

POLA SEBARAN LOKASI MINIMARKET DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHINYA DI KOTA DENPASAR

I Putu Agus Saskara¹, I Gusti Putu Anindya Putra², Komang Wirawan³

Email: agussaskara@gmail.com¹, igpanindya@gmail.com², mangkok.hitam@gmail.com³

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Fakultas Teknik

Universitas Hindu Indonesia

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine the distribution patterns of minimarket locations and what factors influence the distribution patterns of minimarkets in South Denpasar District. The research method uses a quantitative approach. The unit of analysis consists of 209 minimarket data points. For analytical purposes, the techniques used are the nearest neighbor analysis and buffer analysis. In the analysis of minimarket distribution patterns, it shows clustering patterns. Based on a buffer analysis consisting of three factors: demographic factors, service coverage factors and road network factors. From the analysis it was found that (1) spatial demographic factors did not affect the existence of minimarket locations in South Denpasar Regency; (2) service coverage factors found to be overlapping; (3) Road network factor, the location of minimarkets is more dominant in the local road network, this is due to the fact that local roads have a high level of accessibility and are in residential areas. In particular, the existence of minimarkets that follow the pattern of the road network greatly influences the success of the minimarket business.

Keywords: location distribution patterns, retail minimarkets, Denpasar City

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pola distribusi lokasi minimarket dan faktor-faktor apa yang mempengaruhi pola distribusi minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan. Metode penelitian menggunakan metode pendekatan kuantitatif. Unit analisis terdiri dari 209 titik data minimarket. Untuk keperluan analisis, teknik yang digunakan adalah analisis tetangga terdekat dan analisis buffer. Dalam analisis pola distribusi minimarket menunjukkan pola clustering. Berdasarkan analisis buffer yang terdiri dari tiga faktor: faktor demografi, faktor cakupan layanan dan faktor jaringan jalan. Dari hasil analisis ditemukan bahwa (1) faktor demografis secara spasial tidak mempengaruhi keberadaan lokasi minimarket di Kabupaten Denpasar Selatan; (2) faktor cakupan layanan yang ditemukan tumpang tindih; (3) Faktor jaringan jalan, lokasi minimarket lebih dominan di jaringan jalan lokal, hal ini disebabkan jalan lokal memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi dan berada di daerah perumahan. Secara khusus, keberadaan minimarket yang mengikuti pola jaringan jalan sangat memengaruhi keberhasilan bisnis minimarket.

Kata kunci: pola distribusi lokasi, minimarket ritel, Kota Denpasar

1. Pendahuluan

Industri ritel terus tumbuh pesat, bukan hanya di Indonesia, melainkan juga di Asia. Saat ini, jenis-jenis ritel modern di Indonesia sangat banyak meliputi pasar modern, pasar swalayan, *department store*, *boutique*, *factory outlet*, *specialty store*, *trade centre*, *minimarket* dan *mall/supermall/plaza*. Lokasi ritel banyak terdapat pada sebuah kota, dimana kota sebagai pusat kegiatan masyarakat. Perkembangan sebuah kota yang dibentuk oleh beberapa manusia yang bermukim di suatu tempat harus sejalan dengan perkembangan infrastruktur di kota tersebut. Salah satu bentuk infrastruktur yang penting dalam kaitannya dengan perkembangan kota adalah keberadaan ritel sebagai salah satu pelayanan publik. Pelayanan merupakan usaha untuk membantu menyiapkan apa yang diperlukan orang lain (Poerwadarminta, 2007).

Perkembangan ritel modern kenyataannya telah berkembang dan menjamur yang berada pada daerah strategis sepanjang jalan Kota Denpasar, Penyebaran ritel modern di Kota Denpasar tahun 2015 didominasi oleh minimarket. Jumlah minimarket yang tersebar di empat kecamatan di Kota Denpasar adalah sebanyak 271 unit. Daerah dengan jumlah minimarket terbanyak adalah wilayah Kecamatan Denpasar Selatan, yaitu sebanyak 121 minimarket. Daerah dengan sebaran minimarket terendah adalah 38 unit di Kecamatan Denpasar Timur. Kecenderungan perilaku masyarakat Kota Denpasar yang sebagian besar beralih berbelanja ke ritel modern membuat keberadaan ritel modern semakin dibutuhkan (*sumber: Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Denpasar, 2016*).

Kecamatan Denpasar Selatan merupakan bagian kota Denpasar yang merupakan kota metropolitan dengan pusat daerah perdagangan didalamnya. Sebagai kawasan perdagangan didukung oleh adanya pembangunan infrastruktur yang memadai meliputi jalur transportasi, telekomunikasi, jaringan utilitas dan lain sebagainya. Tingginya aktifitas masyarakat kota yang hampir terjadi 24 jam menyebabkan tingginya kebutuhan hidup masyarakat. Melihat potensi tersebut dan guna memenuhi kebutuhan berbelanja masyarakat yang lebih optimal, minimarket saat ini membuka gerainya 24 jam. Pertumbuhan minimarket yang cukup pesat, dan dimungkinkan semakin lama akan semakin memberikan dampak buruk bagi pasar tradisional dan toko usaha kecil, oleh karena itu adanya upaya pembatasan toko modern telah dilakukan mulai dari adanya regulasi yang diterbitkan oleh pemerintah pusat maupun daerah.

Proses pemberian ijin pendirian minimarket waralaba sebenarnya telah diatur dalam Perwali Nomor 9 Tahun 2009 oleh pemerintah Kota Denpasar. Terkait dengan mekanisme regulasi daerah adanya Perwali Nomor 9 Tahun 2009 secara spasial juga belum mampu memberikan lokasi minimarket yang ideal, dan perlindungan terhadap eksistensi pasar tradisional dan toko usaha kecil, perwali ini mengatur tentang syarat dan kuota minimarket atau toko modern di Kota Denpasar. Kota Denpasar saat ini belum memiliki peraturan yang mengatur secara spesifik mengenai persebaran lokasi minimarket. Sehingga banyak dijumpai adanya minimarket yang letaknya berdekatan dengan minimarket lainnya ataupun minimarket dengan kios/toko usaha kecil. Padahal berdasarkan SNI No. 03 Tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, disebutkan bahwa untuk 1 toko kelontong/kios (minimarket) dapat melayani 250 jiwa dengan radius pencapaian 300 meter.

