

ANALISIS SEBARAN MINIMARKET DALAM STRUKTUR RUANG KOTA TANGERANG SELATAN

DISTRIBUTION ANALYSIS OF MINIMARKETS IN THE SPATIAL STRUCTURE OF THE TANGERANG SELATAN CITY

Ulul Hidayah*, Mirza Permana, Farisa Maulinam Amo,
Aynunnisaa Kurniawati

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota,
Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Terbuka

*ulul-hidayah@ecampus.ut.ac.id

ABSTRAK

Peningkatan jumlah penduduk di Kota Tangerang Selatan menjadi peluang bagi pelaku usaha dalam mendirikan minimarket di sekitar area permukiman. Pertumbuhan minimarket ini dapat berdampak positif dalam mendukung aktivitas ekonomi wilayah, namun dapat berdampak negatif apabila pertumbuhannya tidak terkontrol dengan baik. Oleh karenanya, diperlukan pendekatan spasial dalam melihat perkembangan dari minimarket yang ada di Kota Tangerang Selatan. Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi pertumbuhan, pola sebaran serta jangkauan pelayanan minimarket di setiap kecamatan yang ada di Kota Tangerang Selatan. Data yang dibutuhkan dalam kajian ini adalah jumlah dan koordinat dari minimarket yang ada di Kota Tangerang Selatan. Data diperoleh dengan data scraping dan geocoding dari Google maps. Analisis yang digunakan untuk menjawab tujuan penelitian ini adalah analisis deskriptif spasial (analisis ANN dan Buffer). Berdasarkan hasil analisis diperoleh informasi bahwa terdapat 330 minimarket yang tersebar di seluruh wilayah

Kota Tangerang Selatan. Wilayah dengan jumlah minimarket terbanyak ada di Kelurahan Pamulang Barat, Benda Baru, dan Pondok Benda di Kecamatan Pamulang serta Kelurahan Sawah Baru dan Sawah Lama di Kecamatan Ciputat. Berdasarkan analisis jangkauan pelayanan menunjukkan bahwa terdapat area yang memiliki jangkauan pelayanan tumpang tindih yaitu di Kecamatan Pamulang, Ciputat, dan Ciputat Timur. Kecamatan Serpong menjadi wilayah yang ideal dalam penataan lokasi minimarket. Namun, terdapat beberapa area yang belum terlayani oleh minimarket khususnya di wilayah Kecamatan Serpong Utara, Pondok Aren, dan Setu. Pembangunan minimarket yang tidak terkendali akan berdampak langsung pada lingkungan, sosial ekonomi dan wajah kota di masa depan. Kajian sebaran minimarket di Kota Tangerang Selatan merupakan bentuk pengayaan terhadap ilmu pengetahuan dan teknologi serta dapat dijadikan acuan dalam perumusan kebijakan penataan ruang kota ke depan yang berorientasi pada kehidupan perkotaan yang berkelanjutan.

Kata Kunci: *jangkauan pelayanan, mini market, pola sebaran, struktur ruang*

ABSTRACT

The increase in the population in South Tangerang City is an opportunity for business actors to set up minimarkets around residential areas. The growth of this minimarket can positively support regional economic activity, but it can have a negative impact if the growth is not adequately controlled. Therefore, a spatial approach is needed to see the development of minimarkets in South Tangerang City. This research aims to identify the growth, distribution pattern, and coverage of minimarket services in each sub-district in South Tangerang City. The data needed in this study is the number and coordinates of minimarkets in South Tangerang City. Data was obtained by scraping and geocoding data from Google Maps. The analysis used to answer the objectives of this

research is spatial descriptive analysis (ANN and Buffer analysis). Based on the results of the analysis, information was obtained that there were 330 minimarkets spread throughout the City of South Tangerang. The areas with the highest number of minimarkets are West Pamulang, Benda Baru, and Pondok Benda Village in Pamulang District, then Sawah Baru and Sawah Lama Villages in Ciputat District. The service coverage analysis shows that some areas have overlapping service coverage, namely in Pamulang, Ciputat, and East Ciputat Districts. Serpong District is an ideal area for minimarket location planning. However, minimarkets have served only a few areas, especially in the North Serpong, Pondok Aren, and Setu Districts. The uncontrolled development of minimarkets will directly impact the environment, social economy, and the face of the city in the future. Studying the distribution of minimarkets in South Tangerang City is a form of enrichment of science and technology. It can be used as a reference in formulating future urban spatial planning policies oriented towards sustainable urban life.

Keywords: *service coverage, minimarket, distribution pattern, spatial structure*

PENDAHULUAN

Fenomena *urban sprawl* memberikan dampak pada adanya pergeseran penduduk menuju area pinggiran kota (Christiawan, 2019; Hanief & Dewi, 2014). Adanya pertumbuhan perkotaan yang tidak terkendali dan terencana menyebabkan suatu kota tumbuh menyebar ke wilayah sekitarnya (Kinanti, Ayu, & Sulistyoningasih, 2022; Nugroho, Yuliani, & Kautsari, 2022). Peningkatan jumlah penduduk serta aktivitas perkotaan berimbas pada peningkatan kebutuhan ruang perkotaan yang besar. Terbatasnya ketersediaan ruang perkotaan yang tidak sebanding dengan besarnya kebutuhan ruang masyarakat menyebabkan pengambilan ruang di pinggir kota sebagai tempat tinggal (Sabitha, 2022).

Jakarta merupakan salah satu *megacity* yang mengalami *urban sprawl* pada wilayah sekitar seperti Kota Depok, Kota dan Kabupaten Bogor, Kota dan Kabupaten Bekasi, Kota dan Kabupaten Tangerang, serta Kota Tangerang Selatan. Kota Tangerang Selatan sebagai salah satu kota yang terdampak *urban sprawl* mengalami peningkatan jumlah penduduk yang cukup tinggi sejak 20 tahun yang lalu (Fitriani, Juhadi, & Indrayati, 2018). Hal ini kemudian berdampak pada perubahan penggunaan lahan terbangun yang terus meningkat. Data menunjukkan pada tahun 2000 luas lahan terbangun Kota Tangerang Selatan seluas 105.830 Ha atau 58% dari total wilayah. Luas lahan terbangun meningkat di tahun 2017 mencapai 133.252 Ha atau 74% dari total luas wilayah (Junaidi, Indrayati, & Azmi, 2018). Perubahan lahan tersebut didorong oleh upaya pemenuhan ruang permukiman bagi masyarakat.

