

**ANALISIS SOSIAL DAN EKONOMI PEMBANGUNAN
TOSERBA BORMA BOJONGSOANG
KABUPATEN BANDUNG**

LAPORAN PENELITIAN



Dr. Drs. E n g k u s, SE., M.Si

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG**

2015

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toko Serba Ada (Toserba) Borma Bojongsoang ini dapat diselesaikan. Kajian ini merupakan bagian tidak terpisahkan dalam pembangunan Toserba Borma Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung.

Sesuai dengan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 Tentang Pembangunan, Pengendalian Dan Pengelolaan Pasar Kabupaten Bandung dan Peraturan Bupati Nomor 29 Tahun 2010 bahwa pembangunan Pasar Modern dalam hal ini Toserba Borma Bojongsoang harus melalui tahap kajian analisis sosial ekonomi. Pembangunan Pasar Modern selain berdampak seperti yang diharapkan, juga mempunyai dampak tidak seperti yang diharapkan, terutama bagi usaha ritel kecil di sekitar pasar modern berada. Untuk mengurangi dampak yang tidak diharapkan tersebut maka dicarikan jalan keluar (*way out*) dilakukan analisis sosial ekonomi ini.

Disamping itu, penyusunan kajian analisis sosial ekonomi Toserba Borma Bojongsoang ini dimaksudkan untuk menyediakan sebuah rujukan yang dapat dijadikan dasar/acuan dalam pemberian perijinan pembangunan Toserba Borma Bojongsoang.

Semoga kajian ini dapat bermanfaat bagi seluruh *stakeholders* dalam pembangunan Toserba Borma Bojongsoang. Aamiin YRA.

Bandung, April 2015

Dr. Drs. Engkus, SE. M.Si

DAFTAR ISI

	HALAMAN
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. LATAR BELAKANG.....	1
1.2. DASAR HUKUM.....	3
1.3. IDENTIFIKASI MASALAH.....	4
1.4. TUJUAN DAN SASARAN	4
1.5. LINGKUP KEGIATAN.....	5
1.6. SISTEMATIKA PELAPORAN.....	6
BAB II METODOLOGI	7
2.1. UMUM.....	7
2.2. KAJIAN KEBIJAKAN DAN TEORITIK.....	7
2.3. STUDI EMPIRIS	8
2.4. PENYUSUNAN LAPORAN AKHIR	10
2.5. TENAGA AHLI	11
2.6. JADWAL KEGIATAN	12
BAB III KAJIAN TEORITIK	13
3.1. UMUM.....	13
3.2. PEMBANGUNAN PASAR MODERN DAN IMPLIKASINYA.....	13
3.3. TINJAUAN KEBIJAKAN DAN PERUNDANGAN DALAM PEMBANGUNAN PASAR MODERN.....	18
3.4. KAJIAN SEBELUMNYA	29
3.5. KARAKTERISTIK WILAYAH DESA BOJONGSOANG KECAMATAN BOJONGSOANG KABUPATEN BANDUNG	33
3.6. KEBERADAAN PASAR MODERN BORMA	43
BAB IV STUDI EMPIRIK.....	44
4.1. DESAIN STUDI LAPANGAN	44
4.2. HASIL STUDI LAPANGAN	45
4.3. HASIL SURVEY KEPADA MASYARAKAT	45
4.4. HASIL OBSERVASI	51
4.5. DATA OUTLET DAN PUSAT PERDAGANGAN SEKITAR LOKASI.....	52
4.6. JARAK PASAR MODERN BORMA TERHADAP PASAR TRADISIONAL	53

4.7. KOMPLEKS PERUMAHAN.....	53
4.8. KONDISI KHUSUS: BANJIR TAHUNAN	54
4.9. LOKASI PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG	54
4.10. PETA LOKASI PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG.....	55
BAB V ANALISIS	56
5.1. KERANGKA ANALISIS	56
5.2. ANALISIS KAJIAN TEORITIK DAN EMPIRIS.....	56
5.3. AKIBAT YANG DIHARAPKAN DAN TIDAK DIHARAPKAN	67
5.4. KONDISI FAKTUAL PROSES PEMBANGUNAN PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG	68
5.5. ASPEK, IMPLIKASI DAN PENANGANAN MASALAH AKIBAT PEMBANGUNAN PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG	69
5.6. PROYEKSI KONDISI SEKITAR LOKASI PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG	78
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	79
6.1. UMUM	79
6.2. KESIMPULAN	79
6.3. REKOMENDASI.....	82
DAFTAR PUSTAKA.....	89