Melihat permasalahan tersebut penting bagi peneliti untuk melakukan penelitian lebih lanjut untuk melakukan identifikasi pola sebaran minimarket dan faktor-faktor yang mempengaruhi pola sebaran lokasi minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan, berbasis pada analisis pola sebaran dan faktor-faktor yang mempengaruhi pola sebaran lokasi

minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan dengan pemilihan jenis minimarket yaitu jenis minimarket berjejaring dan non jaringan. Dengan penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi dan melihat kecenderungan, faktor-faktor yang mempengaruhi pola sebaran lokasi minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan kuantitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui 2 metode, yaitu observasi dan dokumentasi. Observasi dalam penelitian ini bertujuan untuk memperoleh informasi cara melakukan pengamatan langsung di lapangan. Pengamatan ini dilakukan dengan beberapa teknik, yakni: pengambilan titik koordinat minimarket dengan aplikasi *Maverick GPS (Global Positioning System)*, pengambilan dan pengamatan berupa gambar dalam format *JPEG* foto digital. Metode analisis data yang digunakan dalam menentukan pola sebaran lokasi minimarket adalah analisis tetangga terdekat (*average nearest neighbor analysis*) dengan bantuan Sistem Informasi Geografis (SIG) secara otomatis pada Arc GIS 10.3. Dalam menentukan faktor-faktor pengaruh digunakan analisis spasial ekonometri. Analisis spasial ekonometri digunakan untuk menguji seberapa besar interaksi atau hubungan antara variabel-variabel independen maupun dependen di suatu lokasi terhadap variabel dependen di lokasi lain.

3. Pembahasan

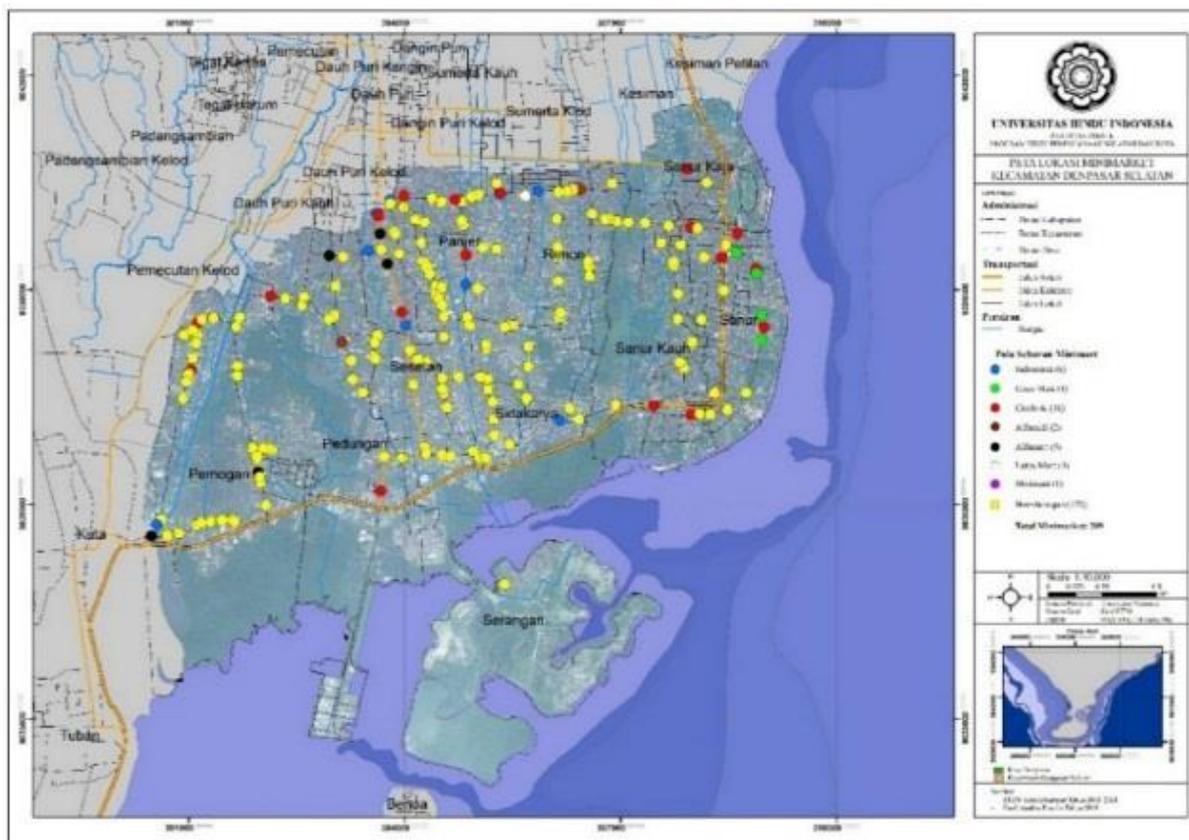
Wilayah Kecamatan Denpasar Selatan sebagian besar merupakan wilayah pesisir, yakni 8 Desa/Lurah terletak di wilayah pantai dan 2 Desa/Lurah merupakan wilayah bukan pantai. Status daerah Desa/Lurah diseluruh Kecamatan Denpasar Selatan merupakan Perkotaan, sedangkan letak ketinggian seluruh Desa/Lurah di Kecamatan Denpasar Selatan berada pada ketinggian <500 meter dari permukaan laut. Luas wilayah Kecamatan Denpasar Selatan secara keseluruhan adalah 4.999 Ha atau 39,12 persen dari luas wilayah Kota Denpasar. Kecamatan Denpasar Selatan terdiri dari empat Desa dan enam Kelurahan, yaitu Desa Pemogan, Desa Sanur Kaja, Desa Sanur Kauh, Desa Sidakarya, Kelurahan Panjer, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Renon, Kelurahan Sanur, Kelurahan Serangan dan Kelurahan Sesetan. Berdasarkan penggunaan tanahnya sebagian besar digunakan untuk pekarangan (perumahan) sebesar 2.708 Ha, sedangkan lahan sawah 816 ha, lahan tegal/huma 183 ha, lahan perkebunan 21 ha dan lain-lain sebesar 1.271 ha.

3.1 Sebaran Lokasi Minimarket

Minimarket merupakan toko modern yang menjual segala macam barang dan makanan, namun tidak selengkap dan sebesar sebuah supermarket. Minimarket berperan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sehari-hari serta sudah menjadi tempat belanja favorit masyarakat yang tidak ingin melakukan perjalanan jauh untuk berbelanja. Dalam pengelolaannya minimarket diawasi oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan Walikota Denpasar Nomor 9 Tahun 2009 dan Keputusan Walikota Denpasar Nomor 188.45/495/HK/2011, sedangkan untuk pengelolaannya dikelola oleh swasta, tetapi terdapat juga minimarket yang dikelola oleh pemerintah desa. Lokasi minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan dapat dilihat pada Gambar 1. Peta Sebaran Minimarket di Kota Denpasar.

Minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan berkembang sangat pesat. Minimarket terbentuk dari letak atau lokasi yang ditunjang dengan adanya aksesibilitas dan konektivitas yang menghubungkan dengan daerah sekitar. Minimarket tidak hanya dibangun pada jalan-jalan utama, tetapi juga hingga pada jalan lokal dan perumahan. Dari hasil observasi lapangan, terdapat 209 minimarket yang tersebar di Kecamatan Denpasar Selatan.

