

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Teori Konseptual Kinerja Bisnis dan Omzet UMKM

2.1.1 Tinjauan Literatur dan Pembahasan

Kinerja usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) merupakan gambaran tingkat pencapaian hasil atas pengelolaan aktivitas bisnis yang mencakup aspek finansial dan non-finansial. Dalam konteks ekonomi makro di Indonesia, khususnya wilayah penyangga ibu kota seperti Kabupaten Bogor, daya tahan UMKM sangat bergantung pada efisiensi biaya operasional dan stabilitas pendapatan harian.

Secara teoretis, kinerja UMKM kuliner dan ritel direfleksikan secara riil melalui volume penjualan dan omzet harian. Omzet merupakan total penerimaan kotor yang diperoleh dari aktivitas penjualan barang atau jasa dalam periode tertentu sebelum dikurangi biaya operasional. Menurut (Berman et al., 2022) dalam struktur bisnis retail berskala mikro, stabilitas omzet tidak hanya dipengaruhi oleh faktor internal seperti kualitas produk atau harga, melainkan juga oleh faktor eksternal spasial yang memicu *impulse buying* (pembelian tidak terencana) dari pengunjung yang melintas.

Kajian empiris menunjukkan bahwa fluktuasi omzet pada kawasan transit (*rest area*) memiliki karakteristik unik karena pergerakan konsumen bersifat dinamis dan terbatas oleh waktu (*time-compressed shopping*). Oleh karena itu, kemampuan unit usaha untuk menangkap perhatian pasar transit secara cepat menjadi determinan utama dalam mendorong volume transaksi.

2.2 Tinjauan Parameter Konteks Spasial (Fokus Independen)

Tata letak (*layout*) ritel komersial didefinisikan sebagai pengaturan ruang, fasilitas fisik, dan sirkulasi pergerakan manusia yang dirancang untuk mengoptimalkan efisiensi operasional. Dalam pendekatan kualitatif, terminologi "variabel independen" didekonstruksi menjadi Parameter Konteks Spasial. Ruang diposisikan sebagai wadah interaksi sosial-ekonomi yang memiliki tiga elemen

utama: visibilitas visual, indeks aksesibilitas, dan kemudahan orientasi ruang (*wayfinding*). Fenomena *blocking* akibat tata massa bangunan linear memicu degradasi eksposur ruang komersial.

Menurut studi (Rahmansyah & Pratama, 2023), kegagalan dalam menyelaraskan desain tata letak fisik dengan karakteristik operasional usaha dapat memicu pemborosan energi (listrik dan pengondisian udara) hingga mencapai 18%. Pada sektor UMKM kuliner, tata letak ruang interior (khususnya alur dapur) harus memenuhi standar higienitas dan efisiensi pergerakan material. Desain arsitektural ruko yang statis dan kaku sering kali memaksa pelaku usaha melakukan renovasi mandiri yang tidak terencana di tahun pertama (sebagaimana ditemukan kasus sebesar 35% di kawasan PT. Sayaga Wisata Bogor).

Secara makro di dalam suatu kawasan niaga, tata letak juga mengatur bagaimana pola tata massa bangunan disusun—apakah berbentuk linear, klaster, atau *grid*—yang secara langsung akan memengaruhi cara konsumen mempersepsikan ruang dan memilih ruko yang akan dikunjungi.

2.3 Tinjauan Parameter Kinerja Bisnis UMKM (Fokus Dependen)

Dalam penelitian kualitatif dengan pendekatan interpretatif, fenomena kinerja bisnis tidak diposisikan sebagai variabel numerik kaku yang diukur semata-mata menggunakan instrumen statistik deduktif. Istilah variabel dependen didekonstruksi menjadi Parameter Kinerja Bisnis, di mana keberhasilan dan keberlangsungan usaha dipahami melalui narasi, pengalaman subjektif, serta pemaknaan mendalam dari para pelaku UMKM terhadap realitas operasional sehari-hari mereka. Kinerja bisnis dalam konteks pelaku usaha kuliner di Rest Area PT Sayaga Wisata Bogor dilihat sebagai kemampuan adaptasi ekonomi untuk bertahan hidup (*business survival*) di tengah paparan konfigurasi ruang fisik komersial yang dinamis.

