

## **KAJIAN PERATURAN PENATAAN RUANG TERHADAP BERKEMBANGNYA MINIMARKET DAN DAMPAKNYA TERHADAP TOKO TRADISIONAL ECERAN (STUDI KASUS KECAMATAN MEDAN DENAI)**

**Geniusmaniat Laia<sup>1)</sup>, Mayono Suko Marbinoto<sup>2)</sup> dan Bintang Marcopolo Purba<sup>3)</sup>**

<sup>1), 2)</sup> Dosen Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Sains dan Teknologi TD Pardede

<sup>1)</sup> [geniusmaniatlaia@gmail.com](mailto:geniusmaniatlaia@gmail.com), <sup>2)</sup> [mayonosuko182@gmail.com](mailto:mayonosuko182@gmail.com)

<sup>3)</sup> Mahasiswa Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Sains dan Teknologi TD Pardede

[marcopolo\\_bp@gmail.com](mailto:marcopolo_bp@gmail.com)

### **ABSTRAK**

**Pertumbuhan minimarket** di Kota Medan saat ini pertumbuhannya cukup tinggi, termasuk di Kecamatan Medan Denai. Saat ini pertumbuhan minimarket di Kecamatan Medan Denai telah mencapai 27 unit. Berdasarkan SNI 03-1733-1989 kebutuhan satu minimarket adalah 6000 jiwa, sehingga standart jumlah yang dibutuhkan pada wilayah studi ini adalah 23 unit. Jadi dapat dikatakan jumlah minimarket saat ini telah melampaui kebutuhan penduduk (*overload*). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui karakteristik minimarket dan toko tradisional eceran, mengetahui persepsi serta menganalisis **preferensi masyarakat** dalam memilih tempat berbelanja, dan juga menganalisis **kesesuaian eksisting minimarket** berdasarkan arahan **peraturan RDTR dan Perwal No 20 tahun 2011**. Metode yang digunakan adalah analisis IPA, dan Analisis Isi (*Content Analysis*). Dari hasil analisis diketahui perubahan kecenderungan pada preferensi masyarakat lebih memilih tujuan berbelanja ke minimarket daripada toko tradisional. Berdasarkan arahan peraturan penataan ruang, tata letak minimarket telah sesuai dengan arahan pola ruang yang direncanakan, sedangkan berdasarkan Perwal Kota Medan keberadaan minimarket mayoritas masih belum sesuai dengan arahan dan masih banyak pelanggaran diantaranya mengenai jarak, jam operasional maupun ijin mendirikan. Terjadinya pelanggaran-pelanggaran ini dapat dikatakan disebabkan kurang optimalnya implementasi dari kebijakan. Jika hal ini terus berlanjut maka dapat diprediksikan minimarket akan semakin menjamur hingga pada akhirnya akan **berdampak** terhadap keberlangsungan **toko tradisional eceran**.

**Kata Kunci :** Pertumbuhan minimarket, Preferensi masyarakat, Kesesuaian eksisting minimarket, Peraturan RDTR dan Perwal No 20 tahun 2011, Berdampak, Toko Tradisional Eceran

### **ABSTRACT**

*The growth of minimarkets in Medan City is currently quite high, including in the District of Medan Denai. Currently, the growth of minimarkets in Medan Denai District has reached 27 units. Based on SNI 03-1733-1989, the need for one minimarket is 6000 people, so the standard number needed in this study area is 23 units. So it can be said that the current number of minimarkets has exceeded the population's needs (overload). The purpose of this study was to determine the characteristics of minimarkets and traditional retail stores, to determine perceptions and analyze people's preferences in choosing a place to shop, and also to analyze the suitability of existing minimarkets based on the direction of RDTR regulations and Perwal No. 20 of 2011. The method used is IPA analysis, and Content Analysis (Content Analysis). From the results of the analysis, it is known that there is a change in the tendency of people's preferences to choose the purpose of shopping at minimarkets rather than traditional stores. Based on the direction of spatial planning regulations, the layout of the minimarket is in*

---

*Jurnal Sains dan Teknologi - ISTP | 180*

Hari Hajaruddin, Mayono Suko Marbinoto dan Bintang Marcopolo Purba  
**KAJIAN PERATURAN PENATAAN RUANG TERHADAP BERKEMBANGNYA MINIMARKET DAN DAMPAKNYA TERHADAP TOKO TRADISIONAL ECERAN (STUDI KASUS KECAMATAN MEDAN DENAI)**

*accordance with the direction of the planned spatial pattern, while based on the Perwal of Medan City the majority of minimarkets are still not in accordance with the directives and there are still many violations including regarding distance, operating hours and building permits. The occurrence of these violations can be said to be due to the less than optimal implementation of the policy. If this continues, it can be predicted that minimarkets will be more and more mushrooming which will eventually have an impact on the sustainability of traditional retail stores.*

**Keywords:** *Minimarket growth, community preferences, suitability of existing minimarkets, RDTR and Perwal Regulations No. 20 of 2011, Impact, Traditional Retail Stores*

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan wilayah tergantung dari kegiatan sosial ekonomi penduduk suatu wilayah, yang kegiatan itu sendiri ditentukan oleh permintaan barang dan jasa. Sehingga kegiatan ekonomi erat kaitannya untuk mempertemukan permintaan dan penawaran, dan tempat kegiatannya dapat di jumpai dalam bentuk fisik yang disebut pasar.

Sejalan perkembangan waktu dan penduduk, maka semakin besar pula tuntutan kebutuhan akan pasar baik secara kuantitas maupun kualitas. Kota Medan saat ini jumlah penduduknya hingga tahun 2014 telah mencapai 2.970.032 jiwa dengan luas wilayahnya seluas 265,10 km<sup>2</sup> (sumber: pemkomedan.go.id). Kota Medan adalah merupakan kota terbesar ketiga di Indonesia yang sebagian besar pekerjaan masyarakatnya banyak menggeluti pekerjaan sebagai pedagang. Umumnya aktivitas ini dilakukan warga Kota Medan secara tradisional dalam bentuk usaha mikro. Secara umum Toko tradisional di kota Medan bergerak dibidang penjualan kebutuhan pokok sehari-hari, banyak berdiri di sekitar pemukiman padat penduduk. Biasanya warung-warung, kios atau kedai ini didirikan berdekatan dengan tempat tinggal pemilik atau di halaman rumah.