Kebutuhan permukiman ini tentu berimbang dengan kebutuhan pemenuhan ruang untuk sarana dan prasarana penunjang, salah satunya adalah sarana perdagangan (Hilmansyah & Rudiarto, 2015; Tumbelaka, Kindangen, & Rengkung, 2019). Kebutuhan sarana perdagangan tersebut dinilai sebagai peluang bagi pelaku usaha untuk mendirikan usaha perdagangan. Hal ini sejalan dengan konsep permintaan dan penawaran. Adanya penduduk yang bermukim dalam suatu area menyebabkan

terjadinya permintaan akan barang dan jasa, sehingga dibutuhkan penawaran sarana untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Data sarana perdagangan di Kota Tangerang Selatan di tahun 2019–2021 menunjukkan data jumlah pasar yang stabil yaitu 14 lokasi. Sedangkan data sarana toko mengalami peningkatan dalam tahun 2019 hingga 2021. Pada tahun 2019 jumlah toko ada 160 lokasi, meningkat di tahun 2020 menjadi 447 lokasi dan pada tahun 2021 mencapai 557 lokasi (Kota Tangerang Selatan dalam Angka, 2023). Sarana perdagangan tersebut meliputi usaha non waralaba dan waralaba berupa ritel modern. Pertumbuhan jumlah ritel merupakan dampak dari adanya perubahan perilaku masyarakat dalam aktifitas berbelanja (Wibowo, 2022). Perubahan aktifitas yang signifikan akan berdampak langsung pada perubahan pola pergerakan masyarakat dan akhirnya berakibat pada perubahan kebutuhan infrastruktur penopang mobilitas. Perubahan aktivitas ini perlu diantisipasi dengan melihat proyeksi pertumbuhan pusat-pusat aktivitas sebagai dasar perencanaan spasial.

Ritel modern adalah usaha perdagangan yang menyediakan barang dan jasa dengan sistem pelayanan mandiri. Dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pengembangan, Penataan, dan Pembinaan Pusat Perbelanjaan dan Toko Swalayan, disebutkan bahwa ritel modern terdiri dari *hypermarket*, *supermarket*, *department store*, dan minimarket. Pendirian ritel modern telah diatur dalam Peraturan Wali (Perwali) Kota Tangerang Selatan Nomor 2 tahun 2013 Tentang Petunjuk Teknis Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern. Berdasarkan hasil penelitian Riva'i, Masduki, Kusumawati, & Utami, (2021) menyatakan bahwa kebijakan tersebut perlu direvisi utamanya dalam penentuan syarat pendirian ritel modern. Kebijakan tersebut belum mengakomodir aturan penentuan lokasi pasar modern yang secara spasial dapat melindungi eksistensi pasar tradisional dan toko kecil lainnya. Sebagai dasar pertimbangan dalam penentuan syarat dan kebijakan penataan ruang untuk ritel modern diperlukan dukungan data spasial dari kondisi eksisting potensi minimarket yang dimiliki.

Dalam penelitian ini akan mengidentifikasi pertumbuhan dan pola sebaran minimarket di Kota Tangerang Selatan. Selanjutnya dilakukan identifikasi jangkauan pelayanan minimarket di setiap kecamatan di Kota Tangerang Selatan. Hasil dari kajian ini diharapkan dapat memberikan gambaran terkait dengan perkembangan dan pelayanan minimarket yang ada saat ini. Fenomena menjamurnya minimarket perlu dicermati dengan seksama. Keberadaan minimarket yang tidak terkendali akan menimbulkan bangkitan dan tarikan yang dapat menyebabkan meningkatnya kebutuhan lahan parkir, arus lalu lintas, dampak lingkungan serta merubah struktur ruang kota. Analisis sebaran minimarket di Kota Tangerang Selatan merupakan bentuk pengayaan terhadap ilmu pengetahuan dan teknologi serta dapat dijadikan acuan dalam perumusan kebijakan penataan ruang kota kedepan yang berorientasi pada kehidupan yang berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kota Tangerang Selatan dengan unit pengamatan adalah titik-titik lokasi minimarket. Penelitian dilaksanakan dari Bulan Juni hingga Agustus 2023. Pada penelitian ini membutuhkan data koordinat sebaran lokasi minimarket di Kota Tangerang Selatan. Data tersebut diperoleh dari hasil *data scraping google maps*. *Data Scraping* merupakan suatu teknik pengumpulan data dan informasi sekunder dari suatu *website* secara otomatis dan spesifik (Arief & Kurniawan, 2020). Sehingga sebagian ilmuwan menyebut teknik ini dengan istilah *web scraping*. Dikatakan otomatis dan spesifik karena data yang diambil hanya di bagian tertentu sesuai dengan kebutuhan. Data dikumpulkan dengan metode *web scraping* yang menggunakan salah satu ekstensi yang dimiliki oleh Google (*instant data scraper*). Selanjutnya data hasil *scraping* akan dilakukan *geocoding*. *Geocoding* adalah proses transformasi deskripsi suatu lokasi alamat menjadi data spasial (Aditya, 2014; Haerani, Syafrudin, & Sasongko, 2019). *Geocoding* dilakukan dengan memasukkan satu deskripsi lokasi (alamat)

atau dengan memberikan banyak deskripsi sekaligus dalam sebuah tabel. Proses *Geocoding* ini akan diperoleh titik koordinat dari suatu alamat yang telah ditransformasikan. Dengan atribut koordinat ini yang dapat digunakan untuk pemetaan atau analisis spasial. *Geocoding* ini juga dapat menampilkan informasi alamat berdasarkan parameter tertentu yang memungkinkan untuk dilakukan analisis informasi lebih lanjut.