Parameter Kinerja Bisnis (sebagai dekonstruksi atas istilah variabel dependen) berfokus pada keberlangsungan ekonomi pelaku usaha. Indikator utamanya mencakup volume transaksi, stabilitas omzet harian, dan kemampuan mengeksplorasi tindakan pembelian tidak terencana (*impulse buying*) dari konsumen transit. Kinerja bisnis tidak dianalisis secara mekanistik statistik,

melainkan dieksplorasi melalui narasi pemaknaan informan terhadap keadilan distributif ruang usaha.

2.4 Landasan Teoritis Keadilan Spasial (*Spatial Justice*)

Akar pemikiran mengenai keadilan spasial berkembang dari tesis David Harvey (1973) mengenai *social justice and the city*, yang kemudian diformalisasikan secara komprehensif oleh Edward Soja (2010) melalui konsep *spatial justice*. Soja menegaskan bahwa ruang tidak sekadar wadah fisik yang mati atau wadah geografis yang netral. Ruang merupakan produk sosial yang secara aktif mengonstruksikan, memelihara, atau bahkan memperdalam ketimpangan ekonomi dan relasi kuasa di dalam masyarakat.

Dalam konteks penelitian kualitatif ini, keadilan spasial digunakan sebagai lensa kritis untuk mengeksplorasi bagaimana pengorganisasian fisik komersial eksternal dan kebijakan tata kelola tata ruang berimplikasi pada keadilan ekonomi pelaku UMKM.

2.4.1 Aspek Ontologis Ruang: Ruang Sebagai Sumber Daya dan Lokasi Ketimpangan

Keadilan spasial memandang lokasi geografis dan visibilitas arsitektural sebagai wujud dari sumber daya ekonomi yang terbatas (*scarce resource*). Konfigurasi arsitektural ruko Blok B di Rest Area Gunung Mas menciptakan segregasi aksesibilitas yang melahirkan dua kategori ruang subjektif:

1. Zona Keuntungan Spasial (*Spatial Advantage*): Wilayah depan yang memiliki keterlihatan tinggi dan dekat dengan pusat pergerakan pejalan kaki (seperti toilet umum). Ruang ini bertindak sebagai akselerator ekonomi alami.
2. Zona Kerugian Spasial (*Spatial Disadvantage*): Wilayah belakang yang mengalami obstruksi visual (*blocking*) dan kegagalan navigasi (*wayfinding failure*). Ruang ini bertindak sebagai pembatas ekonomi yang mengisolasi unit usaha.

Pendekatan kualitatif dalam dimensi ini berfokus pada bagaimana para informan (pelaku UMKM) memaknai penempatan posisi geografis mereka bukan sekadar

masalah keberuntungan fisik, melainkan determinan utama yang mengontrol hidupnya arus transaksi bisnis mereka.

2.4.2 Disparitas Kebijakan Sewa Seragam (*Flat Rent*) dan Eksploitasi Geografis

Secara teoritis, keadilan spasial berkaitan erat dengan keadilan distributif ekonomi. David Harvey menyoroti bahwa ketidakadilan ruang terjadi ketika pihak otoritas penyedia ruang menarik keuntungan ekonomi tanpa mempertimbangkan disparitas kualitas ruang yang mereka sediakan.

Kebijakan manajemen PT Sayaga Wisata Bogor yang menerapkan tarif sewa seragam (*flat rent*) untuk seluruh unit ruko Blok B tanpa memedulikan apakah ruko tersebut berada di koridor depan yang ramai atau di zona *blind spot* yang terisolasi merupakan lokus utama terjadinya krisis keadilan spasial. Lensa teori ini digunakan untuk membongkar narasi, keluhan psikologis, dan resistensi dari pelaku usaha di baris belakang yang merasa memikul beban finansial tetap yang tidak proporsional demi mengeksploitasi ruang ekonomi yang cacat sejak dalam perancangan arsitektural.

2.4.3 Resiliensi dan Strategi Bertahan Hidup (*Spatial Survival Strategies*)

Dimensi terakhir dari keadilan spasial adalah respons pelaku usaha terhadap ketidakadilan ruang yang mereka alami. Soja (2010) menyebutkan bahwa ruang yang timpang akan melahirkan tindakan spasial korektif dari aktor yang termarginalkan.

