

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sektor UMKM di Indonesia menghadapi tantangan ruang komersial yang semakin kompleks. Rest area komersial seluas 3 hektare yang dikelola oleh BUMD PT Sayaga Wisata Bogor dirancang sebagai pusat integrasi ekonomi pelaku usaha kuliner lokal. Namun, efektivitas penataan tapak ruko sering kali terbentur pada desain arsitektural makro yang linear, rapat, dan statis.

Berdasarkan pengalaman subjektif informan yang dikonfirmasi data sekunder Laporan Perkembangan UMKM Daerah (2024), ketidaksesuaian tata letak fisik ruko memicu implikasi operasional riil bagi pelaku usaha. Terdapat kecenderungan bahwa tata letak interior bawaan ruko yang kaku mendorong estimasi 35% pelaku UMKM kuliner melakukan renovasi mandiri yang tidak terencana pada tahun pertama demi memenuhi alur kerja dapur yang fungsional dan higienis. Selain itu, berdasarkan estimasi subjektif pelaku usaha di ruko belakang, hambatan arsitektural fisik ruko memicu pembengkakan biaya konsumsi energi listrik hingga mencapai 18% akibat terputusnya sirkulasi udara dan cahaya alami.

Dalam paradigma kualitatif-interpretatif, tata ruang bukan sekadar entitas mati, melainkan ruang yang diproduksi dan dimaknai oleh manusia di dalamnya. Realitas spasial di Blok B menunjukkan adanya disparitas visibilitas yang ekstrem antara unit ruko depan (seperti Blok B No. 18 yang berhadapan langsung secara *head-to-head* dengan fasilitas sanitasi publik) dengan unit ruko baris belakang yang mengalami fenomena *blocking* (obstruksi visual total). Perbedaan geografis ini memicu ketimpangan distribusi aliran pejalan kaki (*pedestrian way*) dan memicu kegagalan orientasi ruang (*wayfinding failure*) bagi pasar transit. Kajian kualitatif murni ini diarahkan untuk membongkar secara mendalam bagaimana para pelaku UMKM memaknai konfigurasi tata letak fisik tempat usaha tersebut bagi keberlanjutan bisnis mereka dalam kerangka keadilan spasial (*spatial justice*).

Hal ini sejalan dengan studi (Rahmansyah & Pratama, 2023) dalam *Journal of Business and Design*, yang menyebutkan bahwa ketidaksesuaian antara *business model* dengan *physical layout* dapat memicu pemborosan energi (listrik dan pendingin ruangan) hingga 18%.

Dalam perkembangan sektor UMKM, khususnya pada bidang kuliner dan ritel, faktor lokasi dan tata letak usaha (layout) menjadi salah satu elemen penting yang dapat mempengaruhi tingkat kunjungan konsumen serta potensi penjualan. Layout dalam konteks usaha ritel dapat diartikan sebagai pengaturan ruang, fasilitas, serta jalur sirkulasi pelanggan yang dirancang untuk memberikan kenyamanan sekaligus mendorong aktivitas pembelian. Menurut (Berman et al., 2022) tata letak yang baik dapat meningkatkan visibilitas produk, memperlancar alur pergerakan konsumen, serta menciptakan pengalaman berbelanja yang lebih efektif.

Selain itu, penelitian (Rahman & Nugroho, 2022) menunjukkan bahwa tata letak tempat usaha memiliki hubungan yang signifikan terhadap tingkat kunjungan konsumen dan omzet penjualan pada UMKM kuliner. Layout yang strategis akan memudahkan konsumen dalam menemukan lokasi usaha, meningkatkan daya tarik visual, serta memperbesar peluang terjadinya transaksi. Sebaliknya, tata letak yang kurang optimal dapat menyebabkan rendahnya tingkat kunjungan konsumen meskipun usaha tersebut memiliki kualitas produk yang baik.

Rest area atau kawasan pusat kuliner yang dihuni oleh berbagai pelaku UMKM merupakan salah satu contoh tempat yang sangat dipengaruhi oleh pengaturan layout. Rest area tidak hanya berfungsi sebagai tempat istirahat bagi pengunjung, tetapi juga menjadi ruang ekonomi bagi para pelaku usaha kecil. Oleh karena itu, pengaturan tata letak ruko di kawasan rest area perlu dirancang secara strategis agar mampu memberikan peluang yang merata bagi seluruh pelaku usaha yang berada di dalamnya.