Data-data yang telah diperoleh akan dilakukan analisis deskriptif dengan menggunakan pendekatan spasial. Analisis yang digunakan adalah Analisis Tetangga Terdekat atau yang disebut juga dengan *Average Nearest Neighbour* (ANN) untuk mengidentifikasi pola sebaran objek. Dalam hal ini objek yang dimaksud adalah sebaran minimarket di Kota Tangerang Selatan. ANN adalah salah satu teknik analisis pola yang digunakan untuk memberikan mengetahui gambaran pola kelompok, seragam, atau menyebar dari suatu lokasi atau area (Jégou, Douze, & Schmid, 2011). Dalam analisis ANN akan dihasilkan suatu keputusan bahwa pola sebaran suatu lokasi seragam (*dispersed*), acak (*random*) atau mengelompok (*clustered*) yang dilihat dari nilai *critical value* (*z-score*) dan nilai indeks tetangga terdekat (*nearest neighbor ratio*). Pola persebaran mengelompok apabila *critical value* $< -1,65$ dan nilai *nearest neighbor ratio* sama dengan atau mendekati 0. Apabila nilai *critical value* $> -1,65$ sampai 1,65 dan nilai *nearest neighbor ratio* sama dengan 1, maka pola sebarannya acak. Sedangkan pola persebaran seragam terjadi apabila nilai *critical value* $> 1,65$ dan nilai *nearest neighbor ratio* sama dengan atau mendekati 2,15. Nilai *critical value* menunjukkan ukuran signifikansi statistik, dengan melihat nilai *z-score* tersebut kita bisa mengetahui ditolak atau diterimanya suatu hipotesis yang dibangun. Luasan wilayah studi, jumlah dan jarak titik pengamatan sangat mempengaruhi signifikansi statistik (Saskara, Putra, & Wirawan, 2020). Sedangkan nilai *nearest neighbor ratio* menunjukkan rasio dari jarak rata-rata data yang diamati (*observed mean distance*) dengan jarak rata-rata standar yang diharapkan (*expected mean distance*), nilai tersebut memiliki rentan 0 - 2,15 (Septiana & Agustini, 2020).

Selanjutnya dilakukan Analisis Jangkauan Pelayanan minimarket di Kota Tangerang Selatan dengan Teknik *Buffer*. *Buffer* merupakan suatu analisis yang digunakan untuk merepresentasikan radius dari pelayanan suatu lokasi sarana dengan ukuran jarak tertentu (Rivandi & Santosa, 2018). Dalam Analisis *Buffer* dibutuhkan acuan standar jarak terukur (meter atau kilometer). Sesuai dengan Standart Nasional Indonesia No. 03 Tahun 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, menjelaskan bahwa setiap 250 jiwa penduduk harus terlayani minimal 1 minimarket dengan jangkauan pelayanan 300 meter. Sehingga jarak penentu yang digunakan dalam analisis penelitian ini adalah 300 meter.

PEMBAHASAN

1. Pola Sebaran Minimarket di Kota Tangerang Selatan

Minimarket didefinisikan sebagai sebuah usaha yang menyediakan barang-barang untuk kebutuhan sehari-hari masyarakat (Prastiwi, Pricilia, & Raswir, 2022). Minimarket ini adalah bentuk modern dari toko kelontong. Minimarket dalam pengkategorianya berdasarkan kepemilikan dapat dikelompokkan dalam dua bagian, yaitu minimarket dengan jaringan bisnis dan non-jaringan (Indraswari, Rekayasa, & Ayuningtyas, 2019). Minimarket dengan kategori berjejaring menggunakan konsep waralaba, yang mana sebuah minimarket tersebut dimiliki oleh seseorang atau badan usaha (*franchise*) dengan peraturan dan hak khusus terhadap sistem bisnis yang dimiliki oleh suatu perusahaan (*franchisor*). Ciri khas dari usaha dengan sistem waralaba ini adalah adanya modal yang besar dalam pendirian usaha, sistem pelayanan mandiri, secara fisik barang yang ditawarkan tersusun rapi sehingga menarik dan memudahkan pembeli dalam berbelanja, tempat belanja yang nyaman dan terdapat penggunaan teknologi modern. Sedangkan minimarket non-jaringan adalah sebuah usaha perdagangan yang dimiliki dan dikelola oleh perorangan (Novitasari & Soedharto, 2017).

Berdasarkan jenis kepemilikan usaha, maka diperoleh data bahwa 312 minimarket merupakan minimarket jaringan atau sekitar 94,55% dari total jumlah minimarket di Kota Tangerang Selatan. Adapun minimarket waralaba yang mendominasi di Kota Tangerang Selatan adalah Alfamart dengan jumlah 149 lokasi dan Indomart dengan jumlah 142 lokasi. Sedangkan sisanya yaitu 5,45% atau sama dengan 28 minimarket merupakan minimarket non jaringan (non waralaba). Data tersebut sebagaimana yang tersajikan dalam Tabel 1.

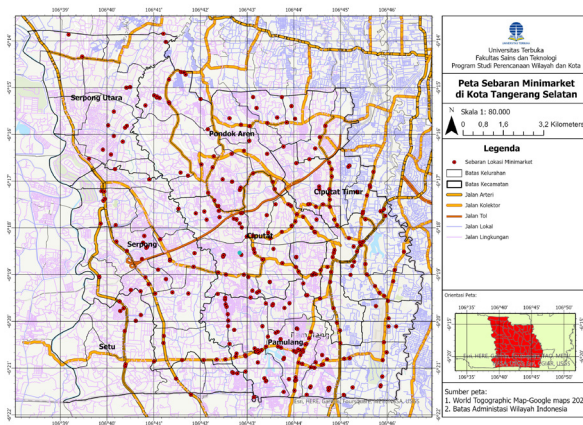
Tabel 1. Jumlah Minimarket di Kota Tangerang Selatan berdasarkan Jenis Kepemilikan

No	Brand Minimarket	Klasifikasi	Jumlah	Persentase
1	212 Mart	Jaringan	2	0,6%
2	411 Mart	Non Jaringan	1	0,3%
3	AdzMart	Non Jaringan	1	0,3%
4	Ahad Mart	Jaringan	1	0,3%
5	Al Barokah Minimart	Non Jaringan	1	0,3%
6	Alfamart	Jaringan	149	45,2%
7	Ash Shaff Mart,	Non Jaringan	1	0,3%
8	BM3 Minimarket	Non Jaringan	1	0,3%
9	BPJ MART	Non Jaringan	1	0,3%
10	FamilyMart	Jaringan	4	1,2%
11	Gontory Mart	Non Jaringan	1	0,3%
12	Halal Mart	Non Jaringan	1	0,3%
13	Han Han Jaya	Non Jaringan	1	0,3%
14	Hanaka Mart	Non Jaringan	1	0,3%
15	Idolmart	Jaringan	5	1,5%
16	Ikhlash Mart	Non Jaringan	1	0,3%
17	Ikhwaniyah Mart	Non Jaringan	1	0,3%
18	Indomart	Jaringan	142	43,0%