Melalui pendekatan kualitatif, aspek ini mengeksplorasi tindakan adaptasi dan resiliensi riil informan di lapangan. Keadilan spasial membedah bagaimana 35% pelaku usaha terpaksa melakukan investasi modal mandiri untuk merombak interior tata alur dapur demi memenuhi fungsionalitas usaha, serta bagaimana mereka menyiasati pembengkakan biaya listrik sebesar 18% akibat terisolasi dari sirkulasi udara alami. Teori ini menjadi pisau analisis untuk memetakan sejauh mana para pelaku UMKM mampu memproduksi "ruang tandingan" atau strategi bertahan hidup untuk merebut kembali keadilan ekonomi mereka di tengah rigidnya desain arsitektur makro kawasan niaga.

2.5 Proposisi Penelitian (Sintesis Alur Logika)

1. Tata letak massa bangunan komersial yang linear menciptakan hierarki ruang, di mana unit ruko baris belakang mengalami kerugian spasial akibat obstruksi visual (*blocking*) dan hambatan sirkulasi pedestrian.
2. Disparitas konteks spasial eksternal (visibilitas dan aksesibilitas) berkorelasi langsung dengan ketimpangan distribusi atensi konsumen transit, sehingga memicu kesenjangan stabilitas omzet antar-pelaku UMKM.
3. Kekakuan desain arsitektural interior ruko bawaan mendorong inefisiensi operasional aktif, bermanifestasi pada kebutuhan biaya modifikasi alur dapur mandiri (35% informan) serta lonjakan biaya energi (18% tagihan listrik) akibat keterbatasan sirkulasi alami.
4. Terdapat divergensi pemaknaan keadilan tata ruang (*spatial justice*), di mana pelaku usaha *blind spot* memaknai posisi geografis ruko sebagai determinan mutlak kelangsungan bisnis, sedangkan pelaku usaha depan cenderung mengedepankan aspek internal manajemen.

2.6 Penelitian terdahulu

Guna mendukung penelitian ini, dapat disajikan penelitian terdahulu dan teori yang telah di kemukakan sehingga dapat membedakan dengan penelitian lainnya

Sintesa Penelitian: Dampak Tata Letak terhadap Performa Bisnis UMKM

Integrasi hasil penelitian dari berbagai studi literatur menunjukkan bahwa tata letak (*layout*) bukan sekadar pengaturan fisik barang, melainkan strategi krusial dalam mengoptimasi performa finansial dan operasional UMKM. Berdasarkan studi yang dilakukan oleh (Hidayat, 2023) dan (Tan et al., 2024) terdapat korelasi positif yang signifikan antara pengaturan alur konsumen (*customer flow*) dengan peningkatan keputusan pembelian. Penggunaan analisis *heatmap* dan pengaturan rute perjalanan konsumen di dalam ruko terbukti mampu mengarahkan pelanggan menuju area "hotspot" atau produk dengan margin tinggi, yang secara langsung berdampak pada peningkatan omzet penjualan harian.

Lebih lanjut, aspek ergonomi dan efisiensi ruang menjadi poin sentral dalam penelitian (Prasetyo & Rahma, 2022). Dengan menggunakan metode *Activity Relationship Chart* (ARC), ditemukan bahwa pengelompokan produk yang logis dan pengaturan lebar gang (*aisle*) yang tepat dapat mengurangi kepadatan di dalam ruko, sehingga menciptakan pengalaman belanja yang lebih nyaman. Hal ini sejalan dengan temuan (D. P. Sari & Wijaya, 2023) yang menekankan bahwa estetika interior dan kenyamanan ruang memiliki pengaruh yang lebih kuat terhadap minat beli dibandingkan sekadar tampilan eksterior, terutama pada bangunan berbentuk ruko yang memiliki keterbatasan lahan.

Dalam konteks spesifik pengembangan wilayah, penelitian (Wahyudi, 2020) memberikan dimensi strategis mengenai peran pengelola aset seperti BUMD (PT Sayaga Wisata). Standarisasi fasilitas dan tata letak ruko di kawasan wisata tidak hanya berfungsi sebagai identitas visual, tetapi juga sebagai instrumen pemberdayaan ekonomi. Secara keseluruhan, sintesa ini menyimpulkan bahwa untuk meningkatkan omset UMKM di bawah naungan PT Sayaga, diperlukan pendekatan desain interior yang menggabungkan aspek psikologi konsumen (estetika dan alur) dengan aspek teknis (efisiensi ruang dan penempatan produk). Pengaturan *layout* yang efektif akan memperpanjang durasi kunjungan pelanggan (*dwell time*), yang pada akhirnya menjadi penggerak utama dalam konversi penjualan dan pertumbuhan pendapatan usaha.