Namun sejalan berkembangnya pertumbuhan kota dan kemajuan teknologi dan manajemen maka berkembanglah pasar-pasar modern sebagai pusat perbelanjaan, pusat perdagangan. Sehingga kehadiran pasar-pasar modern ini membuat perkembangan toko tradisional di Kota Medan semakin terdesak sehingga fenomena ini menjadi salah satu isu-isu perkotaan yang penting untuk diprioritaskan.

Dinamika perkembangan pasar-pasar modern di Kota Medan ini ditandai dengan terjadinya peningkatan jumlah gerai dari tahun ke tahun. Dari semua jenis ritel modern yang ada, minimarket merupakan ritel modern yang saat ini mengalami peningkatan yang paling signifikan, sehingga tidak heran muncul aspirasi-aspirasi publik

yang menyuarakan supaya menjaga keberlangsungan pasar maupun toko tradisional yang telah ada. Untuk inilah peran pemerintah sangat penting dalam menengahi persoalan yang sedang dialami antara pedagang kecil dan pedagang bermodal besar. Peraturan daerah tentang penanganan persoalan ini sangat penting untuk dibuat. Selain peraturan penataan ruang seperti RTRW dan RDTR, regulasi yang ada saat ini adalah Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No 70 tahun 2013 Tentang Pedoman Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern serta Peraturan Walikota Medan No 20 tahun 2011 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern di Kota Medan. Sayangnya, saat ini pemerintah masih terkesan setengah-setengah dalam mengatur dan mengendalikan maraknya bangunan-bangunan minimarket, maka bukan tidak mungkin dapat diprediksi pedagang – pedagang kecil akan terpinggirkan.

### **1.2 Rumusan Masalah**

Dari jabaran latar belakang diatas maka dapat diambil rumusan masalah yang menjadi pertanyaan penelitian pada laporan ini adalah :

1. Bagaimana pandangan aspek penataan ruang serta peraturan terkait lainnya terhadap tingginya pertumbuhan Minimarket di Kecamatan Medan Denai ?
2. Bagaimana pengaruh berkembangnya Minimarket di Kecamatan Medan Denai terhadap keberlangsungan Toko tradisional eceran disekitarnya ?

### **1.3 Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini, batasan masalah yang akan diteliti adalah:

1. Mengkaji kesesuaian peruntukan lahan terhadap minimarket dengan peraturan penataan ruang Kota Medan serta peraturan terkait lainnya, terutama dalam teknis persyaratan pendirian Minimarket dan;

2. Dampak keberadaan minimarket terutama terhadap keberlangsungan pasar tradisional eceran seperti toko, grosir, kios yang berada di Kecamatan Medan Denai.

## 1.4 Tujuan dan Sasaran

### 1.4.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menjelaskan terkait meluasnya peruntukan lahan untuk minimarket di Kecamatan Medan Denai terhadap kesesuaian arahan peraturan penataan ruang Kota Medan serta peraturan lainnya.
2. Menjelaskan pengaruh berkembangnya minimarket di Kecamatan Medan Denai terhadap keberlangsungan toko tradisional eceran.

### 1.4.2 Sasaran Penelitian

Sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu :

1. Mengidentifikasi arahan peraturan penataan ruang Kota Medan serta peraturan terkait lainnya terhadap menjamurnya peruntukan lahan untuk minimarket di Kecamatan Medan Denai.
2. Mengidentifikasi pengaruh berkembangnya peruntukan lahan dengan fungsi kawasan perdagangan seperti minimarket terhadap usaha mikro masyarakat (toko, kios, grosir) di sekitarnya.

### 1.5 Manfaat Penelitian

1. Dari aspek teoritis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat menambah pengetahuan bidang perencanaan wilayah dan kota khususnya dalam hal :
  - Pengendalian pemanfaatan ruang terutama terhadap minimarket agar dapat meminimalisir dampak negatif terhadap keberlangsungan pasar tradisional;

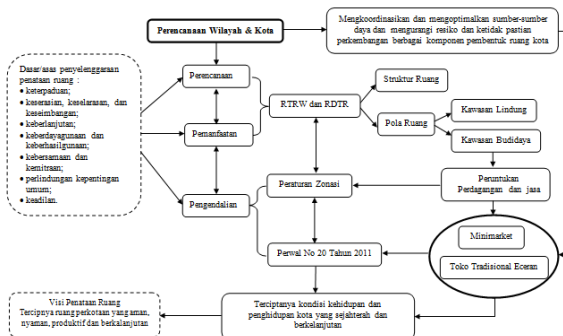
- Dalam suatu perencanaan wilayah dan kota sangat diperlukan suatu kajian mendalam secara komprehensif agar suatu pemanfaatan ruang dapat menjaga kesetabilan dan keberlanjutan.
- Bagi penelitian-penelitian selanjutnya bisa bermanfaat untuk dijadikan bahan perbandingan.

