

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Industri Ritel merupakan aktivitas industri yang melakukan penjualan barang secara eceran, dilakukan diberbagai jenis gerai seperti toko, kios, pasar, warung, minimarket, dan sebagainya. Industri Ritel mempunyai fokus terhadap penjualan produk maupun layanan guna memenuhi kebutuhan pribadi, maupun kelompok. Pertumbuhan dan perkembangan industri ritel kebanyakan terjadi di Negara Berkembang, dan perkembangannya tergolong sangat pesat khususnya didalam dan sekitar lingkungan permukiman, sehingga berhubungan erat dengan masyarakat (Meliana et al., 2025). Saat ini, Industri Ritel menyambung pada kemajuan ritel tersebut (ritel modern). Bebearapa ritel modern yang umum ditemui seperti pasar swalayan, departemen store, butik, mall, supermall, dan minimarket. Masing-masing Industri ini memiliki karakteristik dan daya tarik tersendiri yang terus berkembang sesuai dengan sistem ekonomi, gaya hidup, dan teknologi masyarakat (Sundari & Syaikhudin, 2021).

Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia menyebutkan, Bisnis ritel atau yang biasa disebut dengan perdagangan eceran di Negara Indonesia berkembang pada tahun 1980 an. Perkembangan ini didorong oleh pertumbuhan ekonomi di Indonesia yang secara detailnya, pertumbuhan ekonomi ini terjadi pada masyarakat kelas menengah dan keatas, mengakibatkan munculnya permintaan terhadap minimarket dan departemen store khususnya dikawasan perkotaan. Hal inilah yang mendorong perkembangan industri ritel berkembang di Indonesia, bukan hanya sebagai tempat perbelanjaan, namun juga sebagai tempat hiburan dan jalan-jalan (Setyawarman, 2009). Industri Ritel di Indonesia saat ini semakin berkembang yang ditandai dengan banyaknya pembangunan industri ritel dengan didukung oleh investasi dari investor. Dukungan ini dikarenakan adanya stabilitas ekonomi seperti pertumbuhan ekonomi sebanyak 3% setiap tahun (dimulai dari tahun 2000), dan terkendalinya

laju inflasi, yang hal ini berpotensi untuk menguatkan perekonomian di Indonesia dari tahun ketahun, dengan persaingan bisnis yang kompetitif dan adil (Martinus, 2011).

Perkembangan dan pertumbuhan ekonomi suatu daerah dapat ditentukan melalui jumlah penduduk di daerah tersebut. Kabupaten dan Kota Madiun memiliki pertumbuhan penduduk yang stabil, dimana menurut sensus yang dilakukan BPS pada dua wilayah tersebut, terdapat 743.107 Jiwa di Kabupaten Madiun dan, 195.175 Jiwa di Kota Madiun pada tahun 2020, 747.135 jiwa di Kabupaten Madiun dan 201.611 di Kota Madiun tahun 2021, 750.928 jiwa dan 199.192 jiwa tahun 2022, 754.497 jiwa dan 202.544 jiwa tahun 2023, dan 757.839 di Kabupaten Madiun, dan 201.854 jiwa di Kota Madiun pada tahun 2024,serta 760.948 Jiwa di Kabupaten Madiun pada tahun 2025 (Rizal, 2025). Hal ini turut mendukung urbanisasi yang ada di Kabupaten Madiun, sehingga seiring keberjalanan urbanisasi tersebut, pertumbuhan perekonomian di Kabupaten Madiun juga turut berkembang (Imam et al., 2019).

Konsumsi rumah tangga terhadap keberadaan industri ritel di Kabupaten Madiun menunjukkan pertumbuhan yang stabil. Hal ini menandakan peningkatan penghasilan masyarakat, kemudahan akses terhadap produk dan layanan industri ritel, serta kepercayaan yang tinggi terhadap industri ritel. Konsumsi rumah tangga merupakan salah satu komponen besar dalam perhitungan PDRB yang menyumbang sebesar 70% dari total pengeluaran daerah. Nilai konsumsi rumah tangga di Kabupaten Madiun yang cenderung naik mencerminkan peningkatan daya beli produk dan jasa dari industri ritel salah satunya terhadap pembelian di Minimarket yang tersebar di Kabupaten Madiun (Imam et al., 2019).