Persebaran minimarket tersebut berada di 4 Desa dan 6 Kelurahan, yaitu Desa Pemogan, Desa Sanur Kaja, Desa Sanur Kauh, Desa Sidakarya, Kelurahan Panjer, Kelurahan Pedungan, Kelurahan Renon, Kelurahan Sanur, Kelurahan Serangan dan Kelurahan Sesetan. Jika dilihat dari jenisnya, minimarket terbagi menjadi 2 (dua) yaitu minimarket berjejaring dan minimarket nonjaringan. Minimarket berjejaring yaitu minimarket yang menggunakan konsep waralaba (*franchising*) dimana sebuah perusahaan pewaralaba (*franchisor*) memberi hak kepada pihak independent terwaralaba (*franchise*) untuk menjual produk atau jasa perusahaan tersebut dengan peraturan yang ditetapkan pewaralaba. Sementara itu minimarket *non*-jaringan yaitu minimarket yang dimiliki oleh perseorangan serta tidak menjual produk atau jasa kepada pelaku usaha lainnya.



Gambar 1. Peta Sebaran Lokasi Minimarket di Denpasar Selatan
 Sumber: Analisis Penulis, Tahun 2019

Tabel 1. Jenis dan Jumlah Minimarket

No.	Nama Minimarket	Klasifikasi Usaha	Jumlah
1.	Indomaret	Jaringan	8
2.	Circle K	Jaringan	18
3.	Alfamart	Jaringan	5
4.	Alfamidi	Jaringan	2
5.	Minimart	Jaringan	1
6.	Lotus Mart	Jaringan	1
7.	Coco Mart	Non-Jaringan	4
8.	Minimarket Milik Perseorangan	Non-Jaringan	170
Total			209

Sumber: Hasil Survei Penulis, Tahun 2019

3.2 Analisis Pola Sebaran Minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan

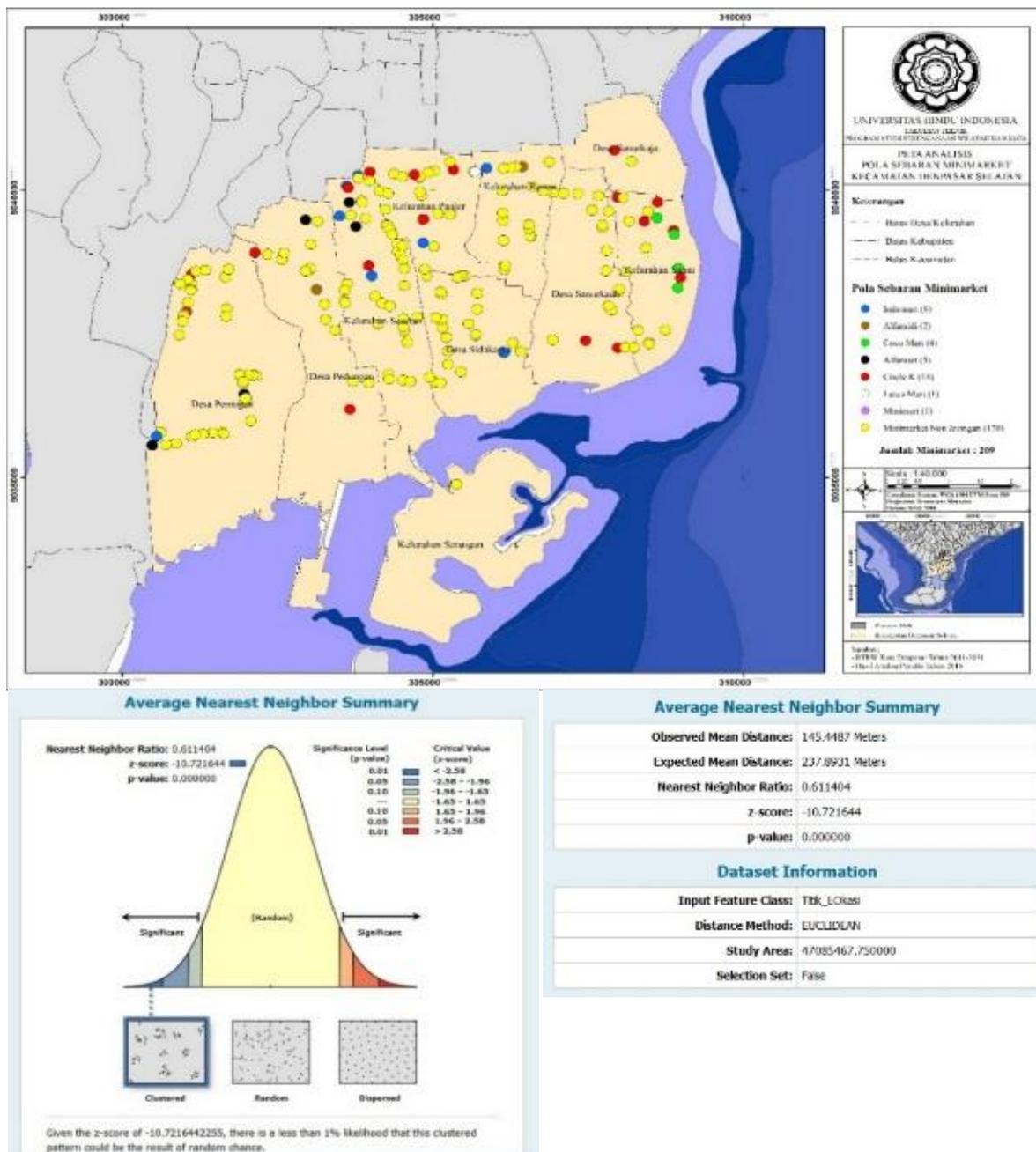
Dalam menentukan analisis pola persebaran minimarket dilakukan dengan analisis spasial secara otomatis dengan bantuan komputer pada aplikasi Arc GIS 10.3. Sumber data berasal dari hasil observasi lapangan di Kecamatan Denpasar Selatan dengan pengambilan titik koordinat dibantu dengan alat/aplikasi *Maverick GPS (Global Positioning System)*, yang kemudian di *overlay* dengan peta Administrasi Kecamatan Denpasar Selatan dengan tujuan untuk mengetahui luas wilayah. Dimana pada analisis ini menggunakan *tool (Average Nearest Neighbor)*, *tool* ini berfungsi secara otomatis menganalisis pola persebaran. Pola persebaran minimarket terbagi menjadi tiga kelompok, yaitu pola persebaran mengelompok, acak, dan seragam. Suatu pola dikatakan mengelompok (*clustered*) karena jarak antara lokasi satu dengan lokasi lainnya berdekatan dan cenderung mengelompok pada tempat-tempat tertentu, dengan nilai *critical value (z-score)* $< -2,58$ atau mendekati 0 (nol), semakin mendekati 0 maka pola semakin mengelompok. Pola persebaran acak (*random*) jika jarak antara lokasi satu dengan lokasi lainnya tidak teratur, dengan nilai *critical value (z-score)* $> -1,65$ sampai 1,65. Sedangkan pola persebaran dikatakan seragam (*dispersed*) jika jarak antara satu lokasi dengan lokasi lainnya relatif sama, dengan nilai *critical value (z-score)* 1,65 sampai mendekati angka 2,58 atau lebih, semakin lebih dari 2,58 maka pola sebaran semakin seragam. *Critical value (z-score)* merupakan ukuran signifikansi statistik yang menyatakan apakah hipotesis nol diterima atau tidak. Signifikansi statistik dalam metode ini sangat dipengaruhi oleh luas wilayah perencanaan.