## 1.6 Implikasi Terhadap Perencanaan Wilayah Dan Kota

Penelitian ini adalah mengkaji bagaimana pandangan aspek kebijakan penataan ruang terhadap perkembangan minimarket yang berada di Kecamatan Medan Denai serta menganalisis dampaknya terhadap keberlangsungan toko tradisional eceran. Dalam konteks perencanaan wilayah dan kota hasil penelitian ini sangat penting dipertimbangkan untuk mewujudkan ruang wilayah dan kota yang baik dan berkelanjutan. Berikut implikasi penelitian ini terhadap ilmu perencanaan wilayah dan kota:

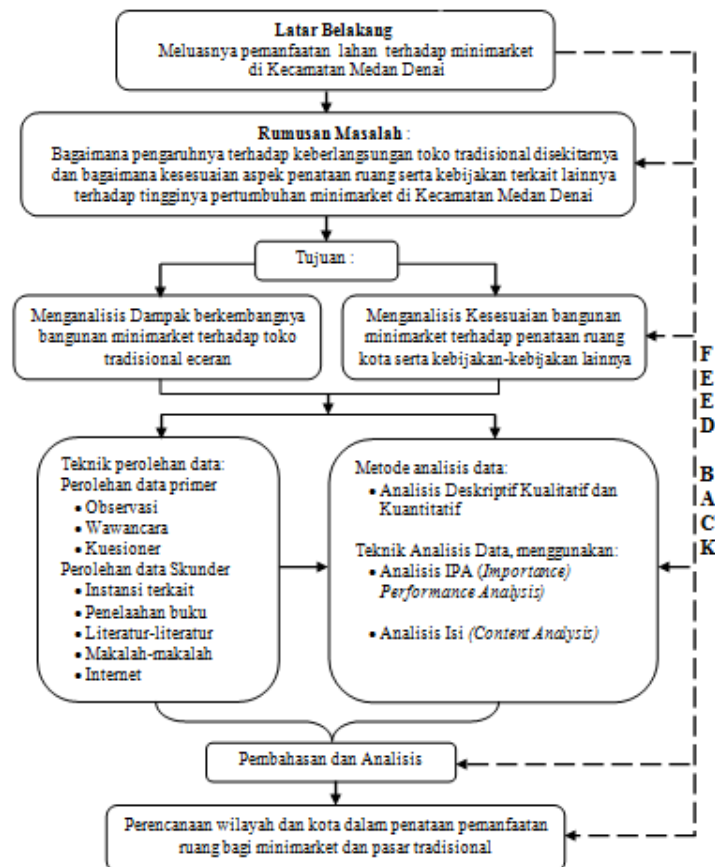
1. Perencanaan wilayah dan kota adalah merupakan tindakan-tindakan yang rasional untuk mengurangi resiko dan ketidak pastian dari perkembangan berbagai komponen pembentuk ruang kota.
2. Perencanaan wilayah dan kota adalah merupakan suatu tindakan nyata yang berupaya untuk mengkoordinasikan sumber-sumber daya dengan tujuan terciptanya kondisi kehidupan dan penghidupan kota yang sejahtera baik saat ini maupun dimasa yang akan datang dengan tatanan yang baik
3. Keberadaan Minimarket adalah merupakan implementasi dari suatu bentuk pemanfaatan ruang dan salah satu unsur atau komponen pembentuk ruang kota yang perlu kajian kesesuaian dan dampak.

**Gambar 1.1**  
**Bagan Implikasi Penelitian Terhadap Perencanaan Wilayah Dan Kota**



## 1.7 Kerangka Berpikir

Adapun kerangka berpikir penelitian ini adalah untuk menggambarkan suatu tahapan atau urutan proses penelitian tentang suatu kajian peraturan penataan ruang terhadap perkembangan minimarket dan dampaknya terhadap toko tradisional. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar bagan pemikiran berikut:



Sumber : Hasil Analisis, 2015

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Pengertian Kegiatan Perdagangan

Kegiatan penduduk dalam perekonomian suatu kota secara umum dijalin oleh tiga faktor yang mempunyai arti penting di dalam kehidupan suatu kota, yaitu kegiatan produksi, distribusi dan konsumsi. Ketiga kegiatan utama tersebut merupakan mata rantai yang saling berkaitan satu sama lain (Ratcliff dalam Karyani, 1992:61).

Kegiatan produksi merupakan kegiatan menghasilkan barang atau jasa dari bahan mentah menjadi barang setengah jadi atau barang jadi untuk memenuhi kebutuhan penduduk. Pihak yang melakukan kegiatan produksi ini disebut produsen. Kegiatan konsumsi merupakan kegiatan permintaan dari pihak yang memakai/menghabiskan barang/jasa. Pihak ini biasa disebut konsumen. Sedangkan

kegiatan distribusi ialah kegiatan yang menghubungkan atau mempertemukan kegiatan produksi dengan kegiatan konsumen. Kegiatan inilah yang kemudian lebih dikenal sebagai kegiatan pedagang.

#### 2.1.1 Klasifikasi Kegiatan Perdagangan

Kegiatan perdagangan dapat diklasifikasikan berdasarkan volume barang yang dijual, bentuk tempat, jenis komoditas yang dijual, cara transaksi barang, dan lain-lain. Berikut ini dijelaskan uraian mengenai klasifikasi di atas.

##### a. Berdasarkan volume barang yang dijual

Berdasarkan volume barang yang dijual, kegiatan perdagangan dibagi atas perdagangan grosir dan perdagangan eceran. Perdagangan grosir atau *wholesaler*

adalah pedagang yang memperjualbelikan komoditas dalam partai atau skala yang besar dan konsumennya merupakan konsumen pertama yang akan mendistribusikan lagi kepada konsumen berikutnya. Sedangkan pedagang eceran atau *retail* adalah perdagangan yang memperjualbelikan komoditas dalam partai kecil dan konsumennya merupakan konsumen akhir yang langsung memakai komoditas tersebut untuk memenuhi kebutuhannya sendiri. Menurut Kotler, perdagangan eceran adalah semua perdagangan yang berkenaan dengan penjualan barang-barang dan jasa-jasa secara langsung kepada konsumen akhir untuk penggunaan pribadi, bukan penggunaan bisnis (Kotler, 1986:116).

**b. Berdasarkan cara distribusi barang**

Berdasarkan cara distribusi barang kegiatan perdagangan dibagi atas dua cara. Cara pertama adalah penjual mendatangi lokasi konsumen, sedangkan cara kedua adalah konsumen mendatangi lokasi penjual. Khusus untuk cara kedua, para pedagang akan menempati lokasi-lokasi dalam ruang yang menguntungkan dan strategis dijelaskan pada uraian prinsip penentuan lokasi.