Minimarket sendiri merupakan toko kecil modern yang menyediakan produk berupa barang atau jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam menunjang kebutuhan sehari-hari. Minimarket seperti halnya toko kelontong, namun minimarket merupakan versi modern dari toko kelontong itu sendiri (Mardhiyah et al., 2021). Jangkauan minimarket sendiri berkisar antara jangkauan kecil dan menengah, berbeda halnya dengan supermarket yang memiliki jangkauan lebih luas. Contoh dari minimarket sendiri adalah seperti Indomaret, Alfamart, Circle K, dan

sebagainya. Minimarket umumnya berlokasi di lingkungan permukiman yang strategis, dan memiliki konsep berbasis waralaba atau franchise (Heriawan, 2018).

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 Madiun berupaya untuk mewujudkan pengendalian terhadap perkembangan pusat perbelanjaan seperti minimarket yang beriringan dengan perkembangan pasar rakyat dan UMKM. Dalam peraturan ini, minimarket dapat berlokasi pada setiap sistem jaringan jalan pada kawasan pelayanan lingkungan perumahan. Luas gerai minimarket maksimal seluas 200m<sup>2</sup>, penetapan jarak minimarket terhadap adanya pasar rakyat paling sedikit berjarak 0,5 Km<sup>2</sup>, dan memiliki IUTS sebagai izin bangunan tersebut (Muhtarom, 2017).

Kebutuhan Minimarket harus memperhatikan kebutuhan sarana pada tahun rencana, hal ini termuat dalam SNI 03-1733 Tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan. Dari hal tersebut, maka diperlukan adanya perencanaan lokasi minimarket dengan mempertimbangkan syarat dan ketentuan pendirian bangunan minimarket itu sendiri. Maka dari itu disusunlah tugas akhir ini untuk mengetahui kebutuhan dan rencana lokasi minimarket di Kabupaten Madiun pada tahun 2045, sehingga diharapkan dapat membantu Pemerintah Kabupaten Madiun dalam hal penambahan lokasi minimarket dengan mempertimbangkan Kesesuaian Lokasi Pendirian Minimarket dan Kebutuhan yang ada di dalamnya (Dayat S, 2007).

## **1.2 Rumusan Permasalahan**

Identifikasi dan fenomena perkembangan industri ritel di daerah-daerah yang ada di Indonesia semakin meningkat, Kabupaten dan Kota Madiun termasuk daerah yang mengalami peningkatan keberadaan industri ritel. Salah satu pendukung pergerakan dan aktifitas ekonomi di Kabupaten madiun adalah industri ritel, salah satu industri ritel tersebut ialah minimarket. Berdasarkan PDRB yang ada,

konsumsi rumah tangga terhadap ketersediaan produk barang dan jasa pada sektor perdagangan eceran seperti minimarket memiliki nilai yang tinggi di Kabupaten Madiun. Peningkatan ekonomi ini menjadikan para investor tertarik untuk melakukan investasi dibidang bisnis ritel khususnya pengadaan minimarket di Kabupaten 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. Permasalahan utama penelitian ini adalah dimana lokasi-lokasi minimarket yang baru di Kabupaten dan Kota Madiun sampai tahun akhir perencanaan 2044.

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini adalah untuk merencanakan penentuan lokasi minimarket yang sesuai berdasarkan regulasi kesesuaian lokasi pendirian minimarket di Kabupaten dan Kota Madiun dan didukung oleh regulasi-regulasi terkait. Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan sasaran sebagai berikut

1. Identifikasi Persebaran Lokasi Minimarket.
2. Analisis Jangkauan Pelayanan.
3. Analisis Ketersediaan Lahan.
4. Analisis Proyeksi Penduduk di Kabupaten Madiun Tahun 2044.
5. Analisis Kebutuhan Minimarket pada tahun 2044
6. Perencanaan Lokasi Minimarket dan Kebutuhan Minimarket Tahun 2044.