Salah satu kawasan yang menjadi pusat aktivitas UMKM kuliner adalah kawasan rest area yang dikelola oleh PT. Sayaga. Di kawasan ini terdapat sejumlah ruko yang digunakan oleh pelaku UMKM untuk menjalankan usaha kuliner dan berbagai jenis usaha lainnya. Keberadaan ruko-ruko tersebut diharapkan dapat

menjadi sarana pemberdayaan ekonomi masyarakat serta meningkatkan potensi pendapatan bagi pelaku UMKM.

Namun demikian, berdasarkan pengamatan awal di lapangan, terdapat beberapa permasalahan terkait dengan tata letak ruko UMKM di kawasan tersebut. Beberapa ruko terlihat lebih mudah diakses dan lebih terlihat oleh pengunjung dibandingkan ruko lainnya. Kondisi ini menimbulkan perbedaan tingkat kunjungan serta potensi omzet antar pelaku UMKM yang berada dalam satu kawasan yang sama.

Perbedaan tersebut dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti tingkat visibilitas ruko, akses jalan menuju lokasi usaha, serta alur pergerakan pengunjung di dalam kawasan rest area. Ruko yang berada di posisi depan atau dekat dengan jalur utama pengunjung cenderung lebih sering dikunjungi dibandingkan ruko yang berada di bagian belakang atau kurang terlihat oleh pengunjung. Kondisi ini secara tidak langsung dapat mempengaruhi tingkat penjualan dan keberlangsungan usaha para pelaku UMKM.

Penelitian (N. Sari & Pratama, 2021) juga menjelaskan bahwa faktor visibilitas dan aksesibilitas lokasi usaha memiliki pengaruh yang cukup besar terhadap daya tarik konsumen dalam memilih tempat membeli produk. Konsumen cenderung lebih memilih tempat usaha yang mudah terlihat, mudah dijangkau, serta berada di jalur pergerakan utama. Dengan demikian, pengaturan layout yang kurang optimal dapat menyebabkan ketimpangan peluang usaha bagi para pelaku UMKM yang berada dalam satu kawasan yang sama.

Berdasarkan kondisi tersebut, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yang terjadi di kawasan ruko UMKM PT. Sayaga. Pertama, terdapat perbedaan layout ruko UMKM kuliner di rest area PT. Sayaga. Kedua, tingkat visibilitas ruko UMKM tidak merata sehingga beberapa ruko lebih mudah terlihat oleh pengunjung dibandingkan yang lainnya. Ketiga, akses pengunjung terhadap beberapa ruko dinilai kurang strategis sehingga mempengaruhi potensi kunjungan konsumen.

Selain itu, alur pergerakan pengunjung di dalam kawasan rest area belum melewati seluruh ruko secara optimal. Kondisi ini menyebabkan tidak semua pelaku UMKM memperoleh peluang yang sama untuk menarik perhatian

konsumen. Akibatnya, terjadi perbedaan tingkat kunjungan antar ruko UMKM serta perbedaan omzet antar pelaku usaha yang berada di kawasan yang sama.

Permasalahan lain yang juga muncul adalah adanya perbedaan persepsi dari para pelaku UMKM terhadap layout ruko yang mereka tempati. Sebagian pelaku usaha merasa bahwa posisi ruko sangat mempengaruhi tingkat penjualan, sementara sebagian lainnya menilai bahwa faktor produk dan pelayanan lebih menentukan keberhasilan usaha. Perbedaan persepsi ini menunjukkan bahwa pengaruh layout terhadap omzet UMKM masih perlu dikaji secara lebih mendalam.

Meskipun beberapa penelitian sebelumnya telah membahas mengenai pengaruh tata letak terhadap perilaku konsumen, kajian yang secara khusus meneliti dampak layout ruko terhadap omzet UMKM di kawasan rest area masih relatif terbatas, terutama dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif diperlukan untuk memahami secara lebih mendalam pengalaman, persepsi, serta pandangan para pelaku UMKM terhadap tata letak ruko yang mereka tempati.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai dampak layout ruko terhadap omzet UMKM di PT. Sayaga menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai bagaimana tata letak ruko mempengaruhi tingkat kunjungan konsumen serta potensi omzet yang diperoleh oleh pelaku UMKM. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pengelola kawasan dalam merancang tata letak ruko yang lebih efektif dan adil bagi seluruh pelaku usaha.

Rest area sebagai titik perhentian lalu lintas memiliki potensi ekonomi tinggi karena jumlah pengunjung yang relatif besar. Di rest area PT Sayaga, keberadaan ruko-ruko kuliner menawarkan peluang bagi UMKM untuk menangkap pasar transit. Namun observasi pendahuluan menunjukkan disparitas kunjungan dan omzet antar ruko. Beberapa ruko dengan posisi strategis (dekat pintu masuk atau jalur pejalan utama) melaporkan tingkat kunjungan dan omzet lebih tinggi dibandingkan ruko yang posisinya kurang terlihat.