Bab 1

Pendahuluan

1.1. LATAR BELAKANG

RENSTRA Kabupaten Bandung 2010-2015 menyebutkan dengan jelas bahwa bidang ekonomi yang menjadi indikator keberhasilan dengan melaksanakan program kegiatan pemberdayaan ekonomi pedesaan, pengembangan Koperasi dan UKM, pengembangan industri manufaktur, peningkatan promosi dan investasi, pengembangan manajemen keuangan daerah dan peningkatan sarana dan prasarana daerah. Terkait dengan upaya peningkatan sarana dan prasarana, kegiatan strategis yang harus dilaksanakan adalah dengan membangun, merenovasi, meningkatkan status dan merelokasi sarana dan prasarana kegiatan perdagangan masyarakat baik yang dibiayai oleh pemerintah maupun swasta. Ditegaskan juga bahwa program dan kegiatan strategis ini dinilai berhasil jika terjadi peningkatan PAD dari pos retribusi, perijinan dan pajak dalam lingkup perdagangan.

Kabupaten Bandung memainkan peran strategis bukan hanya sebagai salahsatu kabupaten besar di Propinsi Jawa Barat, tetapi juga menjadi “lokomotive ekonomi” bagi Jawa Barat. Dalam kedudukan sebagai kabupaten terdepan, kondisi Kabupaten Bandung seringkali dijadikan cerminan bagi kondisi daerah-daerah lain di Jawa Barat. Dalam hal kapasitas ekonomi, pertumbuhan ekonomi Kabupaten Bandung banyak ditunjang oleh sector industri dan perdagangan, yang menempati urutan pertama dibandingkan sektor-sektor lainnya. Potensi inilah yang selanjutnya mendasari ditetapkannya visi Kabupaten Bandung. Dalam konsepsi ini, Kabupaten Bandung akan dikembangkan sebagai pusat kegiatan industri dan perdagangan dengan menekankan pada pengembangan infrastruktur, sarana, dan prasarana yang mendukung kemudahan dalam kegiatan industri dan perdagangan. Dalam visi ini terkandung kepentingan untuk membentuk citra Kabupaten Bandung sebagai kabupaten yang modern, sehingga perlu ada simbol-simbol modernisasi.

Investasi skala menengah besar menjadi bagian dari proses pembangunan ekonomi yang dianggap dapat memacu kapasitas ekonomi daerah. Pabrik-pabrik atau perusahaan, pertokoan berkapasitas besar seperti mall (super dan hipermarket), pengembangan kawasan wisata, termasuk pengadaan perumahan elit (real estate) dan perkantoran menjadi pilihan Pemerintah Kabupaten/Kota untuk menjadi mesin ekonomi. Pilihan terhadap sektor

industri dan perdagangan berkapital besar ini diharapkan dapat memberikan efek domino untuk merangsang tumbuhnya sektor ekonomi riil lainnya, seperti menyerap tenaga kerja, mendorong investasi, meningkatkan pendapatan per kapita, dan lain-lain.

Keberadaan pasar modern dewasa ini sudah menjadi tuntutan dan konsekuensi dari gaya hidup modern yang berkembang di masyarakat kita. Tidak hanya di kota metropolitan tetapi juga sudah merambah kota-kota kecil di tanah air. Mudah-mudahan menjumpai minimarket, supermarket bahkan hipermarket disekitar tempat tinggal kita yang menjanjikan kemudahan dan kenyamanan dalam berbelanja. Pun demikian dibalik itu kesuksesan bisnis retail ini menyisakan persoalan, khususnya untuk retail kelas menengah dan kecil. Di satu sisi, efek dari maraknya investasi di sektor riil merupakan sinyal positif bahwa roda ekonomi di suatu daerah menunjukkan akselerasinya. Akan tetapi, di sisi lain, investasi pasar modern yang sangat ekspansif tanpa diimbangi dengan pengaturan tata ruang bisnis yang memadai, akan melahirkan masalah yang serius bagi perkembangan pasar-pasar tradisional dan peritel kecil di daerah tersebut.