No	Brand Minimarket	Klasifikasi	Jumlah	Persentase
19	Kopmart	Non Jaringan	1	0,3%
20	Lawson	Jaringan	10	3,0%
21	M MART	Non Jaringan	1	0,3%
22	Mujahidin Mart	Non Jaringan	1	0,3%
23	O Mart	Non Jaringan	1	0,3%
24	TOBA MART	Non Jaringan	1	0,3%
Total			330	100,0%

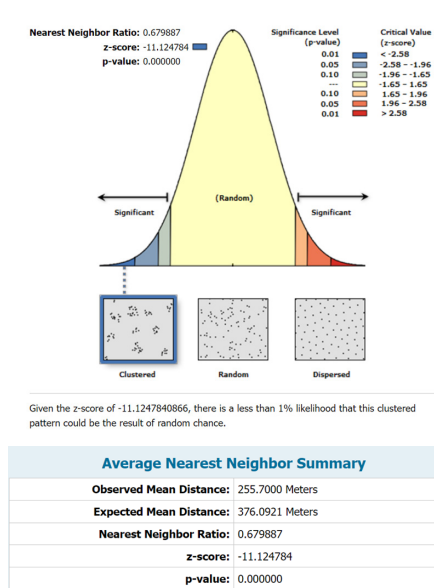
Keberadaan minimarket ini dibutuhkan dalam menunjang kelancaran aktivitas ekonomi di suatu wilayah. Pendirian minimarket diatur dalam peraturan bupati atau wali kota. Di Kota Tangerang Selatan pengaturan pendirian minimarket telah diatur dalam Perwali Kota Tangerang Selatan Nomor 2 tahun 2013 Tentang Petunjuk Teknis Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern. Dengan adanya aturan tersebut maka muncullah beberapa minimarket yang tersebar diseluruh wilayah (Gambar 1).

Berdasarkan hasil *data scraping* diperoleh informasi bahwa terdapat 330 minimarket yang tersebar merata diseluruh kecamatan di Kota Tangerang Selatan. Secara spasial persebaran dari lokasi minimarket ini mengikuti pola jaringan jalan. Letak dari bangunan-bangunan minimarket tersebut juga mengikuti pola perumahan dan permukiman. Hal ini sejalan dengan Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern yang menjelaskan bahwa pendirian ritel modern dalam hal ini minimarket dapat didirikan pada jaringan jalan termasuk jaringan jalan lingkungan yang berada di kawasan perumahan perkotaan.

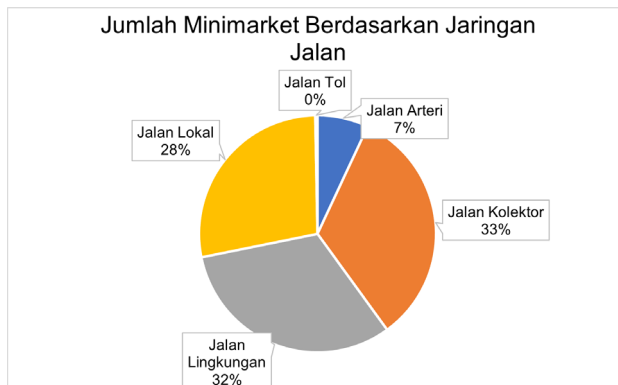


Gambar 1. Peta Sebaran Minimarket di Kota Tangerang Selatan

Pola sebaran lokasi minimarket di Kota Tangerang Selatan berdasarkan Hasil analisis *Average Nearest Neighbour* (ANN) menunjukkan bahwa adalah terjadinya pengelompokan (*clustered*). Pola sebaran mengelompok tersebut ditunjukkan dari *critical value* sebesar $-11,1204784$, artinya nilai *z-score* lebih dari $-2,58$. Hal ini diperkuat dengan nilai *nearest neighbor ratio* sebesar $0,679887$, nilai tersebut mendekati nilai yang artinya memperkuat hasil analisis bahwa terjadi pengelompokan lokasi minimarket di Kota Tangerang Selatan. Hal ini disebabkan jarak antara satu lokasi minimarket dengan lokasi minimarket lainnya saling berdekatan dan cenderung terpusat pada lokasi-lokasi tertentu. Dari hasil analisis juga menunjukkan bahwa jarak rata-rata antar minimarket $255,7$ meter. Nilai tersebut dibawah nilai standar radius pelayanan suatu minimarket yaitu 300 meter. Artinya lokasi minimarket yang sekarang ada di Kota Tangerang Selatan rata-rata jaraknya terlalu dekat antara satu minimarket dengan minimarket lainnya. Hasil Analisis *Average Nearest Neighbour* pada lokasi minimarket di Kota Tangerang Selatan dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Hasil Analisis dari Pola Sebaran Lokasi Minimarket di Kota Tangerang Selatan dengan Teknik ANN



Gambar 3. Persentase Lokasi Minimarket di Kota Tangerang Selatan Berdasarkan Jaringan Jalan

Lokasi minimarket di Kota Tangerang Selatan berdasarkan hirarki dari jaringan jalan yang ada menunjukkan bahwa sebagian besar letak minimarket berada di tepi jalan kolektor dan jalan lingkungan (Gambar 3). Di sepanjang sisi kanan dan kiri jalan kolektor terdapat 109 minimarket atau setara 33% dari total jumlah minimarket yang ada. Minimarket yang berada di sisi jalan kolektor adalah minimarket yang berjejer. Pertimbangan pelaku usaha dalam menentukan lokasi minimarket di jalan kolektor adalah tingkat aksesibilitas yang tinggi. Target konsumen yang berpotensi menjadi calon pembeli dapat diperoleh dari pengguna jalan yang melintasi di jalan kolektor tersebut, sehingga tidak hanya mengandalkan masyarakat sekitar. Pemilihan lokasi minimarket yang berada di sepanjang jalan kolektor umumnya berada di kawasan perdagangan dan jasa/komersial merupakan strategi pelaku usaha dalam membidik target pasar yang lebih luas (Dharmadiatmika, 2016). Sedangkan di sepanjang sisi jalan lingkungan di Kota Tangerang Selatan terdapat 105 minimarket atau sekitar 32%.

Penentuan lokasi minimarket memiliki beberapa faktor yang menjadi pertimbangan diantaranya faktor demografis, jangkauan pelayanan dan jaringan jalan (Hidayah & Amin, 2021; Saskara, Putra, & Wirawan, 2020). Letak strategis minimarket adalah mengikuti pola jaringan jalan lokal maupun lingkungan. Hal ini berkaitan dengan tingkat aksesibilitas minimarket. Aksesibilitas lokasi usaha menunjukkan kemudahan pengunjung untuk menuju lokasi belanja dengan relatif cepat (Chelviani, Meitriana, & Haris, 2017). Sehingga hal ini mendorong terjadinya peningkatan jumlah konsumen minimarket yang kemudian berdampak pada peningkatan profit usaha ritel modern tersebut.