Tabel 2.5. Bagan Kerangka Pemikiran

Peneliti, Tahun, Judul & Nama Jurnal	Variabel	Indikator	Metode & Analisis	Hasil Penelitian
(Saputra et al., 2021) <i>Jurnal Manajemen dan Bisnis (JMB)</i> Judul: Strategi Layout Toko dalam Meningkatkan Volume Penjualan UMKM <u>Link: https://ejournal.undip.ac.id/index.php/jmb</u>	X: Layout Toko Y: Volume Penjualan	Penempatan barang, arus lalu lintas pelanggan (<i>customer flow</i>), kenyamanan lorong.	Deskriptif Kualitatif & Analisis Komparatif (sebelum vs sesudah perubahan layout).	Penataan ulang <i>layout</i> dengan metode <i>Grid Pattern</i> meningkatkan retensi pelanggan di dalam toko dan menaikkan omset hingga 15-20%.
(Hidayat, 2023) <i>Jurnal Ilmiah Suara Manajerial (SMK)</i> Judul: Analisis Tata Letak (Layout) Terhadap Peningkatan Omzet Penjualan <u>Link: https://doi.org/10.32493/smk.v6i1.28541</u>	X: Tata Letak Fasilitas Y: Omzet Penjualan	Alokasi ruang, pengelompokan produk (<i>product grouping</i>), kemudahan akses.	Kuantitatif: Regresi Linear Sederhana & Uji t.	Terdapat pengaruh positif dan signifikan. Layout yang efisien mengurangi waktu pencarian produk sehingga frekuensi transaksi per jam meningkat.

(Wijaya, 2020) <i>Jurnal Riset Manajemen & Bisnis (JRMB)</i> Judul: Dampak Store Atmosphere dan Layout Terhadap Keputusan Pembelian <u>Link: https://jrmb.ejournal-feuniat.net/index.php/JRMB</u>	X1: Store Atmosphere X2: Layout Y: Keputusan Pembelian	Pencahayaan, suhu ruangan, pengaturan rak, estetika ruko.	Kuantitatif: Analisis Regresi Linear Berganda & Uji F.	<i>Layout</i> memiliki pengaruh lebih dominan dibanding <i>atmosphere</i> dalam memicu <i>impulse buying</i> (pembelian tak terencana) pada UMKM retail.
(Ramadhani, 2022) <i>Jurnal Pemasaran Kompetitif</i> Judul: Pengaruh Tata Letak Fasilitas Terhadap Kelancaran Proses Operasi <u>Link: http://dx.doi.org/10.31294/jp.v5i3</u>	X: Tata Letak Fasilitas Y: Kelancaran Operasi	Jarak antar fasilitas, minimasi hambatan gerak, efisiensi penggunaan luas lantai.	Kuantitatif: Analisis Deskriptif & Koefisien Korelasi.	Layout yang tertata mengurangi penumpukan antrean dan mempercepat transaksi, yang berdampak langsung pada peningkatan kapasitas omset harian.
(Amalia, 2020)	X1: Lokasi Strategis	Aksesibilitas, visibilitas ruko,	Kuantitatif: Path	Lokasi menarik minat kunjung

<i>Journal of Economic Education (REE)</i> Judul: Pengaruh Lokasi Strategis dan Tata Letak Terhadap Keberhasilan UMKM Link: https://doi.org/10.31002/rep.v5i2.2853	X2: Tata Letak (Layout) Y: Keberhasilan UMKM	penataan interior, <i>display</i> produk di etalase.	Analysis (Analisis Jalur).	(<i>traffic</i>), namun strategi <i>layout</i> interior menentukan konversi kunjungan menjadi penjualan (omset).
---	---	--	----------------------------	--

Sumber: Peneliti (2026)

2.5 Kerangka Pemikiran

2.5.1 Alur Naratif Konstruksi Berpikir

Penelitian ini berakar dari fenomena riil (studi kasus) di kawasan rest area PT. Sayaga Wisata Bogor, di mana ketersediaan ruko komersial belum mampu menjamin keadilan peluang ekonomi bagi para pelaku UMKM kuliner. Masalah utamanya adalah adanya disparitas spasial dan karakteristik desain arsitektural yang statis.