Untuk mengetahui nilai indeks pada hasil analisis maka dapat dilihat pada *Nearest Neighbor Ratio (Rasio Tetangga Terdekat)*. *Nearest Neighbor Ratio* adalah nilai *significance (keyaninan)*, apabila nilai *Nearest Neighbor Ratio* mendekati nilai yang sudah ditentukan pada *critical value (z-score)* dengan setiap polanya, misalkan jika berpola mengelompok maka nilainya $< -2,58$ (cenderung mendekati 0) sampai $-1,65$, semakin nilainya mendekati 0 maka tingkat keyaninan semakin tinggi terhadap pola persebaran mengelompok, begitu sebaliknya jika nilai *Nearest Neighbor Ratio* mendekati angka $-1,65$ atau lebih sampai mendekati angka 2,58 maka tingkat keyaninan semakin rendah, karena pola tersebut dikatakan mengelompok (*clustered*) namun hampir mendekati acak (*random*) atau seragam (*dispersed*).

Berdasarkan hasil observasi ditemukan jumlah minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan adalah 209 unit. Hasil analisis menunjukkan pola persebaran minimarket di kecamatan Denpasar selatan berpola mengelompok (*clustered*). Pola sebaran dikatakan mengelompok karena memiliki nilai *critical value (Z-score)* $< -2,58$. Nilai tersebut diperoleh dari luas wilayah Kecamatan Denpasar Selatan pada peta sebesar 47.085.467,750000 m² yang diinterpretasikan dengan jumlah minimarket sebanyak 209 unit. Maka hasil analisis menunjukkan nilai *Nearest Neighbor Ratio* 0,611404 dengan dengan jarak rata-rata antar minimarket sebesar 145,4487 meter. Hasil analisis dapat dilihat pada Gambar 2. Analisis Pola Sebaran Minimarket di Kecamatan Denpasar selatan.

3.3 Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Pola Sebaran Minimarket

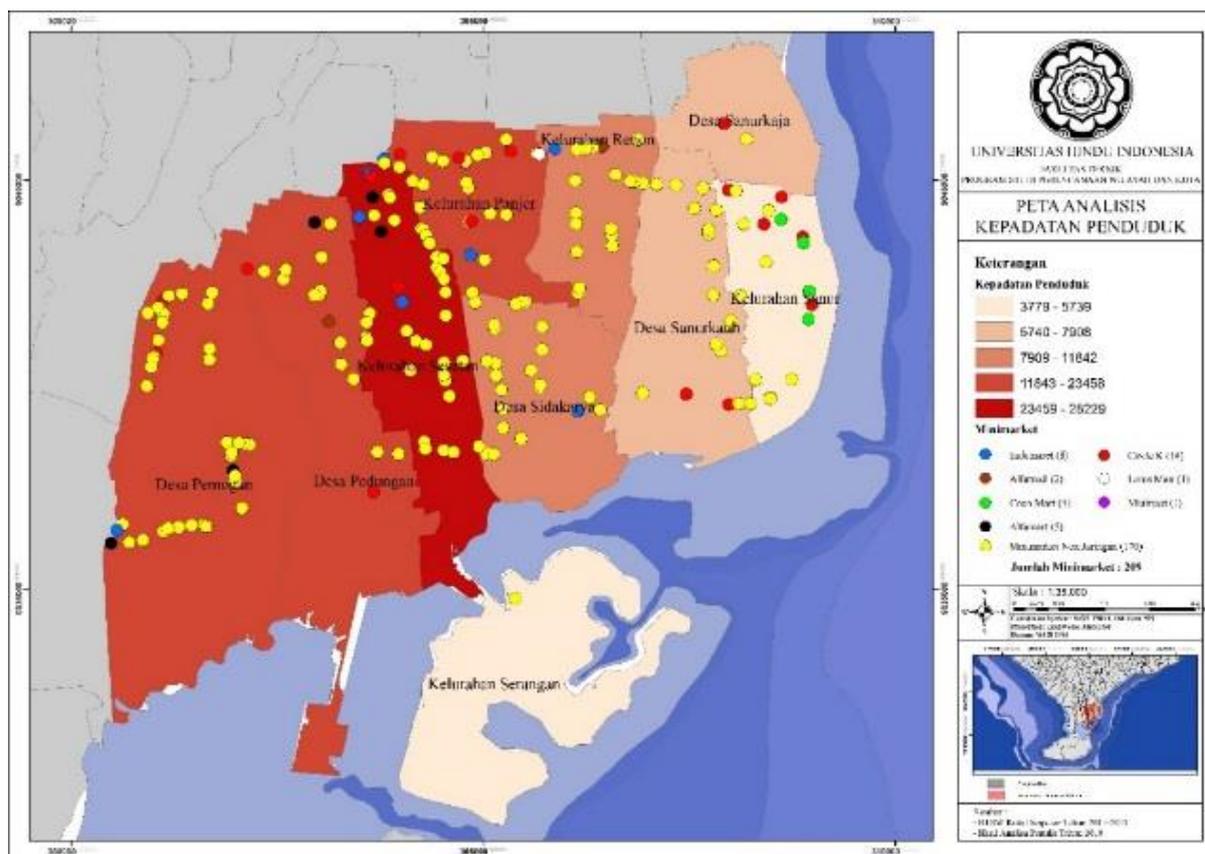
Selain mencari pola sebaran minimarket, menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi pola sebaran lokasi minimarket juga sangat penting dalam menentukan lokasi yang sangat berpengaruh terhadap kesuksesan suatu usaha. Dalam mencari faktor yang berpengaruh menggunakan analisis spasial dalam aplikasi Arc GIS 3.10. Adapun variabel yang terpilih yaitu demografi, jangkauan pelayanan dan jaringan jalan (aksesibilitas).



Gambar 2. Hasil Analisis Pola sebaran Minimarket Kecamatan Denpasar selatan
 Sumber: Hasil Analisis Penulis, Tahun 2019

3.3.1 Analisis Sebaran Minimarket Berdasarkan Demografi

Dari identifikasi dan analisis komprehensif, dengan menspasialkan variabel pengaruh dari pemilihan lokasi minimarket dan struktur ruang kecamatan, dapat memperjelas justifikasi dari setiap pola yang terbentuk. Hasil analisis minimarket berdasarkan kepadatan penduduk di Kecamatan Denpasar Selatan dapat dilihat pada Gambar 3.