### **1.4 Ruang Lingkup**

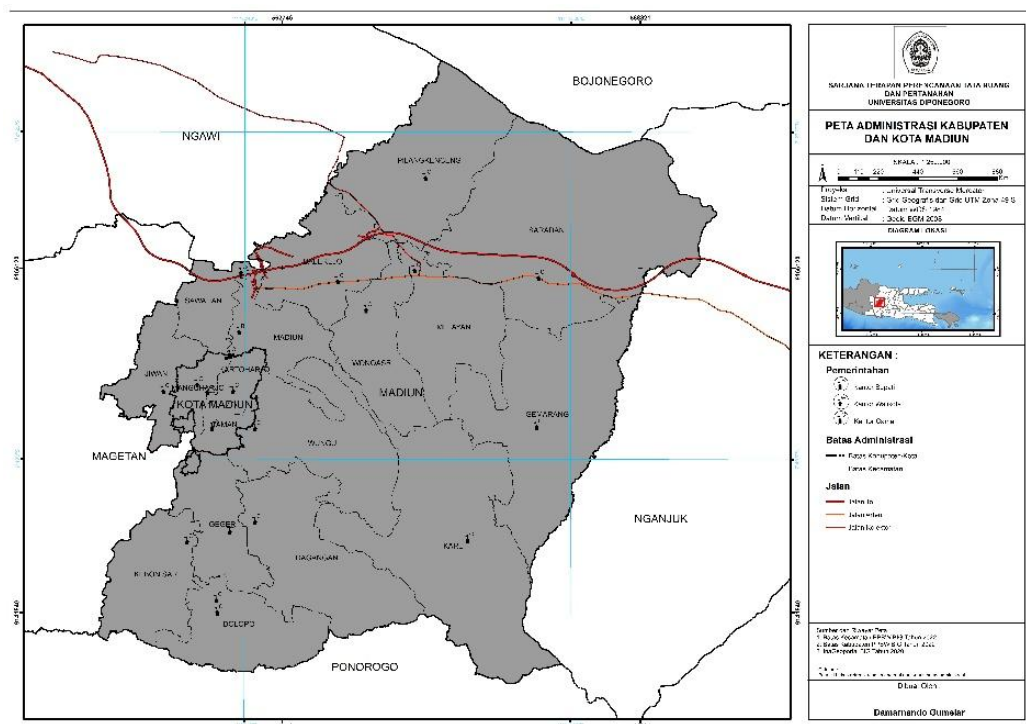
Ruang lingkup pada penelitian ini terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Kabupaten Madiun dan Kota Madiun merupakan Kabupaten di Provinsi Jawa Timur. Kabupaten Madiun terdiri atas 15 Kecamatan yang dibagi lagi menjadi 198

desa dan 8 kelurahan, dan Kota Madiun memiliki 3 Kecamatan yang dibagi menjadi 9 Kelurahan per kecamatan. Dilihat dari letak astronomisnya, Kabupaten dan Kota Madiun terletak diantara  $7^{\circ}7'12''$  sampai  $7^{\circ}48'30''$  Lintang Selatan dan  $111^{\circ}25'45''$  sampai  $111^{\circ}51'$  Bujur Timur. Kabupaten Madiun sendiri memiliki luas wilayah sekitar 1.010,86 Km<sup>2</sup> dengan populasi 761.392 jiwa dan kepadatan 753/Km<sup>2</sup>, sedangkan Kota Madiun memiliki luas wilayah sekitar 36,12Km<sup>2</sup>. Berikut adalah wilayah yang menjadi batas dari Kabupaten dan Kota Madiun :

- Sebelah Utara : Kabupaten Bojonegoro
- Sebelah Timur : Kabupaten Nganjuk
- Sebelah Barat : Kabupaten Magetan, dan Kabupaten Ngawi
- Sebelah Selatan : Kabupaten Ponorogo



Sumber : Analisis Penulis, 2026

**Gambar 1. 1** Peta Administrasi Kabupaten dan Kota Madiun

### 1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini memiliki cakupan materi yang luas, terdiri atas 7 aspek utama yang melibatkan Identifikasi persebaran minimarket berdasar kondisi eksisting, analisis kesesuaian lokasi berdasarkan jangkauan pelayanan dan ketersediaan lahan, analisis kesesuaian lokasi pendirian minimarket, analisis proyeksi penduduk, analisis kebutuhan sarana, dan rencana lokasi pengadaan minimarket. Adapun penjelasannya sebagai berikut :

1. Identifikasi persebaran minimarket, pasar rakyat, fasilitas pendirian, perkantoran, dan kesehatan berdasarkan kondisi eksisting

Identifikasi persebaran minimarket, pasar rakyat, fasilitas pendirian, perkantoran, dan kesehatan berdasarkan kondisi eksisting bertujuan untuk mengetahui keberadaan minimarket yang telah ada di Kabupaten Madiun dan Kota Madiun pada masa kini.