Proses terjadinya interaksi antara produsen dengan konsumen disebut pasar (pendapat Smith yang dikutip oleh Karyani, 1992:28). Pasar dalam konteks Smith ini secara umum tanpa memperhatikan unsur ruang. Bila pasar ditinjau dari segi ruang maka pasar hanyalah merupakan salah satu tempat kegiatan perdagangan

**c. Berdasarkan bentuk tempat perdagangan**

Bentuk tempat perdagangan eceran di Indonesia, dapat dibedakan sebagai berikut: pasar tradisional, warung toko, pusat perbelanjaan, pusat pertokoan, *departement store*, *supermarket*, *super bazaar*, *minimarket*, dan pasar khusus (J.A. Sunungan dalam Prisma, 1987). Sedangkan menurut Direktorat Bina Sarana Pasar Dalam Negeri, pasar dibagi menjadi dua jenis, yaitu Pasar Modern (*departement store* dan pasar swalayan) serta pasar

tradisional (pasar tradisional dan pasar desa).

**2.1.1.1 Ritel Modern**

Selanjutnya Sinaga dalam Agus Susilo dan Taufik (2006) menyatakan bahwa pasar modern adalah pasar yang dikelola dengan manajemen modern, umumnya terdapat di kawasan perkotaan, sebagai penyedia barang dan jasa dengan mutu dan pelayanan yang baik kepada konsumen (umumnya anggota masyarakat kelas menengah ke atas). Pasar modern antara lain *mall*, *supermarket*, *department store*, *shopping centre*, *minimarket*, swalayan, pasar serba ada, toko serba ada dan sebagainya.

**a) Minimarket**

Minimarket digolongkan sebagai pasar/toko moderen, sehingga dalam hal ini pengertian minimarket dipersamakan dengan pengertian pasar/toko moderen. Dalam Peraturan Presiden RI Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Moderen dikatakan bahwa toko moderen adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk *Minimarket*, *Supermarket*, *Department Store*, *Hypermarket* ataupun grosir yang berbentuk perkulakan.

Minimarket adalah semacam toko kelontong yang menjual segala macam barang dan makanan, namun tidak selengkap dan sebesar sebuah supermarket. Berbeda dengan toko kelontong, minimarket menerapkan sistem swalayan, dimana pembeli mengambil sendiri barang yang dibutuhkan dari rak-rak dagangan dan membayar di kasir.

Menurut Hendri Ma'ruf (2006:74) pengertian minimarket adalah toko yang mengisi kebutuhan masyarakat akan warung yang berformat modern yang dekat dengan permukiman penduduk sehingga dapat mengungguli toko atau warung tradisional. Sebagai sarana jasa yang menyediakan barang kebutuhan sehari-hari suasana dan keseluruhan minimarket sangat memerlukan suatu penanganan yang profesional dan khusus agar dapat menciptakan daya tarik masyarakat pada minimarket. Tata letak minimarket dapat mempengaruhi sirkulasi kembali untuk berbelanja. Kadang-kadang suasana yang nyaman bersih dan segar lebih diutamakan dari pada hanya sekedar harga rendah yang belum tentu dapat menjamin kelangsungan hidup dari minimarket tersebut.

**Tabel II.1** Pembagian Kategori Retail

Klasifikasi	Retail Modern	Retail Tradisional
Lini Produk	1. Toko Khusus 2. Toko Serba Ada 3. Minimarket 4. Toko Swalayan 5. Toko Convenience 6. Toko Super, Kombinasi, dan Pasar Hyper	1. Mom & Pop Store (toko kelontong)
Kepemilikan	• Corporate Chain Store	• Independent Store
Penggunaan Fasilitas	• Alat-alat pembayaran modern (komputer, credit card, autodebet) • AC, Eskalator / Lift	• Alat Pembayaran tradisional (manual / calculator, cash) • Tangga, tanpa AC
Promosi	• Ada	• Tidak Ada
Kuangan	• Tercatat dan Dapat dipublikasikan	• Belum tentu tercatat dan tidak dipublikasikan
Tenaga Kerja	• Banyak	• Sedikit, biasanya keluarga
Fleksibilitas Operasi	• Tidak Fleksibel	• Fleksibel

Sumber : Skripsi Ani Nur Fadilah, 2011

## 2.2 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Beli Konsumen

Minat beli merupakan keinginan yang muncul dalam diri konsumen terhadap suatu produk sebagai dampak dari suatu proses pengamatan dan pembelajaran konsumen atau individu tersebut terhadap suatu produk. menurut Ujang Sumarwan (2004:310), menyatakan pembelian meliputi keputusan konsumen mengenai apa yang dibeli, apakah membeli atau tidak, kapan membeli, dan bagaimana cara membayar.

## BAB III METODOLOGI PENELITIAN

### 3.1 Materi Penelitian

Tingginya pertumbuhan pasar modern terutama minimarket di Kecamatan Medan Denai seolah dalam suatu perencanaan wilayah dan kota penyediaan ruang (pola ruang) bagi Minimarket tidak diperhitungkan padahal pengaturan *zonasi* serta kebijakan tentang pendirian minimarket ini sudah ada. Hal inilah yang akhirnya menimbulkan friksi serta sikap pro dan kontra terhadap kehadirannya.

Materi penelitian ini membahas tentang dualisme kegiatan perdagangan (toko modern vs toko tradisional), terutama dampak dari menjamurnya minimarket terhadap toko tradisional di Kecamatan Medan Denai. Selain materi penelitian membahas dampak minimarket terhadap keberlanjutan toko tradisional, materi penelitian ini juga membahas

keberadaan minimarket terhadap ekspektasi dari kebijakan penataan ruang, peraturan zonasi serta kebijakan-kebijakan terkait lainnya serta implementasinya.