Gambar 3. Peta Analisis Sebaran Minimarket Berdasarkan Kepadatan Penduduk
 Sumber: Hasil Analisis Penulis, Tahun 2019

Dari Gambar 3 diatas menunjukkan tentang sebaran minimarket terhadap demografi, keberadaan minimarket terlihat pada kawasan dengan tingkat populasi yang tinggi berada di Kelurahan Sesehan yang memiliki kepadatan sebesar 28.229 penduduk yang ditunjukkan pada warna merah tua. Walaupun Kelurahan Sesehan memiliki kepadatan penduduk yang tinggi namun jumlah minimarket tidak sebanyak di Desa Pemogan yang memiliki jumlah minimarket sebanyak 41 unit minimarket, sedangkan Kelurahan Sesehan hanya memiliki 37 unit minimarket. Hal ini menunjukkan faktor demografi tidak begitu berpengaruh terhadap pemilihan lokasi minimarket.

Kecamatan Denpasar Selatan memiliki jumlah penduduk sebesar 140.633 jiwa. Mengacu pada peraturan SNI No. 03 Tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, disebutkan bahwa untuk satu toko kelontong/kios (minimarket) dapat melayani 250 penduduk. Jumlah minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan adalah 209 unit minimarket, jika dilihat dari jumlah penduduk, maka Kecamatan Denpasar Selatan masih berpeluang dilakukan penambahan minimarket. Dari hasil perhitungan diperoleh hasil bahwa Kecamatan Denpasar Selatan memerlukan jumlah minimarket sebanyak 563 unit. Hal ini dilihat dari jumlah penduduk yang ada di Kecamatan Denpasar Selatan sebanyak 140.633 penduduk. Dari total jumlah penduduk tersebut, lalu diinterpretasikan dengan peraturan SNI No. 03 Tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, pada peraturan ini disebutkan bahwa untuk 1 toko kelontong/kios (minimarket) dapat melayani 250 penduduk. Pada perhitungan dirinci berdasarkan jumlah penduduk per Desa, sehingga diperoleh hasil sesuai dengan perhitungan pada tabel 4.5 di atas. Jika berdasarkan hasil observasi, jumlah minimarket yang diperoleh di lapangan adalah sebanyak 209 unit,

berarti jumlah minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan berpotensi ditambah lagi sebanyak 354 unit, sehingga dengan melakukan penambahan minimarket maka dapat melayani 140.633 penduduk yang ada di Kecamatan Denpasar Selatan. Jumlah minimarket yang dibutuhkan dan perhitungannya diuraikan pada Tabel 2. Perhitungan Jumlah Minimarket Berdasarkan Demografi.

Tabel 2. Perhitungan Sebaran Minimarket Berdasarkan Demografi

No	Desa/ Kelurahan	Jumlah Penduduk	Jumlah Penduduk Yang Dilayani (per 1 Unit Minimarket)	Rumus	Unit
1.	Pemogan	21.413	250	$\frac{21.413}{250} = 85,652$	86
2.	Pedungan	23.458	250	$\frac{23.458}{250} = 93,832$	94
3.	Sesetan	28.229	250	$\frac{28.229}{250} = 112,916$	113
4.	Serangan	3.779	250	$\frac{3.779}{250} = 15,116$	15
5.	Sidakarya	11.842	250	$\frac{11.842}{250} = 47,368$	47
6.	Panjer	19.854	250	$\frac{19.854}{250} = 79,416$	79
7.	Renon	10.959	250	$\frac{10.959}{250} = 43,836$	44
8.	Sanur Kauh	7.398	250	$\frac{7.398}{250} = 29,592$	30
9.	Sanur	5.793	250	$\frac{5.793}{250} = 23,172$	23
10.	Sanur Kaja	7.908	250	$\frac{7.908}{250} = 31,632$	32
Jumlah		140.633			563

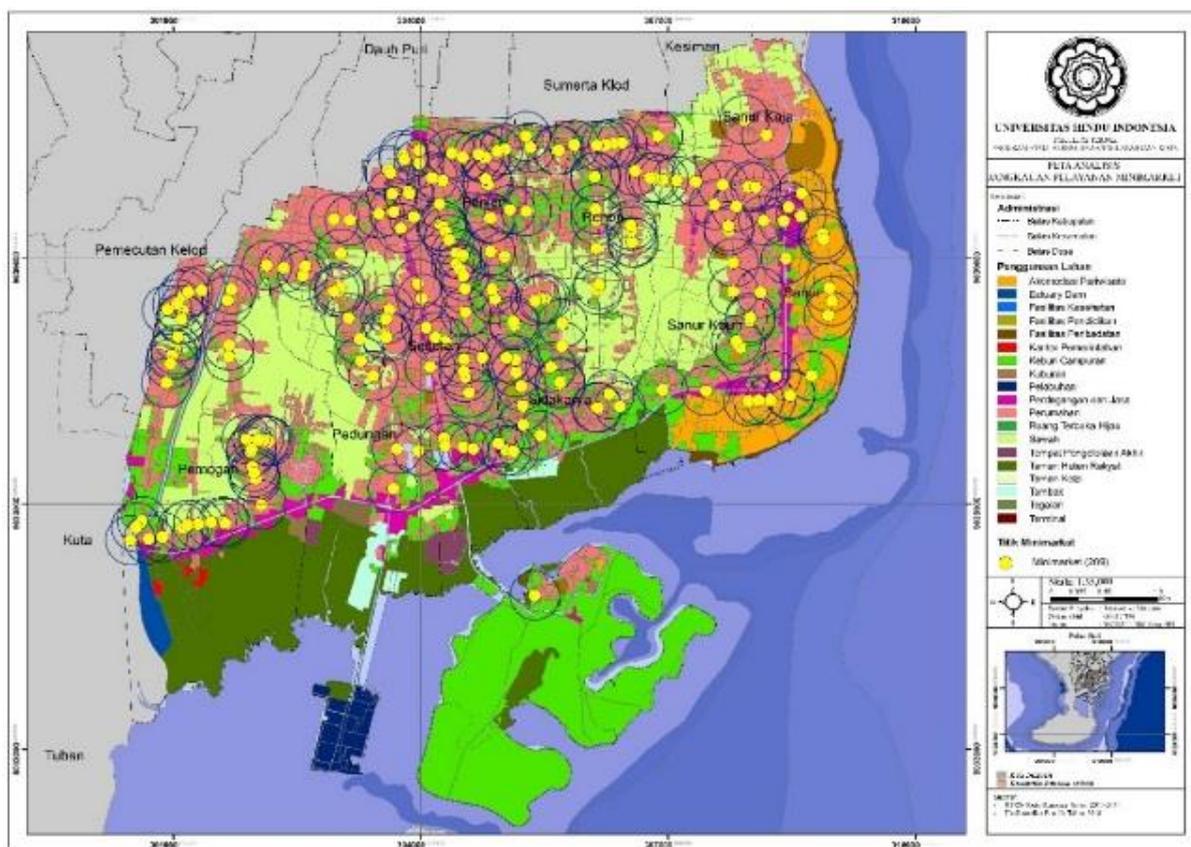
Sumber: Hasil Analisis Penulis, Tahun 2019