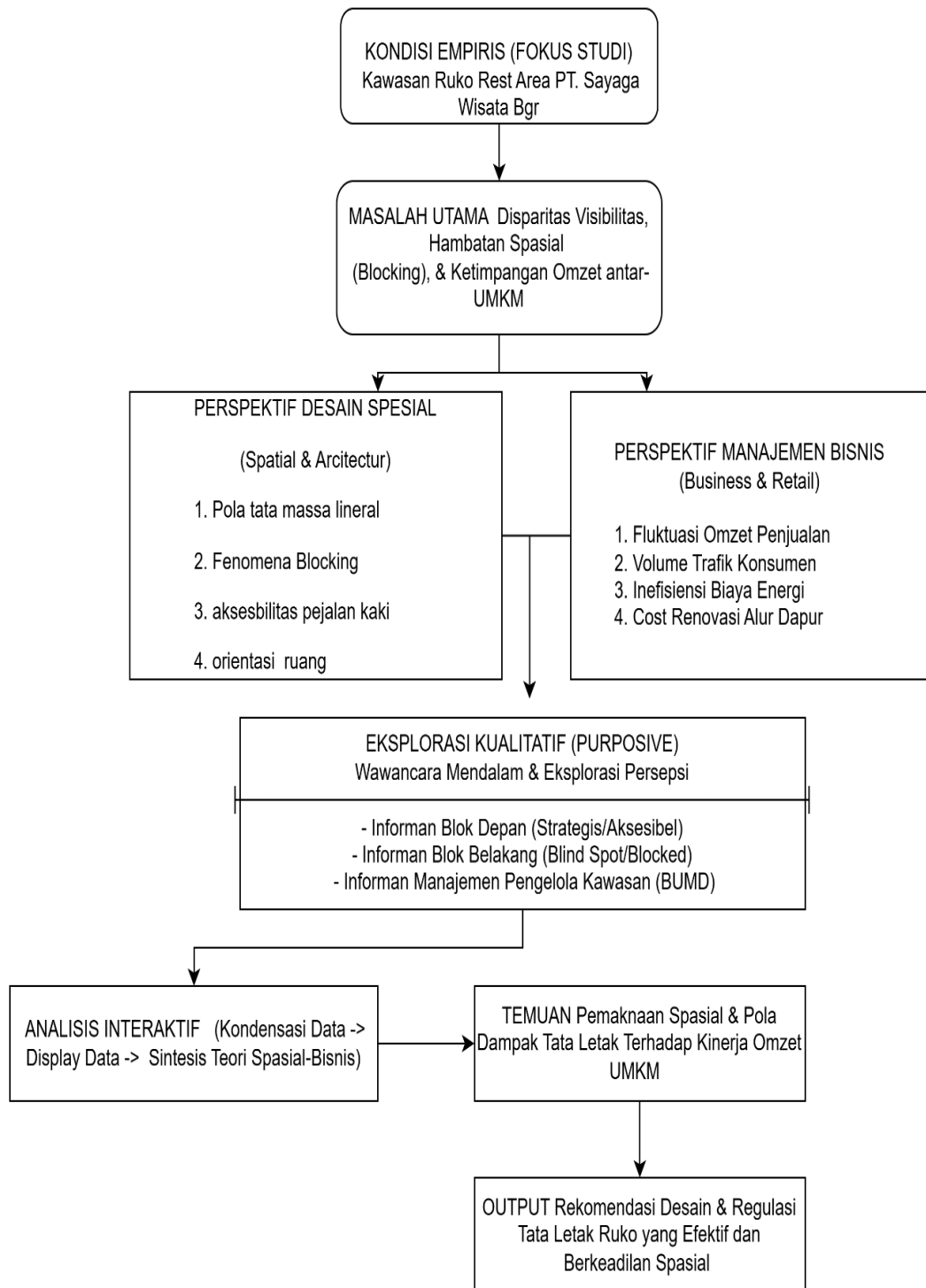
Secara konseptual, alur analisis kualitatif didekati melalui dua sudut pandang keilmuan yang saling beririsan:

1. Perspektif Desain Spasial & Arsitektur: Menganalisis kondisi fisik tapak, tata massa bangunan linear yang memicu fenomena *blocking*, keterbatasan visibilitas (*blind spot*), serta sirkulasi pejalan kaki yang labirinik (*wayfinding*).
2. Perspektif Manajemen Bisnis: Mengkaji bagaimana kondisi fisik tersebut berimplikasi langsung terhadap beban operasional kasus inefisiensi energi dan biaya renovasi mandiri alur dapur serta fluktuasi kinerja finansial omzet akibat ketimpangan volume kunjungan konsumen.

