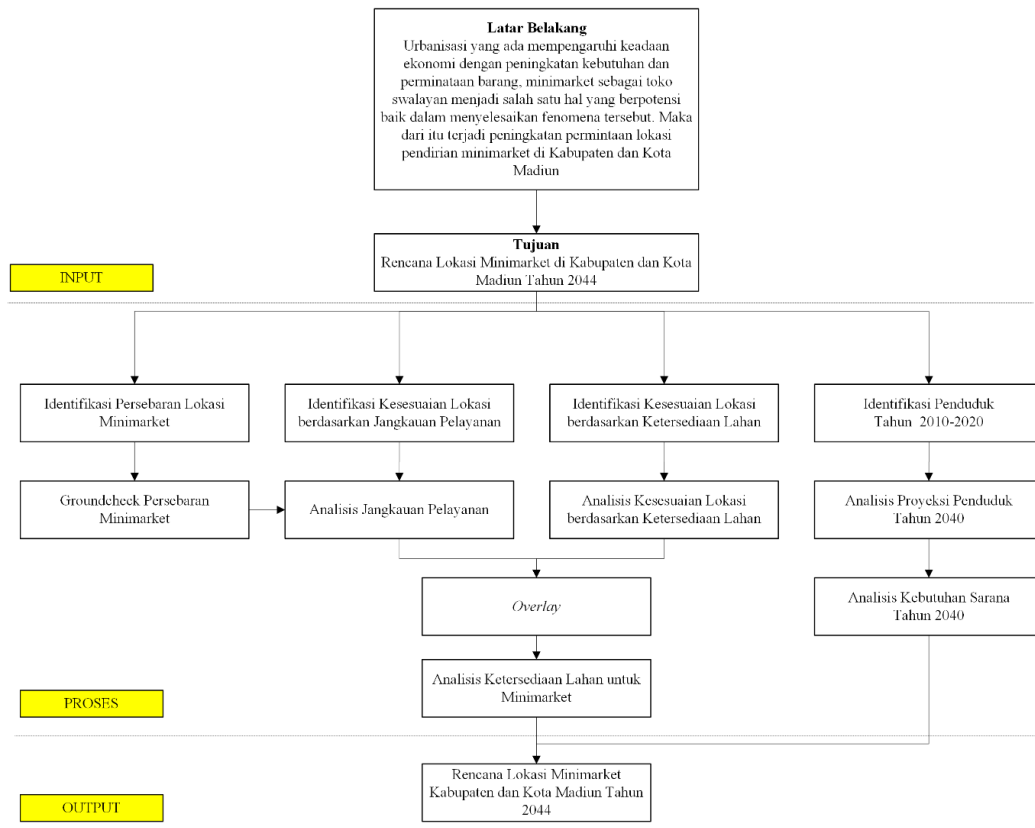


BAB II KONSEP PERENCANAAN

2.1 Kerangka Pemikiran



Sumber : Hasil Analisis, 2026

Gambar 2. 1 Bagan Kerangka Berpikir Rencana Lokasi Minimarket Kabupaten dan Kota Madiun

Berdasarkan Gambar 2.1 yang merupakan Konsep Perencanaan Penelitian, Kabupaten Madiun merupakan daerah yang mengalami perkembangan Industri, khususnya dalam Industri retail. Salah satu contoh dari perkembangan industri retail sendiri adalah maraknya pembangunan Minimarket. Peningkatan ekonomi menjadikan para investor tertarik untuk melakukan investasi dibidang bisnis ritel khususnya pengadaan Minimarket di Kabupaten dan Kota Madiun. Dalam mengadakan minimarket, diperlukan rencana lokasi yang mengacu pada syarat

penentuan lokasi pendirian minimarket, serta kebutuhan sarana penunjang di Kawasan minimarket. Maka dari itu dalam perencanaan lokasi dan kebutuhan minimarket menjadi sangat penting untuk dijadikan rekomendasi lebih lanjut.

Dalam menentukan pengadaan Minimarket, tahapan pertama yang harus dilakukan adalah mengidentifikasi keberadaan minimarket secara eksisting yang ada di Kabupaten Madiun dan Kota Madiun. Setelah itu, dilakukanlah dua identifikasi kesesuaian lokasi, dimana yang pertama, identifikasi tersebut berupa kesesuaian lokasi terhadap jangkauan pelayanan, dan identifikasi yang kedua adalah identifikasi mengenai kesesuaian lokasi terhadap ketersediaan lahan. Dua identifikasi tersebut dilakukan pengolahan dengan cara pengolahan Overlay sehingga mendapatkan hasil yaitu analisis kesesuaian lokasi Pendirian Minimarket. Setelah itu, hasil analisis kesesuaian lokasi digabung dengan analisis proyeksi penduduk, dan kebutuhan penduduk (yang dilakukan dengan cara mengidentifikasi penduduk), sehingga mendapatkan Rencana Lokasi Minimarket pada tahun yang ditentukan yaitu Rencana Lokasi Minimarket yang ada di Kabupaten dan Kota Madiun pada tahun 2044.