Berdasarkan materi penelitian diatas, maka yang akan menjadi unit analisis dalam penelitian ini adalah pedagang, konsumen, keberadaan gerai – gerai minimarket. Kemudian pihak – pihak yang berhubungan atau yang bertanggung jawab dengan proses pembangunan gerai – gerai minimarket tersebut. Pihak tersebut adalah aparat pemerintah daerah setempat.

### 3.2 Alat Penelitian

Untuk memudahkan penulis dalam melakukan penelitian agar hasil penelitian yang diperoleh lebih maksimal, diperlukan suatu alat atau sarana penelitian. Adapun alat penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut.

- Alat tulis, keperluannya dibutuhkan untuk mencatat hasil dari wawancara (*interview*) kepada stakeholder (pedagang, pembeli, pemerintah).
- Voice Recorder*, digunakan untuk merekam dialog yang berlangsung pada saat wawancara dengan narasumber yang dapat memberikan informasi terkait materi penelitian.
- Kamera Digital sebagai bahan dokumentasi penulis pada saat melakukan observasi (pengamatan). Dokumentasi gambar hasil observasi (pengamatan) dilakukan sebagai bukti bahwa penulis benar-benar melakukan penelitian



langsung dilokasi penelitian dan juga untuk melengkapi laporan penelitian supaya para pembaca bisa lebih paham dan mengerti.

- d) Laptop digunakan untuk membuat dan mengolah hasil data-data yang diperoleh secara komputerisasi dalam bentuk laporan penelitian.

### 3.3 Langkah-Langkah Penelitian

Sebelum melakukan penelitian perlu dilakukan suatu persiapan penyusunan langkah-langkah kegiatan maupun persiapan alat untuk mempermudah proses penelitian. Adapun langkah-langkah proses penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut :

- Memilih tema penelitian (*Thema*)
- Menetapkan lokasi penelitian (*Location*)
- Menyiapkan alat dan bahan penelitian (*Tools*)
- Menyusun *design survey* penelitian.
- Melakukan survey (Pengumpulan data).
- Mengolah dan analisis data (laporan Bab I – Bab V)
- Pembuatan laporan presentasi.

### 3.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

#### 3.4.1 Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini data yang akan di peroleh diklasifikasikan menjadi 2 (dua) jenis yaitu data primer dan data sekunder.

Adapun identifikasi kebutuhan data dan informasinya dirinci sebagai berikut:

##### 1. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder ini di peroleh melalui teknik :

- Survei Instansi*, teknik ini langsung survei ke beberapa instansi terkait untuk memperoleh data atau informasi berbentuk arsip/dokumen yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Adapun sumber data dan referensi untuk penelitian ini meliputi :
  - Kantor Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Medan
  - Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan
  - Kantor Camat Medan Denai
  - Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Medan

## BAB IV GAMBARAN UMUM DAN ANALISIS

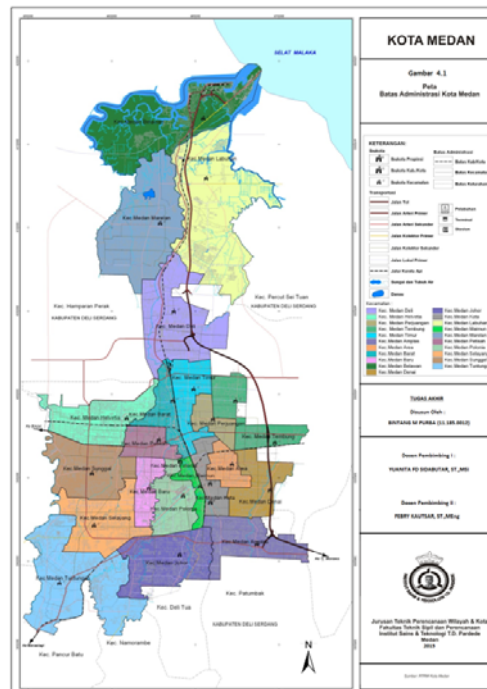
### 4.1 Gambaran Umum Kota Medan

Secara geografis Kota Medan terletak diantara koordinat 2°27'-2°47' Lintang Utara dan 98°35'-98°44' Bujur Timur. Secara administratif, wilayah Kota Medan hampir keseluruhan wilayahnya berbatasan dengan daerah Kabupaten Deli Serdang,

yaitu sebelah Barat, Timur dan Selatan. Sepanjang wilayah utaranya berbatasan langsung dengan Selat Malaka, yang merupakan salah satu jalur lalu lintas terpadat di dunia. Adapun mengenai batas-batas wilayah administrasi Kota Medan, dapat diuraikan sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Malaka
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Deli Tua dan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Percut, Kabupaten Deli Serdang

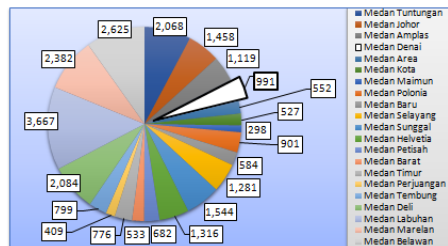
Luas wilayah administrasi Kota Medan adalah seluas 26.510 Ha yang terdiri dari 21 Kecamatan dengan 151 Kelurahan yang terbagi dalam 2.001 lingkungan. Kecamatan Medan Labuhan memiliki luas wilayah terbesar yaitu 3.667 Ha (13,83% dari total wilayah Kota Medan). Kecamatan Medan Belawan merupakan daerah yang memiliki luas terbesar kedua yaitu sekitar 2.625 Ha. Sedangkan Kecamatan Medan Maimun memiliki luas wilayah terkecil yaitu 298 Ha (1,12% dari total luas keseluruhan). Sedangkan luas wilayah penelitian yaitu Kecamatan Medan Denai memiliki luas wilayah sebesar 991 Ha atau 3,41% dari luas Kota Medan. Untuk lebih jelasnya, mengenai luas wilayah dapat dilihat pada **tabel IV.1**