Melalui pendekatan kualitatif, peneliti menggali divergensi persepsi dan pengalaman subjektif dari kedua kelompok informan pelaku UMKM ruko strategis/depan vs ruko *blind spot*/belakang. Data ini divalidasi silang melalui triangulasi dengan pandangan BUMD selaku manajemen pengelola kawasan. Hasil sintesis dari pertalian antara realitas fisik spasial dan realitas bisnis ini pada akhirnya akan merumuskan rekomendasi penataan ruang komersial yang berkeadilan distributif (*spatial justice*) bagi pengelola dan pelaku usaha.

2.5.2 Diagram Alur Berpikir (*Conceptual Framework Diagram*)

Bagan alur berpikir penelitian kualitatif yang menunjukkan bagaimana fenomena iniditeliti dari awal hingga menghasilkan output.



2.5.2 Gambar Alur Berpikir
Sumber: Olahan Penulis (2026)

2.6 Pengajuan Hipotesis

Berdasarkan proposisi teoritis serta eksplorasi atas draf Latar Belakang Masalah di kawasan *rest area* PT. Sayaga Wisata Bogor, diajukan beberapa hipotesis kerja sebagai arah sementara penelitian kualitatif ini:

Hipotesis Kerja 1 (Aspek Arsitektur & Operasional Bisnis)

"Kekakuan (*rigidity*) desain arsitektural ruko yang statis memicu kerentanan finansial awal bagi pelaku UMKM."

1. Penjelasan Kontekstual: Diduga bahwa ketiadaan fleksibilitas pada *layout* awal ruko memaksa pelaku usaha melakukan keputusan renovasi mandiri yang tidak terencana (seperti data awal 35%) demi pemenuhan alur dapur higienis, serta memicu inefisiensi ruang yang berujung pada pembengkakan biaya energi operasional (mencapai 18%).
2. Hipotesis Kerja 2 (Aspek Spasial & Volume Kunjungan)
3. "Kondisi fisik spasial makro (*blocking* visual dan rute labirinik) bertindak sebagai hambatan utama (*barrier*) dalam distribusi aliran konsumen menuju ruko baris belakang."
4. Penjelasan Kontekstual: Diduga bahwa kegagalan sistem pemandu arah (*wayfinding*) dan adanya obstruksi fisik dari ruko bagian depan secara signifikan menurunkan indeks keterjangkauan ruko belakang, sehingga memicu terjadinya zona "titik buta" (*blind spot*) yang menurunkan minat sirkulasi pejalan kaki untuk melintas.
5. Hipotesis Kerja 3 (Aspek Disparitas Ekonomi & Letak Geometris)
6. "Disparitas omzet antar-sesama pelaku UMKM di kawasan *rest area* PT. Sayaga dikonstruksikan secara dominan oleh faktor penempatan posisi geometris ruko, bukan semata-mata karena kualitas produk."
7. Penjelasan Kontekstual: Diduga terdapat ketimpangan peluang ekonomi yang dirasakan langsung oleh pelaku UMKM, di mana ruko dengan posisi strategis (seperti dekat akses utama/Blok B no 18) mendapatkan keuntungan geografis alamiah (*spatial advantage*) yang secara instan mendongkrak

omzet melalui *impulse buying*, sementara ruko belakang mengalami penurunan kunjungan meski memiliki kualitas produk yang baik.

8. Hipotesis Kerja 4 (Aspek Perilaku & Manajemen Kawasan)
9. "Terdapat divergensi pemaknaan (perbedaan persepsi) yang mendalam antara pelaku UMKM zona strategis dan zona non-strategis dalam mengartikan urgensi tata ruang terhadap keberlanjutan usaha."