

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Lingkup Penelitian	3
1.3 Perumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penelitian	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	<b>7</b>
2.1 Definisi Toko Modern dan <i>Convenience Store</i>	7
2.1.1 Toko Modern	7
2.1.2 <i>Convenience Store</i>	7
2.2 Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 112 Tahun 2007	7
2.2.1 Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern	7
2.3 Peraturan Kementerian Perdagangan No.53 Tahun 2008	8
2.3.1 Pendirian Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern	8
2.4 Kesesuaian	8
2.4.1 Struktur Klasifikasi	9
2.5 Teori Lokasi	10
2.5.1 Christaller, Teori Central Place	11
2.5.2 Walter Christaller, Teori Central Place	11

2.6 Lokasi <i>Convenience Store</i> .....	12
2.6.1 Memilih Tempat atau Lokasi Fisik .....	13
2.6.2 Aspek Keberadaan Ritel.....	14
2.7 <i>Franchise</i> .....	15
2.7.1 Definisi.....	15
2.7.2 Tipe Waralaba.....	16
2.8 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Konsumen .....	17
2.8.1 Faktor Lingkungan.....	17
2.8.2 Faktor Pribadi.....	18
2.9 Jangkauan Pelayanan.....	19
2.10 Persepsi dan Preferensi .....	20
2.10.1 Persepsi.....	20
2.10.2 Preferensi.....	21
2.11 Sistem Informasi Geografis ( <i>GIS</i> ).....	21
2.12 Analisis Tetangga Terdekat ( <i>Nearest Neighbour Analysis</i> ).....	22
<b>BAB III METODELOGI PENELITIAN.....</b>	<b>25</b>
3.1 Tempat Penelitian, Jadwal Penelitian dan Waktu Penelitian .....	25
3.1.1 Tempat Penelitian.....	25
3.1.2 Waktu Penelitian .....	25
3.2 Populasi dan Sampel .....	25
3.2.1 Populasi .....	25
3.2.1 Sampel.....	27
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	28
3.3.1 Jenis Data .....	28
3.3.2 Teknik Pengumpulan Data .....	30
3.4 Metode Pengolahan Data .....	31
3.4.1 Metode Analisis.....	31
3.4.2 Alat Analisis.....	32

<b>BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI.....</b>	<b>35</b>
4.1 Data Makro .....	35
4.1.1 Kependudukan.....	38
4.1.2 Perekonomian.....	40
4.1.3 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).....	42
4.1.4 Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).....	43
4.1.5 Peraturan Daerah Kota Bekasi .....	44
4.1.6 Perkembangan Toko Modern di Kota Bekasi .....	45
4.2 Data Mikro .....	46
4.2.1 Penggunaan Lahan.....	49
4.2.2 Kependudukan.....	50
4.2.3 Keadaan Sosial Kecamatan Bekasi Selatan.....	57
4.2.4 Perkembangan Toko Modern di Kecamatan Bekasi Selatan.....	57
<b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>59</b>
5.1 Analisis Lokasi dan Pola Distribusi .....	59
5.1.1 Karakteristik Lokasi .....	59
5.1.1.1 Jarak Minimarket dari Pasar Tradisional .....	59
5.1.1.2 Jarak Minimarket antar Minimarket.....	60
5.1.1.3 Lokasi Minimarket dan Lingkungan.....	61
5.1.1.4 Tahun Beroperasinya Minimarket.....	69
5.1.1.5 Luasan Unit Minimarket .....	70
5.1.1.6 Status Kepemilikan .....	71
5.1.2 Pola Distribusi .....	72
5.2 Analisis Jangkauan Pelayanan Minimarket .....	74
5.3 Analisis Persepsi dan Preferensi Masyarakat.....	77
5.3.1 Karakteristik .....	77
5.3.1.1 Karakteristik Masyarakat atau Responden.....	77
5.3.1.2 Karakteristik Ekonomi Masyarakat.....	80
5.3.1.3 Karakteristik Tempat Tinggal .....	83
5.3.1.4 Karakteristik Perilaku Konsumen dan Kunjungan Konsumen .....	84

5.3.2	Persepsi Masyarakat .....	93
5.3.3	Preferensi Masyarakat .....	99
5.4	Analisis Kesesuaian .....	108
5.4.1	Kesesuaian Penggunaan Lahan .....	108
5.4.2	Batasan Luasan Unit Minimarket dengan Peraturan Daerah Kota Bekasi ....	110
5.4.3	Jarak antar Minimarket dengan Peraturan Daerah Kota Bekasi .....	111
5.4.4	Jarak Minimarket dan Pasar Tradisional dan Peraturan Daerah Kota Bekasi	113
5.4.5	Tahun Beroperasinya Minimarket dengan Peraturan Daerah Kota Bekasi ...	139
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>		<b>114</b>
DAFTAR PUSTAKA .....		xvi
LAMPIRAN 1 .....		xvii
LAMPIRAN 2.....		xviii
LAMPIRAN 3.....		xix