Data jumlah minimarket di Kota Tangerang Selatan berdasarkan wilayah administrasi yang terdapat pada Tabel 2 menunjukkan bahwa persebaran lokasi minimarket terbanyak berada di Kecamatan Pamulang dan Ciputat. Kecamatan Pamulang terdapat 102 minimarket atau 30,91%. Adapun kelurahan dengan jumlah minimarket terbanyak adalah Kelurahan Pamulang

Barat yang terdapat 27 minimarket (8,18%). Kemudian Kelurahan Benda baru dengan jumlah minimarket sebanyak 16 lokasi (4,85%). Selanjutnya terbanyak ketiga berada di Kelurahan Pondok Benda yang memiliki 15 minimarket (4,55%). Sedangkan di Kecamatan Ciputat sendiri terdapat 70 minimarket yang setara dengan 21,21%. Lokasi tersebut tersebar di beberapa kelurahan. Kelurahan di Kecamatan Ciputat yang memiliki jumlah minimarket terbanyak ada di Kelurahan Sawah Baru dan Kelurahan Sawah Lama, yaitu masing-masing sebanyak 14 minimarket atau 4,24%. Kecamatan Pamulang dan Kecamatan Ciputat memiliki jumlah minimarket terbanyak disebabkan karena tingginya kepadatan penduduk di wilayah ini. Kedua kecamatan tersebut termasuk dalam wilayah dengan kepadatan tinggi yaitu masing masing sebesar 13.743,59 jiwa/km² dan 13.724,81 jiwa/km².

Tabel 2. Jumlah Minimarket di Kota Tangerang Selatan berdasarkan Wilayah Administrasi

Kecamatan/Kelurahan	Jumlah	Persentase
Ciputat	70	21,21%
Cipayung	6	1,82%
Ciputat	12	3,64%
Jombang	13	3,94%
Sawah Baru	2	0,61%
Sawah Lama	14	4,24%
Serua	14	4,24%
Serua Indah	9	2,73%
Ciputat Timur	42	12,73%
Cempaka Putih	4	1,21%
Cireundeu	6	1,82%
Pisangan	8	2,42%
Pondok Ranji	11	3,33%
Rempoa	7	2,12%
Rengas	6	1,82%

Kecamatan/Kelurahan	Jumlah	Persentase
Pamulang	102	30,91%
Bambuapus	6	1,82%
Benda Baru	16	4,85%
Kedaung	10	3,03%
Pamulang Barat	27	8,18%
Pamulang Timur	12	3,64%
Pondok Benda	15	4,55%
Pondok Cabe Ilir	5	1,52%
Pondok Cabe Udik	11	3,33%
Pondok Aren	47	14,24%
Jurangmangu Barat	5	1,52%
Jurangmangu Timur	4	1,21%
Parigi	5	1,52%
Parigi Baru	2	0,61%
Pondok Aren	4	1,21%
Pondok Betung	1	0,30%
Pondok Jaya	4	1,21%
Pondok Kacang Barat	5	1,52%
Pondok Kacang Timur	7	2,12%
Pondok Karya	2	0,61%
Pondok Pucung	8	2,42%
Serpong	38	11,52%
Buaran	7	2,12%
Ciater	3	0,91%
Lengkong Gudang	6	1,82%
Lengkong Gudang Timur	1	0,30%
Lengkong Wetan	1	0,30%
Rawa Mekarjaya	6	1,82%
Rawabuntu	12	3,64%
Serpong	2	0,61%

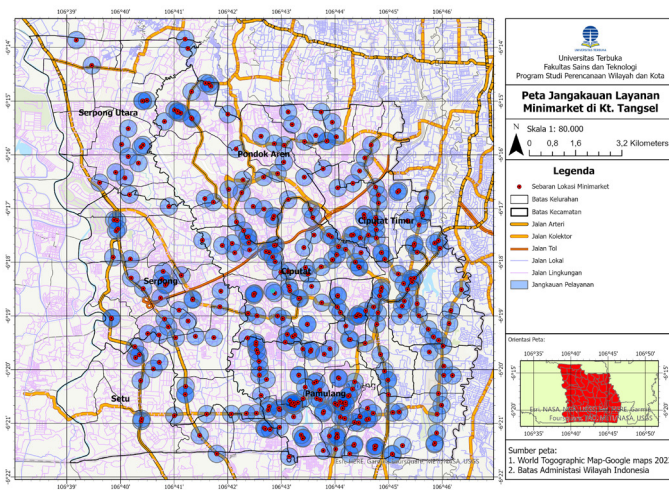
Kecamatan/Kelurahan	Jumlah	Persentase
Serpong Utara	17	5,15%
Jelupang	8	2,42%
Lengkong Karya	2	0,61%
Pakualam	2	0,61%
Pakujaya	2	0,61%
Pondok Jagung Timur	3	0,91%
Setu	14	4,24%
Babakan	1	0,30%
Bakti Jaya	4	1,21%
Kademangan	3	0,91%
Muncul	2	0,61%
Setu	4	1,21%
Total	330	

Salah satu pertimbangan pelaku usaha dalam mendirikan minimarket adalah kepadatan penduduk (Sari, Akil, & Natalia, 2017). Tingginya tingkat kepadatan penduduk menjadi potensi pasar yang besar dalam mendirikan sarana perdagangan pada suatu wilayah (Faiz, Wulandari, & Puryanti, 2021). Jumlah penduduk yang banyak diasumsikan sebagai besarnya peluang calon konsumen suatu usaha. Dalam ilmu ekonomi menjelaskan bahwa jumlah penduduk merupakan sumber permintaan (*demand*) yang memiliki potensi dalam melakukan transaksi pembelian barang di minimarket (Rifandy, Wijaya, & Surjono, 2023). Semakin banyak jumlah penduduk maka semakin tingkat permintaan atas barang dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.