Tabel IV.1 Luas Wilayah Kota Medan Menurut Kecamatan

No	Kecamatan	Luas (Ha)	Persentase (%)	Kelurahan	Lingkungan
1	Medan Tuntungan	2.068	7,80	9	75
2	Medan Johor	1.458	5,50	6	81
3	Medan Amplas	1.119	4,22	7	77
4	Medan Denai	991	3,41	6	82
5	Medan Area	552	2,08	12	172
6	Medan Kota	527	1,19	12	146
7	Medan Maimun	298	1,12	6	66
8	Medan Polonia	901	3,40	5	46
9	Medan Baru	584	2,20	6	64
10	Medan Selayang	1.281	4,83	6	63
11	Medan Sunggal	1.544	5,82	6	88
12	Medan Helvetia	1.316	4,96	7	88
13	Medan Petisah	682	2,57	7	69
14	Medan Barat	533	2,01	6	98
15	Medan Timur	776	2,93	11	128
16	Medan Perjuangan	409	1,54	9	128
17	Medan Tembung	799	3,01	7	95
18	Medan Deli	2.084	7,86	6	105
19	Medan Labuhan	3.667	13,83	6	99
20	Medan Marelani	2.382	8,99	5	88
21	Medan Belawan	2.625	9,90	6	143
Total		26.510	100,00	151	2.001

Sumber : Kota Medan Dalam Angka 2014



Sumber : Kota Medan Dalam Angka 2014

Gambar 4.2 Diagram Luas Wilayah Kota Medan Menurut Kecamatan (Ha)

#### 4.1.1 Kependudukan

Jumlah penduduk Kota Medan pada tahun 2013 adalah sebesar 2.135.516 jiwa. Kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terbesar adalah Kecamatan Medan Deli dan Kecamatan Medan Marelani yaitu masing-masing sebesar 171.951 jiwa dan 148.197 jiwa. Wilayah yang memiliki jumlah penduduk terkecil adalah Kecamatan Medan Baru yaitu 39.817 jiwa dengan kepadatan penduduk hingga sampai tahun 2013 telah mencapai 81 jiwa/Ha. Kepadatan penduduk terbesar terdapat di Kecamatan Medan Perjuangan dengan jumlah kepadatan penduduknya telah mencapai 230 jiwa/Ha. Sedangkan tingkat kepadatan tertinggi kedua terdapat di Kecamatan Medan Area sebesar 176 jiwa/Ha. Tingkat kepadatan ini termasuk dalam tingkat kepadatan tinggi, sedangkan kepadatan penduduk terendah terdapat di Kecamatan Medan Labuhan dengan besaran 31 jiwa/Ha.

Untuk wilayah penelitian yaitu Kecamatan Medan Denai luas wilayahnya terluas pada urutan ke sebelas dengan luas wilayahnya sebesar 991 Ha, sedangkan jumlah penduduknya berada pada urutan tertinggi ke 3 (tiga). Untuk kepadatan penduduknya pada urutan tingkat kepadatan penduduk tertinggi ke 4 (empat) setelah Kecamatan Medan Tembung yaitu sebesar 144 jiwa/Ha. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Tabel IV.2** dan **Gambar IV.2**

Tabel IV.2

Jumlah Penduduk dan Tingkat Kepadatan Penduduk Kota Medan Menurut Kecamatan Tahun 2013

No	Kecamatan	Luas (Ha)	Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Pddk (Jiwa/Ha)
1	Medan Tuntungan	2.068	82.534	40
2	Medan Johor	1.458	126.667	87
3	Medan Amplas	1.119	116.922	104
4	Medan Denai	991	142.850	144
5	Medan Area	552	97.254	176
6	Medan Kota	527	73.122	139
7	Medan Maimun	298	39.903	134
8	Medan Polonia	901	53.873	60

### 4.3 Analisis

#### 4.3.1 Persepsi dan Preferensi Masyarakat terhadap Toko Tradisional Eceran dan Minimarket

##### 4.3.1.1 Karakteristik Responden

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Medan Denai dengan objek penelitian adalah konsumen toko tradisional eceran dan konsumen minimarket dengan total jumlah 100 sampel dan dibagi menjadi dua sehingga menjadi 50 responden untuk sampel pengunjung toko tradisional eceran dan 50 responden untuk sampel pengunjung minimarket. Pemilihan responden pada penelitian ini dilakukan dengan teknik sampling insidental. Dan dalam pertanyaan kuisioner ini terdapat 3 (tiga) bagian pertanyaan, yaitu tentang identitas responden, terhadap penilaian tentang tingkat kepentingan dan kinerja dan pertanyaan persepsi masyarakat terhadap toko modern (minimarket) dan toko tradisional (grosir, warung, kios) yang ada di Kecamatan Medan Denai.

##### 4.3.1.1.1 Karakteristik Responden Menurut Usia

Karakteristik responden menurut usia pada bagian ini dibagi menurut kategori berdasarkan kategori dari Depkes, karena pembagian kategori usia berdasarkan Depkes memiliki kategori usia yang lebih detail mulai dari usia balita, remaja, dewasa, lansia dan hingga manula. Adapun tujuannya adalah untuk mengetahui lebih detail atau gambaran kategori mana yang mayoritas menjadi pengunjung Minimarket maupun Toko Tradisional Eceran.

##### a) Toko Tradisional Eceran

Dari 50 responden sebagai sampel pada penelitiandari hasil tabulasi data diketahui bahwa mayoritas yang menjadi responden masa lansia awal (46-55 tahun) sebanyak 24%. Sedangkan terbanyak kedua yaitu responden pada usia dewasa akhir (36-45 tahun) sebanyak 22%. Sedangkan masa lansia akhir (56-65 tahun) sebanyak 16%. Namun secara umum responden yang dipilih secara acak ini kesemuanya responden termasuk dalam usia produktif secara

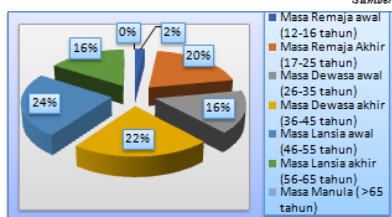


ekonomi yaitu usia sekolah dan angkatan kerja. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **tabel IV.14**.

