu berkaitan dengan materi dari penelitian yang akan dilakukan, sehingga peneliti dapat fokus ke permasalahan yang ada. Berikut adalah batasan-batasan dalam pembahasan penelitian ini yaitu:

- 1) Kondisi kegiatan yang ramai dalam penelitian ini adalah kondisi kegiatan di sekitar minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang yang ramai dan menjadi penunjang untuk munculnya minimarket baru yang berdekatan dengan minimarket yang sudah ada.
- 2) Kondisi lokasi yang dalam penelitian ini adalah kondisi lokasi dari minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang yang berdekatan langsung dengan permukiman atau pun perumahan.
- 3) Kondisi lokasi antar minimarket yang berdekatan dalam penelitian ini adalah kondisi lokasi minimarket yang berdekatan dengan minimarket lainnya yang menyebabkan distribusi minimarket tidak seimbang sehingga dapat mengakibatkan tidak efisiensi dalam pemanfaatan ruang di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.
- 4) Faktor yang dimaksud dalam penelitian ini adalah beberapa faktor yang mempengaruhi distribusi minimarket yang tidak merata di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang

1.6 KERANGKA PIKIR



1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab I berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian, kerangka pikir, kerangka kerja, dan sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II berisi tentang tinjauan pustaka yang menjadi dasar maupun yang menjadi pedoman tertulis bagi pembuatan laporan penelitian ini

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab III membahas tentang metode penelitian dan metode analisis yang akan digunakan dalam pembuatan laporan penelitian ini.

BAB IV GAMBARAN UMUM

Pada bab ini membahas tentang gambaran umum Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dan kondisi lokasi minimarket di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang berdasarkan hasil survei dan data instansi.

BAB V ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan hasil analisa dari faktor distribusi lokasi minimarket dan redistribusi minimarket Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

BAB VI PENUTUP

Pada bab penutup berisikan kesimpulan hasil analisa data penelitian yang telah dilakukan dan saran bagi pihak terkait agar dapat menggunakan hasil analisa peneliti untuk tujuan yang diharapkan.