2. Analisis Jangkauan Pelayanan Minimarket di Kota Tangerang Selatan

Jangkauan pelayanan menjadi salah satu faktor terpenting dalam menentukan lokasi minimarket. Jarak lokasi minimarket dengan tempat tinggal konsumen menjadi salah satu pertimbangan calon pembeli. Calon pembeli memiliki kecenderungan berbelanja

ke tempat yang lebih dekat dengan tempat tinggalnya, sehingga dapat menghemat biaya transportasi yang harus dikeluarkan konsumen (Nisa, 2020; Saputra, Rosihan, Spalazani, Kumalasari, & Riyanti, 2022). Jangkauan pelayanan minimarket diukur dengan standar SNI No. 03-1733 Tahun 2004 yang menjelaskan bahwa setiap minimarket dapat melayani area dengan jarak 300 meter.



Gambar 4. Peta Analisis Jangkauan Pelayanan Minimarket di Kota Tangerang Selatan

Berdasarkan hasil analisis jangkauan pelayanan dengan metode *buffer* (Gambar 4), diperoleh informasi spasial bahwa dari minimarket yang sudah ada di Kota Tangerang Selatan ditemukan sejumlah minimarket yang lokasinya berdekatan satu sama lain. Lokasi minimarket yang saling berdekatan adalah Kecamatan Pamulang, Ciputat, dan Ciputat Timur. Adanya tumpang-tindih dalam radius pelayanan dapat memicu terjadinya ketidakseimbangan iklim persaingan usaha. Persaingan yang tidak sehat juga berpotensi memunculkan gejala sosial hingga kerusuhan (Adzanny & Marom, 2019; Dewi, Mahendrawati, & Arini, 2021).

Kecamatan Serpong memiliki sebaran minimarket dengan jangkauan pelayanan yang cukup ideal jika dibandingkan dengan kecamatan lainnya. Jarak antara satu minimarket dengan minimarket lainnya rata-rata 285,76 meter. Angka tersebut mendekati angka ideal radius pelayanan sebuah minimarket yaitu 300 meter. Hal ini sejalan dengan penelitian Zalsabilla dan Ariastita, (2018) yang menjelaskan bahwa tingkat ketersediaan sarana perdagangan dan jasa di Kecamatan Serpong dalam kategori cukup baik. Penataan ruang yang cukup ideal di Kecamatan Serpong ini diakibatkan adanya pembangunan Kota Baru di Kawasan Bumi Serpong Damai (BSD) yang terencana. BSD sebagai ditetapkan sebagai kota mandiri yang disiapkan sejak tahun 1989 (Diningrat, 2018). Kawasan BSD ini direncanakan sebagai kota satelit untuk mengimbangi dan menopang perkembangan Ibu Kota Jakarta.

Di sisi lain, jangkauan pelayanan minimarket di Kota Tangerang Selatan juga dapat dikategorikan belum cukup menjangkau keseluruhan wilayah. Hal ini dapat dilihat pada Gambar 2, masih terlihat beberapa area yang tidak tertutupi area berwarna biru. Pada gambar tersebut menunjukkan bahwa masih ada peluang pengembangan minimarket pada beberapa area, khususnya di Kecamatan Serpong Utara, Pondok Aren, dan Setu. Tentu dalam pengembangan minimarket di wilayah-wilayah tersebut harus diatur secara seimbang dan terkendali. Pemerintah daerah dalam hal ini Pemerintah Kota Tangerang Selatan memiliki kewenangan dalam menata dan mengontrol pendirian minimarket yang diatur dalam Peraturan Daerah (Perda) maupun Peraturan Wali Kota (Perwali) (Nurnawati, 2020). Aturan tersebut harus memuat ketentuan zonasi dan perizinan pendirian minimarket serta jam buka minimarket. Pembatasan jam operasional minimarket tersebut dapat melindungi kebelangsungan toko-toko kelontong skala mikro yang memiliki kedekatan lokasi usaha (Syihab & Pamungkas, 2019). Jarak antar lokasi minimarket dan jarak antara minimarket dengan pasar tradisional penting untuk diperhatikan agar dapat tercipta persaingan usaha yang sehat (Zarkassi & Ispriyarso, 2019).

Penentuan jumlah ritel modern per wilayah sangat perlu diperhatikan, hal ini karena adanya hubungan tidak linier antara jumlah ritel modern dan kinerja pasar tradisional. Perkembangan dan penyebaran usaha ritel modern yang tidak terkendali akan berakibat pada meningkatnya persaingan *head-to-head* antara ritel modern dengan ritel tradisional karena kedua usaha tersebut memiliki jenis, dan ukuran yang berbeda, sehingga *value creation* yang diciptakan akan berbeda pula (Hikmawati, 2017)

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis disimpulkan bahwa terdapat 330 minimarket yang tersebar diseluruh wilayah Kota Tangerang Selatan. Teknik analisis Average Nearest Neighbour (ANN) menunjukkan bahwa pola sebaran minimarket di Kota Tangerang Selatan adalah berkelompok. Jarak rata-rata minimarket sebesar 255,7 meter, nilai *Nearest Neighbor Ratio* (Ratio Tetangga Terdekat) 0,679887 dengan nilai *critical value* -11,1204784, artinya nilai *z-score* lebih dari -2,58. Pola sebaran minimarket dapat mempengaruhi pemenuhan kebutuhan penduduk di suatu wilayah. Secara spasial persebaran dari lokasi minimarket ini di Kota Tangerang Selatan mengikuti pola jaringan jalan dan permukiman yang ada padat di Kota Tangerang Selatan. Di sepanjang sisi kanan dan kiri jalan kolektor terdapat 109 minimarket atau setara 33%. Hal tersebut menunjukkan bahwa semakin tinggi tingkat aksesibilitas maka akan semakin meningkatkan pendirian minimarket. Pemusatan kepadatan minimarket terjadi di Kelurahan Pamulang Barat, Benda Baru, dan Pondok Benda di Kecamatan Pamulang serta Kelurahan Sawah Baru dan Kelurahan Sawah Lama di Kecamatan Ciputat. Minimarket di Kota Tangerang Selatan didominasi oleh minimarket berjejaring yang dimiliki oleh perusahaan Alfamart dan Indomart.

