

# PEMILIHAN LOKASI RITEL

# PENDAHULUAN

Lokasi ritel seringkali menjadi keputusan sangat penting yang dibuat oleh ritel, karena beberapa pertimbangan, yaitu:

1. Lokasi merupakan pertimbangan utama bagi konsumen untuk memilih ritel
2. Keputusan memilih lokasi ritel merupakan strategi penting. Karena ritel dapat menggunakannya sebagai keuntungan untuk bersaing

# LOKASI RITEL

Ada 3 tipe lokasi dasar yang dapat dipilih oleh ritel, yaitu:

1. Shopping Centers (Pusat Belanja)
2. City or Town Location (Ritel di Kota Besar)
3. Freestanding Location

Ritel pun dapat memilih tempat dilokasi nontradisional seperti airport atau lokasi lainnya

# PUSAT BELANJA (Shopping Center)

- Istilah Shopping Center sudah dikenal sejak awal tahun 1950an
- Shopping Centers merupakan grup ritel dan bisnis lain yang direncanakan, dibangun, dimiliki dan dimanage sebagai satu kepemilikan.
- Bentuk Shopping Centers ada 2 yaitu:
  1. Strip Shopping Centers  
Yaitu shopping centers yang umumnya mempunyai tempat parkir langsung di depan toko. Canopy terbuka membuat mudah akses ke toko, namun kelemahannya tidak mempunyai area jalan yang menghubungkan dengan toko lain.
  2. Malls: Yaitu shopping centers yang menyediakan area parkir di tempat terpisah dari toko (terpencil) dan pelanggan akan berjalan untuk menuju toko. Mall memiliki ruas jalan yang diapit toko (berhadapan) untuk dilalui konsumen

# Ritel di Kota Besar

- Sekalipun shopping center ini berada di kota besar, lokasi ritel ini bertipe tidak direncanakan, dimiliki banyak pemilik, dan mempunyai akses langsung dari jalan
- The Central Business District merupakan area bisnis tradisional yang berada dikeramaian kota dalam suatu kota besar.
- Area tersebut banyak dilalui orang selama jam-jam bisnis berlangsung dan di saat orang-orang pergi ke area tersebut untuk bekerja. Disana terdapat transportasi umum dan lalulintas pejalan kaki yang tinggi.
- CBD yang sukses adalah yang dekat dengan area yang berpenduduk besar.

# Lokasi Freestanding

- Freestanding Sites merupakan lokasi yang tidak terhubung dengan ritel yang lain, sekalipun banyak yang lokasinya dekat dengan mall.

# Lokasi Ritel Lainnya

Selain tiga lokasi utama tersebut, ritel juga dapat didirikan dan dijalankan dengan memilih lokasi sebagai berikut:

- Airport
- Resort
- Rumah Sakit
- Toko dalam toko
- Area serbaguna

# MEMILIH LOKASI

- Lokasi terbaik bagi ritel adalah lokasi yang mampu mewujudkan tingkat permintaan dan penjualan yang tinggi
- Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat permintaan suatu area perdagangan adalah:
  - Skala Ekonomi
  - Karakteristik Demografi dan lifestyle
  - Iklim Bisnis (tren pasar, tren tenaga kerja)
  - Persaingan
  - Rentang kendali Manajerial (*Span of managerial control*)
  - Isu lokasi secara global



# Memilih Lokasi

Faktor-faktor yang mempengaruhi menarik tidaknya suatu lokasi:

## 1. Aksesibilitas

Akses pada suatu lokasi ritel dikatakan menyenangkan dikala konsumen dengan mudah untuk menuju dan keluar dari area ritel

Jika dianalisa secara makro (*Macro Analysis*), ritel akan mempertimbangkan hal-hal utama yang berkaitan dengan suatu area perdagangan dan hal tersebut akan dievaluasi secara simultan, seperti ruas jalan, kondisi jalan dan penghalang/barriers (misal sungai, gunung)

Secara mikro, ritel akan berkonsentrasi pada hal-hal yang berkaitan dengan hal-hal sekitar ritel, seperti visibilitas/jarak pandang, arus lalu lintas, lahan parkir dan jalan masuk/keluar.

# Memilih Lokasi

## 2. Keuntungan Lokasi

Karena lokasi yang baik membutuhkan biaya yang lebih mahal, maka ritel harus mempertimbangkan beberapa hal penting ini. Sehingga lokasi yang dipilih betul-betul memberikan keuntungan bagi ritel.

Prinsipnya lokasi ritel dipilih karena ingin mendekati segmen sasarannya

Suatu lokasi bisa jadi cocok untuk suatu produk, namun belum tentu cocok bagi produk lainnya.

Adakalanya dengan memilih lokasi yang disejajarkan dengan ritel lain yang sejenis akan memunculkan keamanan, kesepakatan penutupan toko secara bersama dan sejenisnya.