Berdasarkan peta kawasan dan observasi awal di lapangan, terdapat disparitas visibilitas yang cukup mencolok antar blok ruko. Informasi spasial menunjukkan bahwa.

Secara spasial, posisi geometris unit ruko Blok B No. 18 berada pada koridor yang berhadapan langsung (*head-to-head*) dengan fasilitas sanitasi (toilet) publik. Konfigurasi posisi ini menempatkan ruko pada area dengan arus pergerakan pengunjung yang konstan, namun secara simultan dihadapkan pada tantangan pengelolaan kenyamanan lingkungan visual maupun olfaktori.

Dari aspek sirkulasi kendaraan, unit ini memiliki keunggulan interkoneksi karena terletak dekat dengan jalur perimeter yang terhubung langsung ke akses jalan keluar utama kawasan. Kendati demikian, keunggulan sirkulasi ini tidak diimbangi oleh daya tampung parkir (*parking capacity*) yang memadai di area depan ruko. Keterbatasan ruang parkir ini berpotensi menimbulkan titik jenuh lalu lintas mikro (*bottleneck*) apabila terjadi akumulasi kendaraan pada jam-jam sibuk (*peak hours*).

Pola Tata Massa Bangunan dan Sirkulasi Pejalan Kaki (*Pedestrian Way*)

Kondisi berbed ditemukan pada klaster ruko yang berada di elevasi atau baris belakang. Konfigurasi tata massa bangunan yang linear dan rapat menyebabkan unit ruko belakang mengalami fenomena *blocking* (terhalang secara visual dan fisik) oleh struktur bangunan ruko bagian depan.

Dampak dari hambatan spasial ini adalah tingginya tingkat kerumitan sirkulasi pejalan kaki (*pedestrian circulation*) menuju area tersebut. Minimnya koridor penghubung yang bersifat direktif (langsung) memaksa pejalan kaki menempuh rute yang labirinik. Secara teoretis, keterbatasan akses sirkulasi ini menurunkan indeks keterjangkauan (*accessibility index*) wilayah belakang serta mempersulit orientasi ruang (*wayfinding*) bagi para pengunjung.

Sebaliknya, ruko yang berada di bagian belakang atau di posisi "titik buta" (*blind spot*) cenderung mengalami rendahnya tingkat kunjungan konsumen meskipun kualitas produk yang ditawarkan baik. Ketidakteraturan alur pergerakan

pengunjung yang belum melewati seluruh ruko secara optimal menyebabkan ketimpangan peluang ekonomi bagi para pelaku UMKM di kawasan yang sama.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut.

1. Dimensi Spasial dan Desain Arsitektural (Spatial & Architectural Aspect)

1. Keterbatasan fleksibilitas desain arsitektural ruko yang bersifat statis pada kawasan komersial PT. Sayaga Wisata Bogor, sehingga tidak adaptif terhadap kebutuhan operasional spesifik UMKM kuliner.
2. Tingginya intensitas renovasi mandiri yang tidak terencana pada tahun pertama oleh pelaku UMKM kuliner (mencapai 35%), yang disebabkan oleh ketidaksesuaian tata letak (*layout*) awal ruko dalam mendukung alur kerja dapur yang higienis.
3. Adanya inefisiensi konsumsi energi (listrik dan pendingin ruangan) hingga mencapai 18% akibat adanya ketidakselarasan (*mismatch*) antara model bisnis pelaku UMKM dengan konfigurasi fisik ruang (*physical layout*) yang tersedia.
4. Adanya hambatan spasial berupa fenomena *blocking* (efek obstruksi visual dan fisik) pada klaster ruko baris belakang akibat pola tata massa bangunan yang linear dan rapat oleh struktur bangunan ruko di bagian depan.

2. Dimensi Sirkulasi, Aksesibilitas, dan *Wayfinding* (Circulation & Accessibility Aspect)

1. Rendahnya indeks keterjangkauan (*accessibility index*) dan tingginya tingkat kerumitan sirkulasi pejalan kaki (*pedestrian circulation*) menuju area ruko bagian belakang akibat minimnya koridor penghubung yang bersifat direktif.
2. Keterbatasan kapasitas tampung parkir (*parking capacity*) di area depan unit ruko strategis (seperti Blok B No. 18), yang berpotensi menimbulkan

titik jenuh lalu lintas mikro (*bottleneck*) dan kongesti kendaraan pada jam-jam sibuk (*peak hours*).