2. Analisis Jangkauan Pelayanan

Analisis Jangkauan Pelayanan membahas cakupan minimarket dan pasar rakyat. Pendirian Minimarket tidak diperbolehkan jika berada dalam radius <300 m di Kota Madiun dan <500 m di Kabupaten Madiun dari pasar rakyat atau minimarket yang sudah ada. Minimarket direkomendasikan berjarak <400 m dari fasilitas umum seperti pendidikan, perkantoran dan Kesehatan (Peraturan Daerah, 2018).

3. Analisis Ketersediaan Lahan

Analisis Kesesuaian Lokasi menilai potensi lahan untuk pendirian minimarket berdasarkan ketersediaan lahan, mengacu pada (Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia, 2021). Kawasan lindung tidak diperbolehkan untuk pembangunan permanen, sedangkan Kawasan rawan bencana tinggi tidak sesuai untuk pendirian minimarket.

4. Analisis Proyeksi Penduduk

Analisis Proyeksi Penduduk membahas mengenai proyeksi jumlah penduduk di Kabupaten Madiun pada tahun 2044. Proyeksi ini digunakan untuk mengetahui pertumbuhan kebutuhan pelayanan minimarket dimasa mendatang. Selain itu, analisis ini membantu dalam menentukan lokasi yang

strategis berdasarkan persebaran penduduk. Hasil proyeksi juga menjadi dasar dalam perencanaan pengembangan fasilitas perdagangan yang lebih efektif dan merata.

#### 5. Analisis Kebutuhan Sarana Minimarket

Analisis Kebutuhan Sarana Minimarket membahas mengenai kebutuhan sarana minimarket yang mengacu pada SNI 03-1733 Tahun 2004 yaitu sebanyak 6.000 jiwa. Analisis ini digunakan untuk mengetahui jumlah minimarket yang ideal berdasarkan jumlah penduduk. Selain itu, analisis ini membantu dalam pemerataan distribusi pelayanan perdagangan. Hasilnya menjadi dasar perencanaan pembangunan minimarket yang efisien dan sesuai kebutuhan masyarakat.

#### 6. Rencana Lokasi Minimarket berdasarkan Kesesuaian Lokasi dan Kebutuhan Sarana di Kabupaten dan Kota Madiun tahun 2044

Rencana ini membahas lokasi minimarket di Kabupaten dan Kota Madiun. Analisis dilakukan berdasarkan kesesuaian syarat pendirian minimarket. Selain itu, rencana ini mempertimbangkan kebutuhan sarana pada tahun 2044. Hasilnya menunjukkan kecamatan yang membutuhkan pembangunan minimarket.

### **1.5 Tahapan/Proses**

Beberapa tahapan yang dilaksanakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

#### 1. Tahap Persiapan

Tahap awal dalam proses penelitian, pada tahap persiapan penulis melakukan identifikasi terkait wilayah penelitian dan merumuskan fenomena sehingga menjadi isu yang penting untuk dikaji.

#### 2. Tahap Pengumpulan Data

Tahap ini berupa pengumpulan data dan informasi yang sesuai dengan wali datanya. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data Primer diperoleh dari pengamatan langsung kelapangan dimana terdiri dari *Ground Check* persebaran lokasi minimarket dan persebaran lokasi Pasar Rakyat menggunakan *software Avenza Maps*.

b. Data Sekunder

Data Sekunder diperoleh dari telaah dokumen dan permohonan data instansi seperti data jumlah penduduk dari BPS Kabupaten dan Kota Madiun, jaringan perairan, jaringan jalan, kawasan lindung, dan RTH dari DPUPR Kabupaten dan Kota Madiun.