Tabel IV.14

Responden Toko Tradisional Eceran Menurut Usia		
Kategori Usia	Responden Toko Tradisional Eceran (jiwa)	%
Masa Remaja awal (12-16 tahun)	1	2%
Masa Remaja Akhir (17-25 tahun)	10	20%
Masa Dewasa awal (26-35 tahun)	8	16%
Masa Dewasa akhir (36-45 tahun)	11	22%
Masa Lansia awal (46-55 tahun)	12	24%
Masa Lansia akhir (56-65 tahun)	8	16%
Masa Manula (>65 tahun)	0	0%
Total	50	100%

Sumber : Hasil analisis 2015



Sumber : Hasil analisis 2015

Gambar 4.21

Persentase Responden Toko Tradisional Eceran Menurut Usia

Dilihat dari tabel frekuensi di atas mengenai karakteristik responden berdasarkan usia dapat disimpulkan bahwa masyarakat yang mengunjungi toko tradisional ini termasuk dalam semua kategori usia. Namun dapat disimpulkan bahwa rata-rata pengunjung yang datang ke toko tradisional eceran adalah mayoritas usia lansia awal dan akhir (46-65 tahun) sebanyak 20 responden atau sebesar 40% dari seluruh responden

## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisa yang dilakukan mengenai kajian kebijakan penataan ruang terhadap perkembangan minimarket dan dampaknya terhadap toko tradisional eceran yang ada di Kecamatan Medan Denai pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan, yaitu :

- Dari hasil koesioner dan pengamatan di lapangan bahwa mayoritas pengunjung antara minimarket dengan toko tradisional eceran yang ada di Kecamatan Medan Denai memiliki perbedaan karakteristik. Berdasarkan usia, rata-rata responden yang datang ke toko tradisional adalah didominasi usia 45-65 tahun sebesar 40% sedangkan pengunjung ke minimarket mayoritas usia 17-45 sebesar 96%. Untuk jenis kelamin responden kedua sarana perdagangan ini didominasi jenis kelamin perempuan, namun untuk pengunjung minimarket perbedaannya tidak terlalu signifikan yaitu 60%:40% sedangkan yang berbelanja ke toko tradisional jumlah jenis kelamin

perempuan sangat tinggi dengan nilai perbandingan 74% : 26%, dengan pekerjaan sebagai Ibu rumah tangga, sedangkan pengunjung Minimarket responden adalah dari kalangan Pekerja Swasta dan Pelajar/Mahasiswa.

- Pertumbuhan Minimarket (Indomaret, Alfamart dan Alfamidi) pada wilayah lokasi saat ini telah mencapai 27 unit. Berdasarkan standart SNI, bahwa penduduk pendukung untuk satu minimarket adalah 6000 jiwa. Hasil perhitungan standart kebutuhan minimarket di Kecamatan Medan Denai sehasunya adalah 23, namun melihat jumlah eksistingnya minimarket telah mencapai 27 unit, jadi dapat disimpulkan keberadaan minimarket pada wilayah penelitian telah *overload* atau telah melebihi standart kebutuhan penduduk.
- Dari hasil analisis IPA diperoleh hasil bahwa tingkat kepuasan masyarakat terhadap dua kegiatan pasar ini (Minimarket dan Toko tradisional) diperoleh bahwa tingkat kepuasan masyarakat terhadap hal-hal yang di anggap penting lebih dapat rasakan atau sesuai harapan masyarakat jika berbelanja di Minimarket. Sedangkan hasil perhitungan nilai rata-rata kinerja diperoleh bahwa minimarket lebih tinggi daripada toko tradisional yaitu 2,94 berbanding 2,54, hal ini dapat disimpulkan bahwa dengan kehadiran minimarket disekitar toko tradisional yang ada sebelumnya cenderung akan beralih berbelanja di Minimarket. Hasil ini juga dapat didukung dari hasil koesioner mengenai pilihan berbelanja saat ini setelah adanya minimarket disekitar kediaman responden sebesar 41% memilih beralih dari berbelanja di toko tradisional ke Minimarket.
- Berdasarkan RTRW maupun RDTR Kota Medan minimarket adalah merupakan jenis kegiatan perdagangan skala lokal, yang artinya dapat memanfaatkan ruang pada kelas jalan manapun termasuk kelas jalan lingkungan. Berdasarkan observasi keberadaan minimarket yang ada di lokasi penelitian semuanya berada di kelas jalan kolektor yang berdasarkan arahan pola ruang kelas jalan kolektor ini direncanakan sebagai sub zona perdagangan (K1). Jadi dapat dikatakan keberadaan minimarket saat ini sesuai dengan peruntukannya. Namun jika dilihat matrik zonasinya eksisting minimarket pada sub zona perdagangan ini adalah dengan ketentuan (I) yaitu diizinkan

secara langsung terkecuali ditentukan lain oleh perundang-undangan yang berlaku yang seperti Peraturan Walikota.

- Perwal No 20 tahun 2011, tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern. Peraturan Walikota ini terbit adalah untuk mengatasi dampak berkembangnya minimarket terhadap pasar tradisional maupun toko eceran yang ada. Namun pada kenyataannya implementasi dari peraturan ini belum berjalan dengan maksimal. Dari hasil observasi masih banyak terjadi pelanggaran-pelanggaran diantaranya pengaturan mengenai jarak, pasal 7 ayat 2 mengarahkan bahwa jarak minimarket dengan minimarket minimal 500m namun kenyataannya minimarket terhadap minimarket eksistensinya sebagian besar berdekatan dan bahkan berdampingan. Pada Pasal 13 Ayat 1, tentang peraturan jam operasional namun kenyataannya masih banyak sekali minimarket yang melanggarnya. Begitu juga dengan pasal lainya seperti pengaturan jarak terhadap rumah ibadah, lembaga pendidikan yang seharusnya tidak boleh kurang dari 100m dan pada kenyataannya masih banyak yang melanggar dan bahkan minimarket yang baru saja terbangun di jalan Menteng VII berdampingan dengan sekolah dan begitu juga terhadap pasal yang mengatur syarat pendirian terutama dalam pengurusan IUTM terhadap ijin gangguan, permintaan ijin ini di utamakan bagi pelaku usaha kecil namun pada kenyataan dari hasil wawancara, permohonan ijin tidak pernah ada dilakukan terhadap pelaku usaha kecil.