Berdasarkan hasil analisis jangkauan pelayanan menunjukkan bahwa terdapat kecamatan-kecamatan yang memiliki jangkauan pelayanan tumpang tindih seperti pada Kecamatan Pamulang, Ciputat, dan Ciputat Timur. Kecamatan

Serpong memiliki jangkauan pelayanan yang cukup ideal. Di sisi lain, masih terdapat beberapa area yang belum terlayani oleh minimarket khususnya di wilayah Kecamatan Serpong Utara, Pondok Aren, dan Setu. Hal ini memungkinkan adanya pengembangan ritel modern baru seiring dengan adanya peningkatan laju pertumbuhan penduduk dan tingkat kepadatan tertentu

Hasil analisis secara garis besar menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah Kota Tangerang Selatan telah terlayani dari segi perdagangan dan jasa dengan adanya industri ritel modern. Perlu dipahami lebih dalam bahwa keberadaan ritel modern yang tersebar luas ini memiliki dampak positif yaitu mendorong pertumbuhan sosial dan ekonomi kota. Di sisi lain juga memunculkan dampak negatif seperti adanya ancaman ketahanan toko/pasar tradisional yang dapat memicu kerawanan sosial (disharmonisasi).

Keberlanjutan usaha minimarket bergantung pada tingkat aksesibilitas suatu lokasi. Tingginya aksesibilitas akan memicu banyaknya interaksi dan pergerakan dari konsumen untuk datang ke lokasi usaha, dan sebaliknya rendah aksesibilitas akan mempersempit area pasar. Keberadaan minimarket telah merubah perilaku belanja masyarakat dan menimbulkan persaingan dengan pelaku usaha mikro. Tidak adanya pembatasan jumlah minimarket di Kota Tangerang Selatan dapat mengganggu stabilitas ekonomi mikro yang diperankan oleh pasar, toko kelontong, maupun warung. Perwali Kota Tangerang Selatan No. 2 tahun 2013 perlu dipahami bersama dan menjadi rujukan dalam penataan minimarket. Aturan jarak dan maksimal jumlah dalam satu ruas jalan perlu diberlakukan sehingga tercipta harmonisasi ruang di Kota Tangerang Selatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, T. (2014). Peluang dan tantangan integrasi peta dan aplikasi geospasial melalui pemetaan kolaboratif berbasis SRGI 2013. *SRGI 2013 menuju sistem acuan tunggal pemetaan nasional*, 1–20.
- Adzanny, R. M. F., & Marom, A. (2019). Implementasi Peraturan Walikota Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Pelaksanaan Penataan Toko Swalayan di Kota Semarang (Studi Kasus Penataan Minimarket Kecamatan Tembalang). *Journal of Public Policy And Management Review*, 8(2), 222–238. <https://doi.org/10.14710/jppmr.v8i2.23613>
- Arief, M. I., & Kurniawan, R. (2020). Pengembangan sistem aplikasi *web scraper* harga komoditas menggunakan metode *Design Oriented Research*. *Jambura Journal of Informatics*, 2(1), 50–62. <https://doi.org/10.37905/jji.v2i1.4474>
- Chelviani, K. M., Meitriana, M. A., & Haris, I. A. (2017). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi toko modern di Kecamatan Buleleng. *Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha*, 9(2), 257–266. <https://doi.org/10.23887/jjpe.v9i2.20051>
- Christiawan, P. I. (2019). Tipe *urban sprawl* dan eksistensi pertanian di wilayah pinggiran Kota Denpasar. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, 7(2), 79–89. <https://doi.org/10.14710/jwl.7.2.79-89>
- Dewi, N. K. D. S. L., Mahendrawati, N. L. M., & Arini, D. G. D. (2021). Implementasi Peraturan Walikota Denpasar Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 22–26. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.3023.22-26>

- Dharmadiatmika, I. M. A. (2016). Faktor-faktor pemilihan lokasi dan sebaran minimarket waralaba di Kecamatan Denpasar Barat. *Ruang: Jurnal Lingkungan Binaan*, 3(3), 291–304. <https://doi.org/10.24843/JRS.2016.v03.i03.p05>
- Diningrat, R. A. (2018). Fenomena pembonceng gratis (*free riders*) Di sekitar Kota Baru Bumi Serpong Damai (BSD City). *TATALOKA*, 20(4), 362. <https://doi.org/10.14710/tataloka.20.4.362-372>
- Faiz, M. A., Wulandari, A., & Puryanti, V. (2021). Konsep Lokasi Minimarket di Kecamatan Pontianak Tenggara. *JeLAST: Jurnal PWK, Laut, Sipil, Tambang*, 8(3), 1–6. <https://doi.org/10.26418/jelast.v8i3.51721>
- Fitriani, I. N., Juhadi, & Indrayati, A. (2018). Fenomena *urban sprawl* jabodetabek. *53 Edu Geography*, 6(1), 53–61. <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/edugeo>
- Haerani, D., Syafrudin, & Sasongko, S. B. (2019). Evaluasi dan strategi rute pengangkutan sampah di Kota Tasikmalaya. Universitas Diponegoro.
- Hanief, F., & Dewi, S. P. (2014). Pengaruh *urban sprawl* terhadap perubahan bentuk Kota Semarang ditinjau dari perubahan kondisi fisik. *Jurnal Ruang*, 2(1), 341–350. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/ruang/article/view/4367>
- Hidayah, B., & Amin, C. (2021). Analisis pola spasial dan faktor pemilihan lokasi minimarket di Kabupaten Klaten. *Media Komunikasi Geografi*, 22(2), 171–182. <https://doi.org/10.23887/mkg.v22i2.36806>
- Hikmawati, D., & Nuryakin, C. (2017). Keberadaan ritel modern dan dampaknya terhadap pasar tradisional di DKI Jakarta. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia*, 17(2), 7.

- Hilmansyah, H., & Rudiarto, I. (2015). Kajian perkembangan dan kesesuaian lahan permukiman eksisting di Kecamatan Indramayu. *Jurnal Teknik PWK*, 4(1), 54–65. <https://doi.org/10.14710/tpwk.2015.7276>
- Indraswari, A., Rekeyasa, F., & Ayuningtyas, R. A. (2019). Analisis kesesuaian lokasi dan preferensi masyarakat terhadap minimarket di Kecamatan Pontianak Kota. *JeLAST: Jurnal PWK, Laut, Sipil, Tambang*, 6(3). <https://doi.org/10.26418/jelast.v6i3.36825>
- Jégou, H., Douze, M., & Schmid, C. (2011). Product quantization for nearest neighbor search. *IEEE Transactions on Pattern Analysis and Machine Intelligence*, 33(1), 117–128. <https://doi.org/10.1109/TPAMI.2010.57>
- Junaidi, Indrayati, A., & Azmi, A. U. (2018). Fenomena *urban sprawl* Jabodetabek.
- Kinanti, A. A., Ayu, I. I. P., & Sulistyoningsih, T. (2022). Dampak dari fenomena *urban sprawl* terhadap penggunaan ruang terbuka hijau di perkotaan (studi kasus di Kota Malang). *Jurnal Inovasi Dan Kreativitas (JIKa)*, 2(1), 69–78. <https://doi.org/10.30656/jika.v2i1.4539>
- Nisa, K. (2020). Analisis perilaku konsumen dalam memilih tempat belanja (studi kasus minimarket dan toko kelontong di Kelurahan Kali Rungkut Kecamatan Rungkut Kota Surabaya). *JIP: Jurnal Inovasi Penelitian*, 1(7), 1281–1288. <https://doi.org/10.47492/jip.v1i7.251>
- Novitasari, D. A., & Soedharto. (2017). Implementasi kebijakan penataan toko modern minimarket di Kota Semarang. *Journal Of Public Policy And Management Review*, 6(1), 1–11. <https://doi.org/10.14710/jppmr.v1i1.14594>