2.2 Dasar Teori

2.2.1 Toko Modern

Pada Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 2 Tahun 2019 dan Perda No 13 Kota Madiun tentang Penataan dan Pembinaan Toko Swalayan dan Pusat Perbelanjaan serta Pasar Rakyat, memasukkan minimarket kedalam salah satu jenis toko swalayan, dimana memiliki pengertian sebagai toko dengan sistem pelayanan mandiri, dan menjual berbagai macam barang eceran. Pemerintah Kabupaten dan Kota Madiun berupaya untuk mewujudkan pengendalian terhadap perkembangan pusat perbelanjaan seperti minimarket yang beriringan dengan perkembangan pasar rakyat dan UMKM.

2.2.2 Ketersediaan Lahan

Ketersediaan Lahan memiliki fungsi untuk mengetahui sebaran dan luasan lahan yang memungkinkan untuk dikembangkan dengan memrhitungkan Kawasan

seperti lahan terbangun, kesesuaian lahan, dan pola ruang yang ada. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021, pada rencana polar uang terdapat beberapa kriteria dalam merumuskannya, salah satunya dengan cara mempertimbangkan ketersediaan ruang yang ada. Dalam penelitian ini, pertimbangan ketersediaan lahan di Kabupaten dan Kota Madiun mempertimbangkan beberapa variable seperti adanya Kawasan lindung, Kawasan Budidaya, Kawasan Permukiman, dan badan jalan, serta penambahan Kawasan rawan bencana di Kabupaten dan Kota Madiun. Pada Kabupaten Madiun sendiri, jarak jangkauan pelayanan minimarket dengan minimarket lain serta pasar rakyat adalah radius lebih dari 500 meter, sedangkan di Kota Madiun, jarak jangkauan pelayanan minimarket dengan minimarket lain dan pasar rakyat eksisting adalah sebesar 300 meter.

2.2.3. Kebutuhan Sarana

Dalam Kebutuhan Sarana yang mengacu pada peraturan yaitu SNI 03-7013-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan pada peraturan SNI ini dijelaskan bahwasannya terdapat besaran kebutuhan ruang dan lahan terhadap sarana perdagangan dan jasa. Dalam memenuhi kebutuhan sarana diperlukan data terkait ketersediaan sarana untuk dapat dihitung jumlah kebutuhan sarana pada kondisi eksisting. Kebutuhan Sarana juga bergantung pada jumlah penduduk pendukung. Data jumlah penduduk sangat dibutuhkan sehingga dapat diproyeksikan pada tahun mendatang. Hasil yang didapat dipergunakan dalam perhitungan kebutuhan sarana. Selain itu kebutuhan tersebut juga berkaitan dengan daya dukung lingkungan yang ada. Berikut merupakan rumus untuk mengetahui kebutuhan sarana :

$$S(n) = \frac{Pn}{Sn}$$

Dimana :

S(n) = Jenis Sarana

Pn = Jumlah Penduduk Hasil Proyeksi

S_n = Jumlah Penduduk Pendukung

2.2.5 Proyeksi Penduduk

Menurut (Karyana & Rusliana, 2021), Proyeksi Penduduk adalah ramalan yang didasari oleh asumsi rasional yang diwujudkan untuk kecenderungan pada masa yang akan datang dengan menerapkan penggunaan peralatan statistic atau perhitungan matematik. Proyeksi dinyatakan baik apabila menghasilkan penyimpangan antara hasil ramalan dan kenyataan sekecil mungkin (Sari, 2018). Pada metode proyeksi terdapat beberapa cara dalam memproyeksikan penduduk dimasa yang akan datang, metode ini dibagi menjadi 2 yaitu matematik dan komponen. Pada metode matematik ini dibagi lagi menjadi 3 yaitu aritmatika, geometric, dan eksponensial (Hermawan, 2017). Berikut merupakan rumus yang digunakan dalam proyeksi penduduk menggunakan metode matematika :

a) Metode Aritmatik

Metode ini merupakan metode yang sederhana, dengan asumsi bahwa pertumbuhan penduduk yang dianggap sama setiap tahunnya. Model ini hanya relevan pada wilayah kecil dengan pertumbuhan penduduk yang lambat (Purnamasari & FARAHA, 2015). Berikut merupakan rumus dari metode aritmatik :

$$P_n = P_0(1 + r \cdot n)$$

b) Metode Geometrik

Metode ini memiliki persamaan dengan metode aritmatika, karena angka pertumbuhan penduduk dianggap sama. Pada metode ini diterapkan pada tahun awal yang memiliki penambahan penduduk yang sedikit dan semakin banyak pada tahun akhir (Arinda, 2024). Untuk rumusnya sebagai berikut :

$$P_n = P_0(1 + r)^n$$

c) Metode Eksponensial

Metode ini mengasumsikan bahwa pertumbuhan penduduk terjadi secara terus menerus dengan angka pertumbuhan konstan, serta memiliki penambahan penduduk yang sama dengan metode geometric karena pada model ini diterapkan pada tahun awal yang memiliki penambahan penduduk yang sedikit dan semaik

banyak pada tahun akhir (Arinda, 2024). Berikut merupakan rumus dari metode eksponensial

$$P_n = P_0 e^{r \cdot n}$$

Pada rumus yang digunakan dalam metode matematik yaitu aritmatik, geometri, dan eksponensial memiliki keterangan sebagai berikut

P_n = Jumlah Penduduk pada tahun n

P_0 = Jumlah Penduduk pada tahun dasar

r = laju pertumbuhan penduduk (%)

n = waktu dalam tahun

e = bilangan pokok dari sistem alogaritma natural (\ln) yang memiliki nilai 2,718281