3.3.2 Analisis Jangkauan Pelayanan Minimarket

Setiap konsumen menginginkan lokasi yang mudah dijangkau dengan perjalanan seminimal mungkin untuk mengunjungi pusat perbelanjaan. Pengembangan pusat belanja juga didasari oleh konsep jangkauan barang, yaitu jarak yang harus ditempuh oleh konsumen untuk membeli barang/jasa dengan harga tertentu. Konsumen akan mengeluarkan biaya tambahan, karena adanya jarak yang harus ditempuh. Biaya yang dikeluarkan merupakan gabungan dari jumlah yang dikeluarkan, waktu dan usaha yang dilakukan. Pada peta penggunaan lahan menunjukkan pendirian lokasi minimarket lebih dominan berada pada kawasan permukiman penduduk, serta terlihat beberapa minimarket juga berada pada kawasan pariwisata yaitu di Kelurahan Sanur. Dengan demikian minimarket yang berlokasi pada kawasan pariwisata tidak sepenuhnya melayani penduduk setempat, namun lebih kepada para wisatawan yang berkunjung ke lokasi tersebut. Hasil analisis dapat dilihat pada gambar 4. Analisis Jangkauan Wilayah Pelayanan Minimarket.

Pada jangkauan pelayanan dengan radius 300 meter terdapat beberapa minimarket yang berdekatan atau lebih dari satu minimarket yang masih berada dalam skala radius 300 meter. Hal ini dapat menyebabkan adanya penumpukan konsumen pada satu lokasi

jangkauan pelayanan minimarket, dikarenakan penyebaran minimarket yang tidak merata. Untuk mengetahui apakah di Kecamatan Denpasar Selatan masih terdapat kawasan yang tidak terlayani, maka perlu dilakukan suatu perhitungan. Dikarenakan luas radius pelayanan minimarket belum diketahui, maka terlebih dahulu mencari luasnya dengan menggunakan rumus luas lingkaran ($Luas = \pi \times r^2$). Jika luas radius pelayanan sudah diketahui, maka langkah selanjutnya adalah mencari jumlah minimarket dengan melakukan pembagian antara luas Desa/Kelurahan dengan luas radius pelayanan minimarket.



Gambar 4. Peta Analisis Jangkauan Pelayanan Minimarket

Sumber: Hasil Analisis Penulis, Tahun 2019

Hasil perhitungan yang menunjukkan penyebaran pada masing-masing Desa/Kelurahan yaitu, Desa Pemogan sebanyak 34 unit, Desa Pedungan sebanyak 27 unit, Kelurahan Sesean sebanyak 26 unit, Kelurahan Serangan sebanyak 17 unit, Desa Sidakarya sebanyak 14 Unit, Kelurahan Panjer sebanyak 13 unit, Kelurahan Renon sebanyak 9 unit, Desa Sanur Kauh sebanyak 14 unit, Kelurahan Sanur sebanyak 14 unit dan Desa Sanur Kaja sebanyak 10 unit dengan total minimarket sebanyak 178 unit. Berdasarkan hasil obeservasi, jumlah minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan adalah 209 unit. Hal ini sudah melebihi dari hasil perhitungan pada radius jangkauan pelayanan yang seharusnya hanya memiliki 178 unit minimarket dari total luas Kecamatan Denpasar Selatan. Sehingga perlu ada pengurangan jumlah minimarket sebanyak 31 unit untuk menghindari terjadinya persaingan yang tidak sehat.

Tabel 3. Hasil Perhitungan Minimarket Berdasarkan Jangkauan Pelayanan

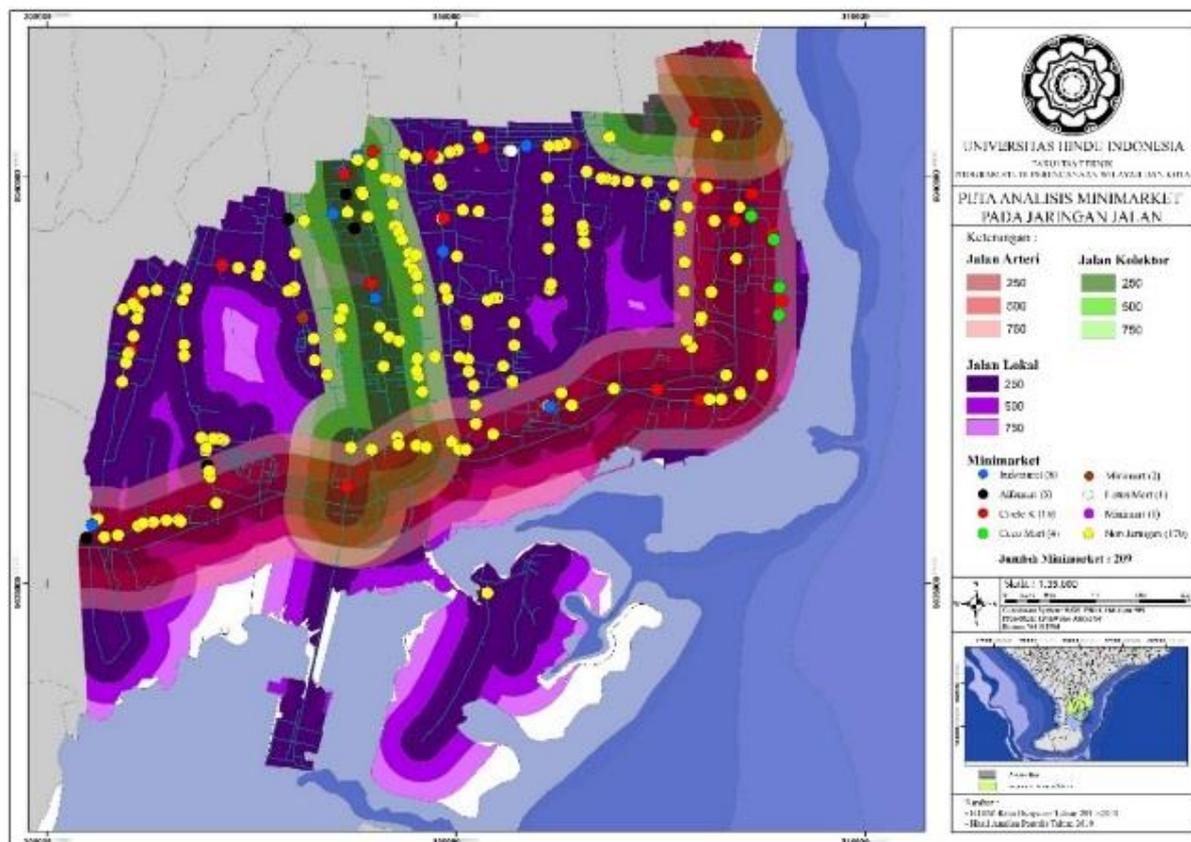
No	Desa/ Kelurahan	Luas (Km ²)	Radius Pelayanan Per 1 unit (m)	Luas Radius Pelayanan (m ²)	Rumus (m ²)	Unit
1.	Pemogan	9,71	300	282.600	Luas Desa = 9,71 Luas Radius = 282.600 $\frac{9.710.000}{282.600} = 34,36$	34
2.	Pedungan	7,49	300	282.600	Luas Desa = 7,49 Luas Radius = 282.600 $\frac{7.490.000}{282.600} = 26,50$	27
3.	Sesetan	7,39	300	282.600	Luas Desa = 7,39 Luas Radius = 282.600 $\frac{7.390.000}{282.600} = 26,15$	26
4.	Serangan	4,81	300	282.600	Luas Desa = 4,81 Luas Radius = 282.600 $\frac{4.810.000}{282.600} = 17,02$	17
5.	Sidakarya	3,89	300	282.600	Luas Desa = 3,89 Luas Radius = 282.600 $\frac{3.890.000}{282.600} = 13,76$	14
6.	Panjer	3,59	300	282.600	Luas Desa = 3,59 Luas Radius = 282.600 $\frac{3.590.000}{282.600} = 12,70$	13
7.	Renon	2,54	300	282.600	Luas Desa = 2,54 Luas Radius = 282.600 $\frac{2.540.000}{282.600} = 8,99$	9
8.	Sanur Kauh	3,86	300	282.600	Luas Desa = 3,86 Radius = 282.600 $\frac{3.860.000}{282.600} = 13,66$	14
9.	Sanur	4,02	300	282.600	Luas Desa = 4,02 Radius = 282.600 $\frac{4.020.000}{282.600} = 14,23$	14
10.	Sanur Kaja	2,69	300	282.600	Luas Desa = 2,69 Radius = 282.600 $\frac{2.690.000}{282.600} = 9,52$	10
Jumlah		49,99				178