3. Tahap Analisis Data

Terdapat macam-macam analisis dalam penelitian ini sebagai berikut :

a. Identifikasi Persebaran Minimarket berdasarkan Kondisi Eksisting

Identifikasi persebaran minimarket berdasarkan kondisi eksisting bertujuan untuk mengetahui keberadaan minimarket yang telah ada di Kabupaten Madiun dan Kota Madiun pada masa kini.

b. Analisis Jangkauan Pelayanan

Analisis Jangkauan Pelayanan membahas mengenai jangkauan pelayanan minimarket dan pasar rakyat, sesuai dengan 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 sebagai salah satu syarat pendirian minimarket dimana diperlukan jangkauan pelayanan.

c. Analisis Ketersediaan Lahan

Analisis Kesesuaian Lokasi berdasarkan Ketersediaan Lahan membahas mengenai lahan yang berpotensi untuk didirikan minimarket, hal ini mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2021 yang terdiri dari Kawasan lindung dan budidaya, hal ini dikarenakan Kawasan lindung tidak boleh dilakukan pembangunan permanen yang tidak terkait dengan pendukung kelestarian Kawasan lindung terkait. Serta pendirian minimarket di rekomendasikan di kawasan permukiman.

d. Analisis Proyeksi Penduduk

Analisis Proyeksi Penduduk membahas mengenai proyeksi jumlah penduduk di Kabupaten Madiun pada tahun 2044.

e. Analisis Kebutuhan Sarana Minimarket

Analisis Kebutuhan Sarana Minimarket membahas mengenai kebutuhan sarana minimarket yang mengacu pada SNI 03-1733 Tahun 2004 yaitu sebanyak 6.000 jiwa

f. Rencana Lokasi Minimarket berdasarkan Kesesuaian Lokasi Pendirian Minimarket dan Kebutuhan Sarana Tahun 2044 di Kabupaten dan Kota Madiun

Rencana Lokasi Minimarket berdasarkan Kesesuaian Lokasi Pendirian Minimarket dan Kebutuhan Sarana Tahun 2044 di Kabupaten dan Kota Madiun membahas mengenai rencana lokasi minimarket yang sesuai dengan syarat pendirian minimarket dan Kecamatan yang membutuhkan minimarket pada tahun 2044. Hasil dari analisis ini adalah berupa titik-titik potensial yang bersifat spasial, memiliki koordinat, dan dapat dipublikasikan melalui media online.

4. Tahap Kesimpulan dan Rekomendasi

Tahapan ini merupakan tahap akhir yang berisi kesimpulan dari proses penelitian beserta rumusan rekomendasi yang berkaitan dengan hasil penelitian yaitu merencanakan lokasi minimarket berdasarkan kebutuhan pada tahun 2044.

## **1.6 Metode dan Hasil Akhir**

### **1.6.1 Metode Pengumpulan Data**

Pada sub-bab ini mencakup seperti kebutuhan data, instrument kebutuhan data, dan Teknik analisis yang digunakan dalam penyusunan tugas akhir ini. Berikut adalah metode yang akan dilakukan :

**Tabel 1. 1 Kebutuhan Data**

No.	Kebutuhan Data	Jenis Data	Skala	Bentuk Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data	Tahun	Teknik Analisis
1	Jumlah Penduduk	Sekunder	Kabupaten dan Kota	Tabel	Telaah Dokumen	BPS Kabupaten dan Kota Madiun	2024	Analisis Proyeksi Penduduk
2	Lokasi dan Jumlah Minimarket	Primer	Kabupaten dan Kota	SHP	Observasi Lapangan	Observasi Lapangan	2024	Analisis Kebutuhan, Analisis Kesesuaian Lokasi berdasarkan Jangkauan Pelayanan, dan Kesesuaian Lokasi Pendirian Minimarket
3	Lokasi Pasar Rakyat	Primer	Kabupaten dan Kota	SHP	Observasi Lapangan	Observasi Lapangan	2024	
4	Rencana Tata Ruang Wilayah	Sekunder	Kabupaten dan Kota	SHP	Telaah Dokumen	DPUPR Kabupaten dan Kota Madiun	2024	
5	Penggunaan Lahan	Sekunder	Kabupaten dan Kota Madiun	SHP	Telaah Dokumen	DPUPR Kabupaten dan Kota Madiun	2024	

*Sumber : Hasil Analisis, 2026*

### 1.6.2 Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data yang diperlukan dalam menyusun tugas akhir ini adalah melalui observasi dan telaah dokumen yang terdiri dari :