3. Rendahnya efektivitas sistem pemandu arah (*wayfinding*) bagi pengunjung rest area, yang dicirikan oleh rute pejalan kaki yang labirinik dan alur pergerakan pengunjung yang belum melewati seluruh area ruko secara optimal.
4. Adanya tantangan pengelolaan kenyamanan lingkungan visual dan olfaktori pada unit ruko tertentu (seperti Blok B No. 18) akibat posisi geometris yang berhadapan langsung (*head-to-head*) dengan fasilitas sanitasi (toilet) publik, meskipun berada pada koridor arus pergerakan konstan.

3. Dimensi Dampak Ekonomi dan Kinerja Bisnis (Economic & Business Performance Aspect)

1. Disparitas visibilitas yang mencolok antar-blok ruko di kawasan rest area PT. Sayaga Wisata Bogor, yang menciptakan zona-zona "titik buta" (*blind spot*) bagi unit ruko yang berada di elevasi atau baris belakang.
2. Ketimpangan peluang ekonomi yang signifikan antar-pelaku UMKM dalam satu kawasan yang sama, yang ditunjukkan oleh rendahnya tingkat kunjungan konsumen pada ruko-ruko non-strategis meskipun memiliki kualitas produk yang baik.
3. Tingginya kesenjangan pendapatan (omzet penjualan) antar-pelaku usaha akibat penempatan, arah hadap, aksesibilitas, dan visibilitas ruko yang tidak proporsional dan tidak merata.

4. Dimensi Manajemen dan Persepsi Perilaku (Managerial & Behavioral Aspect)

1. Adanya perbedaan persepsi (divergensi pandangan) di antara sesama pelaku UMKM mengenai urgensi determinan keberhasilan usaha, di mana sebagian menekankan faktor posisi spasial ruko dan sebagian lainnya menekankan aspek internal (produk dan pelayanan).

2. Keterbatasan kajian empiris dan literatur manajemen bisnis komprehensif yang secara khusus mengintegrasikan pendekatan kualitatif untuk mengeksplorasi pemaknaan tata ruang ruko dari sudut pandang pelaku UMKM di kawasan transit (*rest area*).
3. Rendahnya optimalisasi regulasi tata ruang dari pihak pengelola kawasan (BUMD) dalam merancang formulasi tata letak ruko yang mampu menjamin keadilan distributif (*spatial justice*) bagi seluruh pelaku usaha.

1.3 Batasan Masalah

Agar penelitian ini dapat dilakukan secara mendalam, terarah, dan menghindari pembahasan yang terlalu luas, maka ruang lingkup penelitian dibatasi sebagai berikut:

1. Batasan Lokasi dan Subjek Penelitian
 1. Penelitian ini hanya dilakukan pada kawasan ruko pelaku UMKM Blok B No. 18 yang dikelola oleh PT. Sayaga Wisata Bogor, dengan fokus khusus pada klaster ruko kuliner di area *rest area* yang dikelola oleh BUMD tersebut.
 2. Lokasi spesifik yang dianalisis mencakup unit ruko yang memiliki variasi spasial ekstrem, yaitu unit ruko di koridor utama yang berhadapan dengan fasilitas publik (seperti Blok B No. 18) dan unit ruko di baris belakang yang mengalami hambatan visual (*blocking*).
2. Batasan Dimensi Tata Ruang (Arsitektural/Spasial)
 1. Variabel tata letak (*layout*) ruko dalam penelitian ini dibatasi pada aspek spasial eksternal dan konfigurasi makro, yang meliputi: tingkat visibilitas (termasuk fenomena *blocking* dan *blind spot*), aksesibilitas fisik, pola sirkulasi pejalan kaki (*pedestrian way*), ketersediaan parkir mikro, serta orientasi ruang (*wayfinding*).
3. Batasan Dimensi Manajemen Bisnis
 1. Dampak ekonomi yang diukur dibatasi pada kinerja penjualan (omzet) dan tingkat kunjungan konsumen (*customer traffic*) sebagai

konsekuensi logis dari penempatan tata letak spasial ruko.

2. Penelitian tidak menguji faktor-faktor manajemen internal UMKM lainnya secara mendalam, seperti strategi penetapan harga (*pricing*), manajemen keuangan, manajemen sumber daya manusia (SDM), kualitas rasa produk, maupun efektivitas promosi digital (*digital marketing*).

4. Batasan Metodologi Penelitian

1. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mengeksplorasi secara mendalam persepsi, pengalaman subjektif, dan pemaknaan para pelaku UMKM kuliner terhadap tata letak ruko yang mereka tempati serta pengaruhnya terhadap omzet.
2. Data operasional dan finansial (seperti persentase renovasi mandiri 35% dan inefisiensi energi 18%) digunakan sebagai data sekunder dan konteks kuantitatif untuk memperkuat analisis kualitatif, bukan untuk diuji secara statistik korelasional.