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kondisi Lapangan .....	5
Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran.....	6
Gambar 2.1 Range dan Threshold dalam Central Place Theory .....	12
Gambar 2.2 Jangkauan Pelayanan .....	20
Gambar 2.3 Kerangka Teori.....	24
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian.....	26
Gambar 3.2 Kerangka Analisis .....	34
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Bekasi.....	36
Gambar 4.2 Presentase Luas Wilayah Kota Bekasi Menurut Kecamatan .....	37
Gambar 4.3 PDRB Kota Bekasi.....	40
Gambar 4.4 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).....	42
Gambar 4.5 Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) .....	43
Gambar 4.6 Presentase Pertokoan Menurut Jenisnya .....	45
Gambar 4.7 Presentase Luas Wilayah Menurut Kelurahan .....	47
Gambar 4.8 Peta Administrasi Kecamatan Bekasi Selatan.....	48
Gambar 4.9 Presentase Penggunaan Lahan Eksisting.....	49
Gambar 4.10 Piramida Penduduk Kecamatan Bekasi Selatan.....	52
Gambar 4.11 Data Tahapan Keluarga Kecamatan Bekasi Selatan .....	57
Gambar 4.12 Kondisi Eksisting Lokasi Toko Modern di Kecamatan Bekasi Selatan.....	58
Gambar 5.1 Jumlah Minimarker berdasarkan Jarak Minimarket dengan Pasar Tradisional	60
Gambar 5.2 Jumlah Minimarker berdasarkan Jarak antar Minimarket.....	60
Gambar 5.3 Jumlah Minimarker berdasarkan Lokasi dan Lingkungan .....	63
Gambar 5.4 Tahun keberadaan beserta jumlah Minimarket .....	69
Gambar 5.5 Luasan Unit beserta Jumlah Minimarket .....	71
Gambar 5.6 Status Kepemilikan Minimarket .....	72
Gambar 5.7 Pola Distribusi.....	74
Gambar 5.8 Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	78
Gambar 5.9 Jumlah Responden Berdasarkan Umur .....	78
Gambar 5.10 Jumlah Responden Berdasarkan Jumlah Anak .....	79
Gambar 5.11 Jumlah Responden Berdasarkan Usia Anak.....	79

Gambar 5.12 Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	80
Gambar 5.13 Jumlah Responden Berdasarkan Status Tempat Tinggal .....	81
Gambar 5.14 Jumlah Responden Berdasarkan Kepemilikan Kendaraan.....	81
Gambar 5.15 Jumlah Responden Berdasarkan Penghasilan per Bulan.....	82
Gambar 5.16 Jumlah Responden Berdasarkan Jarak Tempat Tinggal dengan Pasar .....	83
Gambar 5.17 Jumlah Responden Berdasarkan Jarak Tempat Tinggal dengan Minimarket	84
Gambar 5.18 Pendapatan dengan Jenis Pekerjaan .....	85
Gambar 5.19 Pendapatan dengan Usia Anak.....	86
Gambar 5.20 Pendapatan dengan Tempat Tinggal dengan Minimarket.....	87
Gambar 5.21 Pendapatan dengan Tempat Tinggal dengan Pasar .....	88
Gambar 5.22 Pendapatan dengan Tempat Berbelanja .....	89
Gambar 5.23 Pendapatan dengan Frekuensi Kunjungan .....	90
Gambar 5.24 Pendapatan dengan Pengeluaran Setiap Berbelanja.....	91
Gambar 5.25 Pendapatan dengan Jenia Kebutuhan .....	92
Gambar 5.26 <i>Importance Performance Analysis (IPA) Minimarket</i> .....	94
Gambar 5.27 <i>Importance Performance Analysis (IPA) Pasar Tradisional</i> .....	97
Gambar 5.28 Hasil Preferensi Responden Minimarket Berlokasi Diberbagai Perumahan	99
Gambar 5.29 Hasil Preferensi Responden Minimarket Berlokasi Disetiap Jalan.....	100
Gambar 5.30 Hasil Preferensi Responden Batasan Jarak antar Minimarket.....	100
Gambar 5.31 Hasil Preferensi Responden Batasan Jarak Minimarket dengan Pasar .....	101
Gambar 5.32 Hasil Preferensi Responden Peraturan Peruntukkan Lahan .....	102
Gambar 5.33 Hasil Preferensi Responden Batasan Luasan Minimarket .....	102
Gambar 5.34 Hasil Preferensi Responden Petimbangan Sosial, Ekonomi dan Penduduk	103
Gambar 5.35 Hasil Preferensi Responden Memperhatikan dan Kesempatan Pedagang ...	104
Gambar 5.36 Hasil Preferensi Responden Batasan Jam Operasional .....	104
Gambar 5.37 Hasil Preferensi Responden Tidak Ada Batasan Jam Operasional .....	105
Gambar 5.38 Hasil Preferensi Responden Kemudahan Jangkauan Lokasi .....	106
Gambar 5.39 Hasil Preferensi Responden Kepadatan Lalulintas .....	106
Gambar 5.40 Hasil Preferensi Responden Dilewati Angkutan Umum.....	107
Gambar 5.41 Presentase Luasan Kesesuaian .....	109
Gambar 5.42 Jarak Minimarket dengan Minimarket Lainnya.....	112