- a. Peta Ground Check persebaran Minimarket dan Pasar Rakyat di Kabupaten dan Kota Madiun
- b. Form Observasi lapangan terkait kondisi Minimarket di Kabupaten dan Kota Madiun
- c. Form pengajuan permohonan data pada instansi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten dan Kota Madiun

### 1.6.3 Teknik Analisis

Teknik Analisis yang digunakan pada tugas akhir ini bersifat deskriptif kuantitatif yang didapatkan dari analisis spasial dan perhitungan proyeksi. Teknik Analisis Spasial digunakan untuk mengetahui persebaran minimarket, menganalisis kesesuaian lokasi berdasarkan jangkauan pelayanan, ketersediaan lahan, dan

merencanakan lokasi minimarket. Lalu untuk perhitungan proyeksi sendiri digunakan untuk memproyeksikan penduduk dan kebutuhan sarana dalam penentuan lokasi minimarket tahun 2044 di Kabupaten dan Kota Madiun. Berikut adalah penjelasan dari Analisis yang akan dilakukan :

**a. Analisis Kesesuaian Lokasi berdasarkan Jangkauan Pelayanan**

Dalam Analisis Kesesuaian Lokasi Minimarket berdasarkan Jangkauan Pelayanan, terdapat beberapa variabel yang digunakan dengan mengacu pada Pada Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 18 Tahun 2011 dan Perda Nomor 13 Tahun 2017 Kota Madiun tentang Penataan dan Pembinaan Toko Swalayan dan Pusat Perbelanjaan serta Pasar Rakyat, yaitu jangkauan pelayanan minimarket terhadap minimarket lain dan pasar rakyat. Teknik analisis ini menggunakan Metode Network Analysis dengan tools service area analysis untuk menghitung area yang dicakup oleh objek. Setelah itu, dilakukanlah standarisasi berupa pemberian Kesesuaian disetiap Variabel, dimana Kesesuaian tersebut adalah sebagai berikut :

**Tabel 1. 2 Kesesuaian Lokasi Jangkauan Pelayanan Minimarket**

Variabel	Kesesuaian	Keterangan
Jangkauan Minimarket Terhadap Minimarket lain di Kabupaten Madiun	Sesuai	>500 Meter
	Tidak Sesuai	<500 Meter
Jangkauan Minimarket Terhadap Minimarket lain di Kota Madiun	Sesuai	>300 Meter
	Tidak Sesuai	<300 Meter

*Sumber : Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 18 Tahun 2011 dan Perda Nomor 13 Tahun 2017 Kota Madiun tentang Penataan dan Pembinaan Toko Swalayan dan Pusat Perbelanjaan serta Pasar Rakyat*

**Tabel 1. 3 Kesesuaian Lokasi Jangkauan Pasar Rakyat**

Variabel	Kesesuaian	Keterangan
Jangkauan Minimarket Terhadap Pasar Rakyat di Kabupaten Madiun	Sesuai	>500 Meter
	Tidak Sesuai	<500 Meter

Variabel	Kesesuaian	Keterangan
Jangkauan Minimarket Terhadap Pasar Rakyat di Kota Madiun	Sesuai	>300 Meter
	Tidak Sesuai	<300 Meter

*Sumber : Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 18 Tahun 2011 dan Perda Nomor 13 Tahun 2017 Kota Madiun tentang Penataan dan Pembinaan Toko Swalayan dan Pusat Perbelanjaan serta Pasar Rakyat*

#### **b. Analisis Kesesuaian Lokasi berdasarkan Ketersediaan Lahan**

Dalam Analisis Kesesuaian Lokasi berdasarkan Ketersediaan Lahan, terdapat beberapa variabel yang digunakan yaitu ; Kawasan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Kawasan Hutan Lindung, Kawasan Rawan Bencana, Jalan, Sempadan Sungai, dan Ruang Terbuka Hijau. Pada Metode ini menggunakan overlay dengan Teknik union untuk mengeliminasi lahan-lahan yang tidak dapat dikembangkan untuk mendirikan Minimarket di Kabupaten dan Kota Madiun.