Dengan batasan-batasan tersebut, penelitian ini akan secara konsisten berfokus pada hubungan timbal balik antara konfigurasi spasial ruko di rest area PT. Sayaga Wisata Bogor dengan implikasi ekonomi (kunjungan konsumen dan omzet) yang dirasakan langsung oleh pelaku UMKM

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi masalah, dan batasan masalah yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh konfigurasi spasial eksternal ruko (yang meliputi aspek visibilitas, aksesibilitas, sirkulasi pejalan kaki, dan *wayfinding*) terhadap tingkat kunjungan konsumen (*customer traffic*) di kawasan rest area PT. Sayaga Wisata Bogor?
2. Bagaimana dampak ketidaksesuaian tata letak (*layout*) fisik ruko terhadap biaya operasional pelaku UMKM khususnya terkait isu renovasi mandiri

alur dapur dan inefisiensi energi?

3. Bagaimana para pelaku UMKM memaknai dan mempersepsikan pengaruh posisi geometris ruko yang mereka tempati terhadap fluktuasi omzet penjualan mereka?
4. Bagaimana implikasi disparitas tata letak ruko (seperti fenomena *blocking* pada ruko baris belakang vs posisi ruko strategis Blok B) terhadap keadilan peluang usaha (*spatial justice*) di antara sesama pelaku UMKM di kawasan tersebut?
5. Bagaimana rekomendasi rancangan tata letak ruko yang ideal dan adil bagi pengelola kawasan (PT. Sayaga Wisata Bogor) guna mengoptimalkan potensi ekonomi seluruh pelaku UMKM di masa mendatang?

1.5 Maksud dan Tujuan Penelitian

1.5.1 Maksud Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah untuk memahami secara mendalam kondisi layout ruko UMKM Blok B no 18 di rest area PT Sayaga serta dampaknya terhadap omzet usaha berdasarkan pengalaman dan persepsi pelaku UMKM.

1. Mendeskripsikan kondisi layout ruko UMKM Blok B no 18 di rest area PT Sayaga.
2. Menggali persepsi dan pengalaman pelaku UMKM Blok B no 18 terhadap tata letak ruko.
3. Menganalisis dampak layout ruko terhadap omzet UMKM Blok B no 18 PT Sayaga.

1.5.2 Tujuan Khusus Penelitian

Secara lebih spesifik, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis pengaruh konfigurasi spasial eksternal ruko (visibilitas, aksesibilitas, sirkulasi pejalan kaki, dan *wayfinding*) terhadap tingkat kunjungan konsumen (*customer traffic*) di kawasan Rest Area Gunung Mas Puncak Bogor yang dikelola oleh PT Sayaga Wisata.
2. Mengidentifikasi dan mengukur dampak ketidaksesuaian tata letak (*layout*)

fisik ruko terhadap peningkatan beban biaya operasional pelaku UMKM, khususnya yang berkaitan dengan biaya renovasi mandiri alur dapur/produksi serta inefisiensi konsumsi energi listrik.

3. Mengeksplorasi persepsi, pemaknaan, dan sudut pandang subjektif para pelaku UMKM mengenai bagaimana posisi geometris ruko yang mereka tempati memengaruhi fluktuasi omzet penjualan harian maupun bulanan mereka.
4. Menganalisis implikasi disparitas tata letak ruko (perbandingan antara area *blind spot* di ruko belakang dengan posisi strategis di Blok depan) terhadap terwujudnya keadilan peluang usaha (*spatial justice*) di antara sesama mitra UMKM di dalam kawasan.
5. Merumuskan rekomendasi rancangan tata letak ruko serta kebijakan pengelolaan yang ideal, adil, dan aplikatif bagi PT Sayaga Wisata Bogor selaku pengelola kawasan guna mengoptimalkan potensi ekonomi dan keberlangsungan usaha seluruh pelaku UMKM secara merata.

1.6 Sistematika Penulisan

Guna memahami lebih lanjut laporan ini, maka materi-materi yang tertera pada laporan skripsi ini dikelompokkan menjadi beberapa subbab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, maksud penelitian, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Membahas teori-teori yang relevan, konsep UMKM, layout ruko, omzet usaha, serta penelitian terdahulu.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Menjelaskan pendekatan kualitatif, lokasi penelitian, subjek dan objek

penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan keabsahan data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Memaparkan temuan penelitian dan pembahasan terkait dampak layout ruko terhadap omzet UMKM

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi kesimpulan dan saran berdasarkan hasil penelitian.