Sumber: Hasil Analisis Penulis, Tahun 2019

3.3.3 Analisis Minimarket Pada Jaringan Jalan

Pemilihan lokasi yang tepat sangat menentukan kesuksesan ekonomi dari suatu proyek ritel. Dalam menyeleksi suatu lokasi perlu mempertimbangkan kombinasi terbaik dari

beberapa karakteristik salah satunya adalah aksesibilitas dan visibilitas yang baik. Hal itu dapat dilihat dengan banyaknya titik minimarket yang tersebar di sepanjang jalan Arteri, jalan Kolektor dan jalan Lokal yang ada di wilayah Kecamatan Denpasar Selatan. Adapun sebaran minimarket pada jaringan jalan dapat dilihat pada Gambar 5. Analisis Sebaran Minimarket pada Jaringan Jalan.

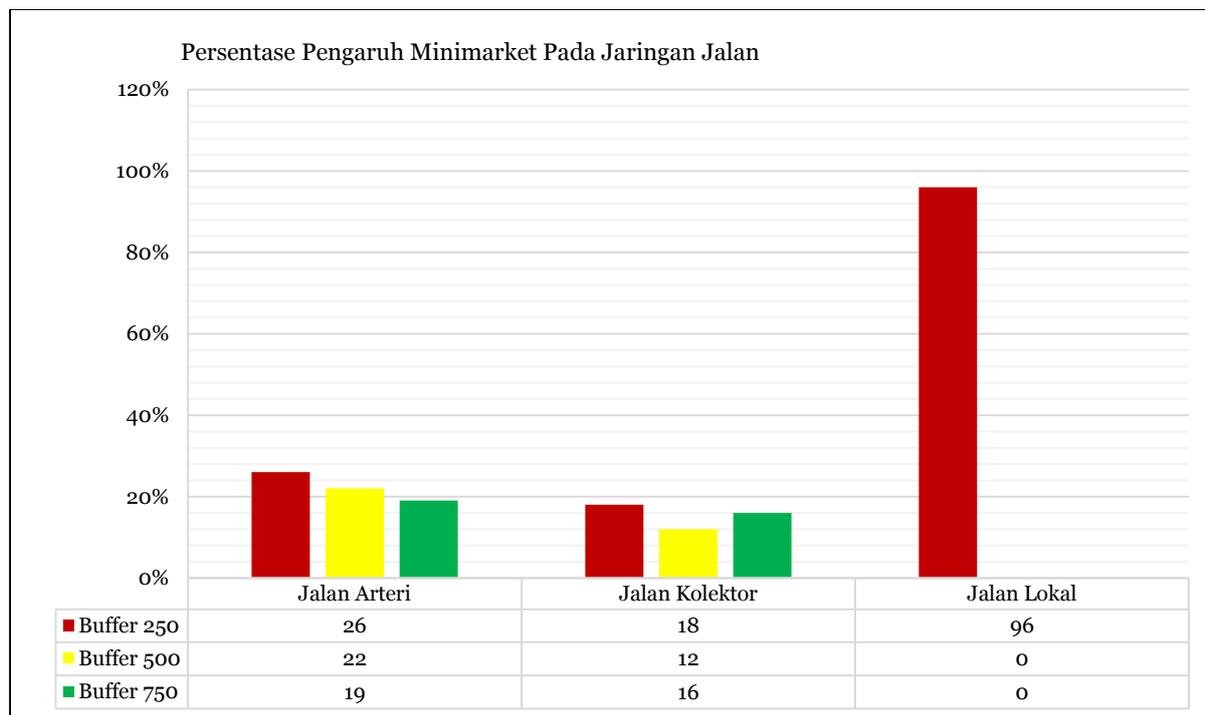


Gambar 5. Peta Analisis Sebaran Minimarket Pada Jaringan Jalan
Sumber: Hasil Analisis Penulis, Tahun 2019

Dari 3 jenis jaringan jalan tersebut, masing-masing sudah dilakukan buffer terlebih dahulu untuk menentukan seberapa besar pengaruh pada jaringan jalan. Pada jaringan jalan arteri jumlah minimarket adalah 4 unit, beberapa minimarket yang berlokasi pada jaringan jalan kolektor dan jalan lokal terlihat keberadaannya dipengaruhi oleh jalan arteri yaitu pada buffer 250 terdapat 22 unit, pada buffer 500 jumlah minimarket adalah 22 unit dan pada buffer 750 jumlah minimarket adalah 19 unit, jadi total minimarket yang dipengaruhi oleh jalan arteri yaitu 63 unit. Pada jaringan jalan kolektor jumlah minimarket adalah 15 unit, Keberadaan minimarket pada jalan kolektor terlihat adanya *overlapping* dengan jalan arteri yaitu pada buffer 250 dengan jumlah minimarket sebanyak 5 unit, buffer 500 terdapat 2 unit dan buffer 750 terdapat 3 unit, jumlah minimarket yang *overlapping* dengan jalan arteri adalah 10 unit, artinya 10 unit minimarket pada jalan kolektor di pengaruhi oleh jalan arteri.