**Tabel 1. 4 Ketersediaan Lahan**

Variabel	Kesesuaian	Keterangan
Jangkauan Minimarket Terhadap Pasar Rakyat di Kabupaten Madiun	Sesuai	Lahan Tersedia
	Tidak Sesuai	Lahan Tidak Tersedia (Kawasan Lindung, dan Kawasan Rawan Bencana)
Jangkauan Minimarket Terhadap Pasar Rakyat di Kota Madiun	Sesuai	Lahan Tersedia
	Tidak Sesuai	Lahan Tidak Tersedia (Kawasan Lindung, dan Kawasan Rawan Bencana)

*Sumber : Hasil Analisis, 2026*

#### **c. Analisis Proyeksi Penduduk**

Analisis Proyeksi Penduduk merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui pertumbuhan penduduk disetiap tahunnya. Analisis ini berfungsi untuk memperkirakan kebutuhan Minimarket berdasarkan jumlah penduduk

pada tahun perencanaan. Dalam penelitian ini, analisis proyeksi menggunakan metode aritmatika yang didalamnya terdapat 3 jenis metode lagi yaitu aritmatika, geometric, dan eksponensial. Hal yang akan dilakukan dalam analisis ini adalah mencari rasio atau laju pertumbuhan penduduk terlebih dahulu, dengan cara membandingkan jumlah penduduk tahun dasar dan tahun ke 10 secara eksisting dengan memasukkan kedalam 3 metode tersebut. Setelah mendapatkan rasio dan laju pertumbuhan penduduk, maka dilakukanlah proyeksi penduduk menggunakan salah satu dari tiga metode yang digunakan. Metode yang digunakan adalah metode yang paling mendekati dari jumlah penduduk eksisting.

#### d. Analisis Kebutuhan Sarana

Dalam SNI 03-1733 Tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan berfungsi sebagai perencanaan, perancangan, serta kebutuhan sarana dalam ruang, terdapat cakupan sarana dalam melaksanakan tugas akhir ini, yaitu pada sarana perdagangan dan jasa. Berikut merupakan tabel dan rumus dalam menghitung kebutuhan sarana Minimarket :

**Tabel 1. 5 Acuan Kebutuhan Sarana Perdagangan dan Jasa**

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Kebutuhan Persatuan Sarana		Standar	Kriteria	
			Luas Lantai Minimum	Luas Lahan Minimum		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
1.	Toko Warung /	250	50	100	0,4	300	Ditengah kelompok tetangga. Dpaat merupakan bagian dari sarana lain
2.	Pertokoan	6.000	1.200	1.200	0,5	2.000	Dipusat kegiatan sub lingkungan. KDB 40% (dapat berbentuk P & D)
3.	Pusat Pertokoan dan Pasar Lingkungan	30.000	13.500	13.500	0,33	-	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum
4.	Pusat Perbelanjaan dan Niaga	120.000	36.000	36.000	0,3	-	Terletak di jalan utama. Termasuk sarana parker

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Kebutuhan Persatuan Sarana		Standar	Kriteria	
			Luas Lantai Minimum	Luas Lahan Minimum		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
							sesuai ketentuan setempat.

*Sumber : SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*

Jenis sarana yang digunakan untuk perhitungan kebutuhan sarana Minimarket adalah di nomor 2, dimana berjenis pertokoan dengan penduduk pendukung minimal 6.000, kemudian dihitung menggunakan rumus perhitungan kebutuhan sarana dan hasil dari perhitungan data tersebut dikurangi dengan jumlah eksisting sarana Minimarket yang telah ada di Kabupaten dan Kota Madiun.

#### **1.6.4 Hasil Akhir**

Hasil Akhir dari penyusunan tugas akhir ini berupa Rencana Lokasi Minimarket di Kabupaten dan Kota Madiun pada tahun 2044, dalam penentuan lokasi Minimarket dilakukan melalui analisis spasial dengan metode Buffer, Erase, dan Overlay, serta menghitung proyeksi penduduk dan kebutuhan sarana Minimarket di Kabupaten dan Kota Madiun pada tahun 2044. Penelitian ini nantinya dapat digunakan sebagai pertimbangan Pemerintah Daerah dalam melakukan perencanaan Lokasi Minimarket sesuai dengan permintaan para investor di Kabupaten dan Kota Madiun.