- Nugroho, I. S., Yuliani, E., & Kautsary, J. (2022). Fenomena *urban sprawl* terhadap faktor-faktor perubahan penggunaan lahan di pinggiran kota. *Uniplan: Journal of Urban and Regional Planning*, 3(1), 1–8. <https://doi.org/10.26418/uniplan.v3i1.52127>
- Nurnawati, E. (2020). Efektivitas kebijakan penataan minimarket di Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat (kasus di Kecamatan Cileunyi dan Rancaekek Kabupaten Bandung). *Visioner: Jurnal Pemerintahan Daerah Di Indonesia*, 12(1), 75–86. <https://doi.org/10.54783/jv.v12i1.263>
- Prastiwi, H., Pricilia, J., & Raswir, E. (2022). Implementasi *data mining* untuk menentukan persediaan stok barang di mini market menggunakan metode *K-Means Clustering*. *Jurnal Informatika Dan Rekayasa Komputer (JAKAKOM)*, 1(2), 141–148. <https://doi.org/10.33998/jakakom.2022.2.134>
- Rifandy, R., Wijaya, I. N. S., & Surjono. (2023). Penentuan kriteria pemilihan lokasi minimarket berdasarkan *Multi-Criteria Decision Analysis* (MCDA) di Kecamatan Lowokwaru. *Planning for Urban Region and Environment*, 12(1), 199–210. <https://purejournal.ub.ac.id/index.php/pure/article/view/485>
- Riva'i, M. M., Masduki, U., Kusumawati, B., & Utami, S. S. (2021). Evaluasi peraturan walikota tentang penataan ritel modern di Kota Tangerang Selatan dengan menggunakan *Regulatory Impact Analysis* (RIA). *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 9(1), 95. <https://doi.org/10.29303/ius.v9i1.818>
- Rivandi, Y. G., & Santosa, P. B. (2018). The spatial suitability evaluation of networked minimarket locations according to Bupati Bantul Regulation No. 35/2013. *JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 1(1). <https://doi.org/10.22146/jgise.38238>

- Sabitha, F. A. (2022). Analisis pengaruh tingkat urbanisasi terhadap ketersediaan lahan permukiman perumahan di Kota Surabaya. *Jurnal Lembaga Ketahanan Nasional Republik Indonesia*, 10(1), 19–26. <https://doi.org/10.55960/jlri.v10i1.268>
- Saputra, Y., Rosihan, R. I., Spalazani, W., Kumalasari, R., & Riyanti, H. (2022). Analisis perilaku konsumen dalam memutuskan minimarket sebagai tempat berbelanja. *Jurnal Rekavasi*, 10(1), 45–55. <https://doi.org/10.34151/rekavasi.v10i1.3880>
- Sari, N., Akil, A., & Natalia, V. V. (2017). Pola sebaran dan faktor-faktor pemilihan lokasi ritel Kecamatan Manggala, Kota Makassar. *Jurnal Wilayah Dan Kota Maritim*, 5(1), 30–42. <https://doi.org/10.20956/jwkm.v5i1.1205>
- Saskara, I. P. A., Putra, I. G. P. A., & Wirawan, K. (2020). Pola sebaran lokasi minimarket dan faktor-faktor yang mempengaruhinya di Kota Denpasar. *PRANATACARA BHUMANDALA: Jurnal Riset Planologi*, 1(1), 1–13. https://doi.org/10.32795/pranatacara_bhumandala.v1i1.654
- Septiana, S., & Agustini, E. P. (2020). Pola persebaran sekolah Sma dan SMK Di Kabupaten Pagar Alam, Lubuk Linggau, Musi Rawas, dan Empat Lawang menggunakan metode *Average Nearest Neighbor*. *Bina Darma Conference on Computer Science (BDCCS)*, 2(3), 46–56. <https://conference.binadarma.ac.id/index.php/BDCCS/article/view/1730>
- Syihab, M. R., & Pamungkas, A. (2019). Arahan teknis pengendalian minimarket di Surabaya Timur (Kecamatan Gubeng-Sukolilo-Mulyorejo). *Jurnal Teknik ITS*, 8(2), C65–C70. <https://doi.org/10.12962/j23373539.v8i2.46233>

- Tumbelaka, V., Kindangen, J. I., & Rengkung, J. (2019). Morfologi kawasan permukiman akibat keberadaan kawasan kampus Universitas Sam Ratulangi di Kelurahan Bahu dan Kleak. *Jurnal Spasial*, 6(1), 59–67. <https://doi.org/10.35793/sp.v6i1.22656>
- Wibowo, F., Khasanah, A. U., & Putra, F. I. F. S. (2022). Analisis dampak kehadiran pasar modern terhadap kinerja pemasaran pasar tradisional berbasis perspektif pedagang dan konsumen di Kabupaten Wonogiri. *Benefit: Jurnal Manajemen Dan Bisnis*, 7(1), 53–65. <https://doi.org/10.23917/benefit.v7i1.16057>
- Zalsabilla, F., & Ariastita, P. G. (2018). Faktor-faktor yang mempengaruhi ukuran *urban compactness* di Kota Tangerang Selatan. *Jurnal Teknik ITS*, 7(2), C88–C94. <https://doi.org/10.12962/j23373539.v7i2.37019>
- Zarkassi, H. L., & Ispriyarso, B. (2019). Pengawasan Dinas Perdagangan Kota Semarang terhadap minimarket modern untuk melindungi toko kelontong. *Pandecta: Research Law Journal*, 14(2), 107–118. <https://doi.org/10.15294/pandecta.v14i2.17704>