Pada jaringan jalan lokal jumlah minimarket sebanyak 190 unit. Keberadaan minimarket terlihat adanya *overlapping* dengan jalan kolektor dan jalan arteri, dimana jumlah minimarket yang dipengaruhi oleh jalan kolektor yaitu pada buffer 250 sebanyak 9 unit, buffer 500 sebanyak 13 unit dan pada buffer 750 sebanyak 18 unit. Sedangkan minimarket yang dipengaruhi oleh jalan arteri yaitu pada buffer 250 sebanyak 22 unit, buffer 500 sebanyak 21 unit dan pada buffer 750 sebanyak 19 unit. Jadi jumlah minimarket yang

dipengaruhi oleh jalan kolektor yaitu sebanyak 31 unit dan jalan arteri sebanyak 62 unit. Untuk lebih jelasnya mengenai data jumlah minimarket pada masing-masing jaringan jalan dapat dilihat pada gambar 6. Grafik Sebaran Minimarket Pada Jaringan Jalan.



Gambar 6. Grafik Sebaran Jumlah Minimarket Pada Jaringan Jalan

Sumber: Hasil Analisis Penulis, Tahun 2019

Pada gambar di atas menunjukkan jumlah minimarket terbanyak sesuai dengan kelas buffernya berada pada jaringan jalan lokal sebanyak 96 unit, pada jalan arteri sebanyak 67 unit dan jalan kolektor sebanyak 46 unit, total minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan adalah 209 unit. Jumlah minimarket yang tinggi pada jaringan jalan lokal disebabkan oleh fungsi jalan itu sendiri, jalan lokal merupakan jalan yang melayani angkutan setempat dengan ciri-ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah > 10 km/jam dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi. Hal ini memicu pengusaha ritel lebih memilih lokasi yang memiliki tingkat aksesibilitas tinggi dengan kecepatan rata-rata rendah, dibandingkan dengan jalan arteri yang berfungsi sebagai penghubung antar kota dan memiliki kecepatan rata-rata tinggi > 60 km/jam sehingga para konsumen jarang untuk melakukan pemberhentian hanya untuk sekedar belanja. Selain dipengaruhi oleh fungsi jalan, juga dipengaruhi oleh penggunaan lahan yang didominasi oleh fungsi permukiman di sepanjang jalan lokal.

4. Kesimpulan

Penelitian ini telah mengurai analisis pola sebaran dan faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan. Pola sebaran lokasi minimarket pada analisis *Average Nearest Neighbor* ditemukan berpola mengelompok (*clustered*), jarak rata-rata minimarket sebesar 145,4487 meter, nilai *Nearest Neighbor Ratio* (Ratio Tetangga Terdekat) 0,611404 dengan nilai *critical value* (Z-score) < -2,58. Faktor kepadatan penduduk tidak terlalu mempengaruhi terhadap pemilihan lokasi minimarket. Berdasarkan hasil analisis jangkauan pelayanan, minimarket sudah mampu melayani wilayah di Kecamatan Denpasar Selatan dengan radius pelayanan 1 unit minimarket sebesar 300 meter. Sebaran lokasi minimarket yang mengikuti pola jaringan jalan memberikan tingkat

aksesibilitas yang tinggi. Hal ini menjelaskan kenapa lokasi minimarket terkonsentrasi pada jaringan jalan yang memiliki tingkat aksesibilitas tinggi. Dimana pada hasil analisis struktur jaringan jalan, sebaran minimarket di Kecamatan Denpasar Selatan lebih banyak berada pada jaringan jalan lokal. Temuan ini juga mendukung, bahwa kelangsungan dari sektor usaha minimarket sangat tergantung dari variabel aksesibilitas, aksesibilitas yang rendah akan mempersempit area pasar, sebaliknya aksesibilitas yang tinggi memungkinkan adanya interaksi dan pergerakan yang tinggi dari konsumen untuk datang ke lokasi.

5. Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada pembimbing yang telah memberikan ruang diskusi dan arahan serta motivasi dalam penyelesaian penelitian ini. Narasumber dan berbagai pihak yang banyak memberikan informasi dan data. Serta tidak lupa juga disampaikan rasa terima kasih yang mendalam pada responden dan pihak-pihak yang telah berkenan untuk bekerja sama dalam proses penyelesaian penulisan penelitian ini.

6. Daftar Pustaka

- Direktorat Jenderal Bina Marga. 1997. *Tata Cara Perencanaan Geometrik Jalan Antar Kota*. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum.
- Keputusan Walikota Denpasar. Nomor 188.45/495/HK/2011. *Tentang Petunjuk Pelaksanaan Penataan Dan Pembinaan Toko Modern (Minimarket) di Kota Denpasar*. Denpasar: Walikota Denpasar
- Melita Ilffah, Fauzul Rizal Sutikno, Nindya Sari. 2011. Pengaruh Toko Modern Terhadap Toko Usaha Kecil Skala Lingkungan (Studikasuk: Minimarket Kecamatan Blimbing, Kota Malang). *Jurnal Tata Kota dan Daerah: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota*. Fakultas Teknik. Universitas Brawijaya.
- Nurliyana R. 2016. Pengaruh Keberadaan Ritel Modern Terhadap Jangkauan Wilayah Pelayanan Pasar Jatingaleh di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang. *Tugas Akhir*. Semarang: Jurusan Geografi, Universitas Negeri Semarang.
- Perpres No. 112. Tahun 2007. *Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern*. Lembaran Negara Presiden Republik Indonesia.
- Peraturan Walikota Denpasar Nomor 9. Tahun 2009. *Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, Dan Toko Modern*. Denpasar. Walikota Denpasar
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: 12/M- DAG/PER/3/2006. 2006. *Tentang Ketentuan Dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba*. Jakarta: Menteri Perdagangan
- Profil Kecamatan Denpasar Selatan. 2017. Kota Denpasar
- Sumaatmadja Nursid. 1988. *Studi Geografi Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*. Bandung.
- Standar Nasional Indonesia. 2003. *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*. Bandung: Panitia Teknik 21S Konstruksi dan Bangunan.
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Metode Penelitian Geografi Manusia. Disertasi*. Yogyakarta: Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.