## 5.2 Saran/ Rekomendasi

Terjadinya protes sosial terutama pelaku usaha kecil seperti toko tradisional yang mengkhawatirkan keberlangsungan usahanya karena menjamurnya minimarket. Namun selain terjadinya kontra, sebagian masyarakat umum masih berpendapat bahwa kehadiran minimarket masih direspon dengan positif. Oleh sebab itu maka perlu adanya suatu intervensi pemerintah untuk menyelesaikan permasalahan ini. Setelah menyelesaikan penelitian ini perlu beberapa saran atau rekomendasi dari peneliti yang mungkin dapat dijadikan sebagai masukan, yaitu antara lain :

- Kepada Pemerintah diperlukan adanya tindakan nyata sebagai pengawasan untuk dapat mengendalikan pemanfaatan ruang agar sesuai dengan peraturan yang berlaku guna terciptanya tertib tata ruang. Selain

melakukan tertib tata ruang, keberadaan minimarket saat ini yang telah *overload* (melebihi standart kebutuhan) dan begitu juga dengan adanya surat edaran (*moratorium*) tentang penghentian sementara perijinan usaha minimarket perlu menjadi pertimbangan bagi pemerintah untuk tidak lagi memberi ijin usaha maupun ijin peruntukan lahan terhadap minimarket dan melakukan evaluasi terhadap keberadaan minimarket yang sudah terlanjur berdiri terhadap peraturan yang berlaku, serta mengoptimalkan implementasi Perwal sebagai bentuk perlindungan pelaku usaha secara keseluruhan terutama pelaku usaha kecil dari menjamurnya pertumbuhan minimarket saat ini.

- Kepada ahli perencanaan menyarankan agar perencanaan kota dapat dikaji lebih komprehensif dan lengkap. Para perencana harus bergerak ke arah perencanaan kota sebagai urban planning yang menekankan kepada pengamatan mendalam atas fenomena keruangan. Dalam pengertian keruangan didekati secara empiris dan mendefinisikan isu spesifik yang ditemukan di lapangan. Parameter perencanaan diharapkan disusun dengan kehati-hatian. Sehingga produk dari semua proses perencanaan tersebut adalah rencana kota yang yang ditujukan untuk menciptakan sebuah "place", bukan sekedar peruntukan ruang yang dinilai masih bersifat makro, sehingga hasil penataan ruang yang direncanakan dapat menciptakan ruang yang sesuai dengan asas dan tujuan tata ruang yaitu keterpaduan, keserasian, keselarasan, keberlanjutan, berdayagun dan berhasilguna, keterbukaan, kebersamaan dan kemitraan, perlindungan kepentingan umum, kepastian hukum dan keadilan.
- Bagi para pelaku usaha kecil, terutama pedagang tradisional adanya kecendrungan beralihnya konsumen terhadap minimarket lebih dikarenakan oleh faktor internal dari toko tradisional. Dari hasil analisis IPA diketahui tingkat ketidak puasan konsumen terhadap toko tradisional terutama pada atribut keragaman produk terutama, ketersediaan produk, kebersihan, suasana ruangan serta faktor kebebasan memilih agar dapat dipertimbangkan untuk di tingkatkan agar dapat lebih bersaing terhadap minimarket .
- Bagi peneliti selanjutnya, hendaknya untuk memperluas penelitian sehingga diperoleh

informasi yang lebih lengkap tentang dampak keberadaan Minimarket terhadap Toko tradisional eceran.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Astriani, D. 2008. *Analisis Kepuasan Pelanggan Restoran Gurih*. Skripsi Fakultas Teknologi Pertanian. IPB. Bogor.
- Suryadarma, Daniel, dkk. 2007. “*Dampak Supermaket Terhadap Pasar dan Pedagang Ritel Tradisional*.” Lembaga Penelitian Semeru.
- Ma'ruf Hendri. 2006. *Pemasaran Ritel*. P.T Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

### ARTIKEL

- Iffah, Melita et al.2011. “ *Pengaruh Toko Modern Terhadap Toko Usaha Kecil Skala Lingkungan*.” Jurnal Tata Kota dan Daerah Vol3\_ No1.
- Sadino dan Syahbana, Joesron Alie.2014.” *Pasar Tradisional Versus Pasar Modern di Daerah Perkotaan*.” Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota, Vol10(2): 205-217\_Jun14.

### PEDOMAN

- BPS Sumatera Utara. 2014. *Kecamatan Medan Denai Dalam Angka 2014 (Kependudukan, Perdagangan)*. Medan: Badan Pusat Statistik Sumatera Utara
- Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Medan. 2011-2031. *Arahan fungsi wilayah Kecamatan Medan Denai dan Rencana Pola Ruang Kota Medan*
- Peraturan Daerah Rencana Detail Kota Medan. 2014-2034, *Rencana Pola Ruang dan Peraturan Zonasi Kecamatan Medan Denai*.
- Peraturan Walikota (Perwal) No 20 Tahun 2011, Tentang Pedoman Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern

### INTERNET

- [Http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/10275/Skrip Fixed YM. pdf](http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/10275/Skrip%20Fixed%20YM.pdf) “*Analisis Preferensi Konsumen Dalam Berbelanja Di Pasar Tradisional Dan Pasar Modern Di Kota Makassar*.” (diakses 23 April 2015)
- Suprayoga, Gede Budi. 2009. “ *Perencanaan Kota*.” <http://gedebudi.wordpress.com>. pdf ( diakses 15 April 2015)