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Besaran Sampe di Kecamatan Bekasi Selatan .....	28
Tabel 3.2 Kebutuhan Data .....	29
Tabel 4.1 Luas Wilayah Kota Bekasi Berdasarkan Kecamatan.....	37
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kota Bekasi .....	38
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk Kota Bekasi Berdasarkan Kecamatan.....	38
Tabel 4.4 Presentase Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia & Jenis Kelamin .....	39
Tabel 4.5 PDRB Kota Bekasi .....	41
Tabel 4.6 Jumlah Minimarket di Kota Bekasi .....	45
Tabel 4.7 Jumlah Minimarket Berdasarkan Jenis .....	49
Tabel 4.8 Luasan Penggunaan Lahan Kecamatan Bekasi Selatan .....	50
Tabel 4.9 Jumlah Rumah Tangga, Rukun Tetangga dan Rukun Warga.....	51
Tabel 4.10 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin .....	51
Tabel 4.11 Kepadatan Penduduk Berdasarkan Kelurahan .....	52
Tabel 4.12 Jumlah Penduduk Kecamatan Bekasi Selatan Berdasarkan Umur .....	53
Tabel 4.13 Jumlah Penduduk Kecamatan Bekasi Selatan Berdasarkan Kelurahan .....	58
Tabel 4.14 Jumlah Minimarket di Kecamatan Bekasi Selatan .....	62
Tabel 5.1 Jumlah Minimarker berdasarkan Jarak Minimarket dengan Pasar Tradisional	59
Tabel 5.2 Jumlah Minimarker berdasarkan Jarak antar Minimarket .....	60
Tabel 5.3 Jumlah Minimarker berdasarkan Lokasi dan Lingkungan.....	62
Tabel 5.4 Lokasi Minimarket, Lingkungan dan Kependudukan Kelurahan Jakamulya..	64
Tabel 5.5 Lokasi Minimarket, Lingkungan dan Kependudukan Kelurahan Jaksetia .....	65
Tabel 5.6 Lokasi Minimarket, Lingkungan dan Kependudukan Kelurahan Pekayon Jaya	66
Tabel 5.7 Lokasi Minimarket, Lingkungan dan Kependudukan Kelurahan Margajaya..	67
Tabel 5.8 Lokasi Minimarket, Lingkungan dan Kependudukan Kelurahan Kayuringin.	68
Tabel 5.9 Tahun Keberadaan beserta Jumlah Minimarket.....	69
Tabel 5.10 Luasan Unit beserta Jumlah Minimarket .....	70
Tabel 5.11 Status Kepemilikan Minimarket .....	71
Tabel 5.12 Jumlah Penduduk dalam Radius Jangkauan Pelayanan.....	75
Tabel 5.13 Presespsi Masyarakat Mengenai Tingkat Kinerja dan Tingkat Kepentingan	93
Tebel 5.14 Hasil IPA Minimarket Berdasarkan Responden .....	95

Tabel 5.15 Presespsi Masyarakat Mengenai Tingkat Kinerja dan Tingkat Kepentingan	96
Tebel 5.16 Hasil IPA Pasar Tradisional / Toko Kelontong .....	98
Tabel 5.17 Presentase Kesesuaian Penggunaan Lahan .....	109
Tabel 5.18 Perubahan Peggunaan Lahan .....	110
Tabel 5.19 Luasan Unit Minimarket .....	110
Tabel 5.20 Jarak Minimakert dengan Minimarket Lainnya.....	111
Tabel 5.21 Kedekatan Minimarket dengan Pasar Tradisional .....	113
Tabel 5.22 Tahun Keberadaan Minimarket .....	114
Tabel 5.23 Presentase Kesesuaian Setelah Terbitnya Peraturan.....	117