Pasar modern juga menyediakan barang-barang kebutuhan hidup sehari-hari mulai dari sembako, peralatan rumah tangga, kelengkapan berbusana dan barang-barang yang lain dengan varian beragam sehingga memungkinkan pembeli dapat memilih dan menambah kebutuhan mana yang akan dibeli dan tak jarang harganya lebih murah. Selain itu pasar modern dalam menjaring pembeli dengan jalan menawarkan berbagai potongan harga serta hadiah-hadiah menarik. Dengan kata lain pembeli cukup pergi dan satu tempat, namun sudah mampu memenuhi kebutuhan sehari-hari ditambah lagi keuntungan lainnya karena mendapatkan diskon atau hadiah.

Disatu sisi, kondisi yang ditawarkan oleh pasar modern dengan segala kemudahan dan kenyamanannya, calon pembeli tentu saja lebih memilih berbelanja di pasar modern. Karena harus berjalan jauh untuk mencari kebutuhan yang akan dibelinya. Akibat larinya calon pembeli pasar tradisional ke pasar modern tak jarang pedagang lebih memilih menutup kios atau losnya. Padahal sebagian besar pedagang adalah pedagang yang bermodal kecil.

Ketidakseimbangan dalam hal *bargaining position* sebagaimana diuraikan di atas juga menjadi salah satu penyebab melemahnya kapasitas pedagang ritel kecil dalam persaingan dengan pasar modern. Ruang bersaing pedagang ritel kecil kini semakin terbatas. Bila selama ini pasar modern dianggap unggul dalam memberikan harga relatif lebih rendah untuk banyak komoditas, dengan fasilitas berbelanja yang jauh lebih baik, skala ekonomis pengecer modern yang cukup luas dan akses langsung mereka terhadap produsen dapat menurunkan harga pokok penjualan mereka sehingga mereka mampu menawarkan harga yang lebih rendah. Sebaliknya para pedagang ritel kecil, mereka umumnya mempunyai skala yang kecil dan menghadapi rantai pemasaran yang cukup

panjang untuk membeli barang yang akan dijualnya. Akibatnya, keunggulan biaya rendah pedagang ritel kecil kini mulai terkikis.

Disisi lain, semakin besarnya skala pelayanannya maka pusat perdagangan akan berubah menjadi suatu kawasan perdagangan. Kawasan perdagangan ini dapat tumbuh spontan dan dapat pula tumbuh karena direncanakan. Pola lokasi kawasan perdagangan berkelompok ini tersebar di seluruh kota dan mempunyai hirarki berdasarkan jenis perdagangan serta kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat setempat. Lokasi-lokasi yang dilayaninya, seperti misalnya di persimpangan-persimpangan jalan yang merupakan wujud fisik pertemuan arus barang dan interaksi social masyarakat, dapat berubah menjadi kawasan perdagangan yang tumbuh secara spontan dan cenderung tidak terkendali jika tidak dilakukan perencanaan secara baik.

Desa Bojongsoang merupakan salah satu desa dari Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung. Letak geografis yang berbatasan dengan Kota Bandung menempatkannya pada posisi yang strategis. Arus komuter penduduk Desa Bojongsoang dipastikan tinggi. Hal ini karena sebagian penduduk Desa Bojongsoang bekerja di Kota Bandung. Kondisi ini sangat mendukung perkembangan Desa Bojongsoang secara sosial maupun ekonomi. Namun demikian, sebagai desa yang dilalui Sungai Citarum maka banjir rutin menjadi masalah yang utama.

Pasar Modern Borma merupakan jenis Toko Modern Borma sudah berdiri puluhan tahun, dan memiliki jaringan yang kuat. Saat ini terdapat puluhan Pasar Modern Borma yang semua *outlet*-nya ada di wilayah Bandung Raya. Sebagai upaya untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari maka Pasar Modern Borma bermaksud untuk membangun *outlet*-nya di Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung.

Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang dilakukan dengan prinsip harus memberikan manfaat sebesar-besarnya dan mengurangi dampak social ekonomi yang menyertainya. Hal ini dilakukan agar pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang tidak merugikan *stakeholders*. *Stakeholders* tersebut terdiri dari: masyarakat, konsumen, utamanya adalah ritel kecil yang ada di sekitar lokasi. Terkait upaya untuk meminimalisir dampak social ekonomi yang tidak diharapkan dan dalam rangka mencari *way out* (jalan keluar) terhadap permasalahan yang terjadi sebagai akibat pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang maka penelitian kajian social ekonomi ini dilakukan bekerjasama dengan Kopindo Consult sebagai konsultan independen.

1.7. DASAR HUKUM

Dasar hukum dari analisis sosial ekonomi terhadap pembangunan sebuah pasar adalah Perda No.20/2010 tentang Pembangunan, Penataan dan Pengendalian Pasar,

khususnya pasal 9 ayat 3 dan 4. analisis sosial ekonomi meliputi; struktur penduduk menurut mata pencaharian dan pendidikan; tingkat pendapatan ekonomi rumah tangga; kepadatan penduduk; pertumbuhan penduduk; kemitraan dengan UMKM lokal; penyerapan tenaga kerja lokal; ketahanan dan pertumbuhan pasar tradisional sebagai sarana bagi UMKM lokal; keberadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sudah ada; dampak positif dan negative yang diakibatkan oleh jarak antara pasar modern dengan pasar tradisional yang telah ada sebelumnya; dan tanggung jawab sosial perusahaan (*Corporate Sosial Responsibility*).

1.8. IDENTIFIKASI MASALAH

Perumusan masalah yang diajukan dalam Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang, adalah:

- a. Akibat apa sajakah yang dapat mempengaruhi kondisi social, kondisi wilayah sekitar lokasi dan kondisi lingkungan karena pembangunan dan keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang.
- b. Akibat apa sajakah yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi masyarakat, kondisi usaha pedagang, dan kondisi ekonomi wilayah sekitar lokasi karena pembangunan dan keberadaan pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.
- c. Upaya apa sajakah yang dapat dilakukan untuk penanggulangan dan jalan keluar (*way out*) dampak social ekonomi karena pembangunan dan keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang.

1.9. TUJUAN DAN SASARAN

Analisis Sosial Ekonomi terhadap pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

- a. Umum: Analisis Sosial Ekonomi ini diharapkan dapat menjadi landasan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dalam merumuskan dan menetapkan kebijakan yang berkaitan pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.
- b. Khusus: Analisis sosial ekonomi ini pada dasarnya adalah sebagai salah satu upaya dalam rangka menjawab berbagai permasalahan seperti yang diuraikan dalam rumusan penelitian. Berkaitan dengan hal tersebut, maka tujuan studi ini adalah:
 1. Melakukan identifikasi dan analisis permasalahan terhadap dampak sosial ekonomi terkait pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.
 2. Menyusun rumusan permasalahan terhadap dampak sosial ekonomi terkait pembangunan Pasar Modern Borma Bjongsoang.

3. Menyusun *way out* (jalan keluar) dalam penanggulangan permasalahan yang terjadi akibat pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.

Analisis sosial ekonomi pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang ini diharapkan dapat mencapai sasaran, yaitu dengan terwujudnya hasil penelitian dalam bentuk data dan informasi tentang beberapa hal sebagai berikut:

1. Memberikan kontribusi ilmiah dalam studi sosial ekonomi pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.
2. Mengurangi dampak yang tidak diharapkan akibat pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.
3. Memberikan rekomendasi kepada instansi yang berwenang dalam proses pemberian izin pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.

1.10. LINGKUP KEGIATAN

Pembahasan dibagi atas dua bagian, yaitu: kajian teoritis dan kondisi nyata (empiric). Kajian teoretis terdiri atas pembahasan terhadap berbagai literatur yang menyajikan teori-teori yang relevan, serta yang mendokumentasikan berbagai pengalaman (*good* maupun *bad practices*) tentang pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Kajian empiric dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan untuk mengamati kegiatan masyarakat, lingkungan, dan persepsi masyarakat tentang pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.

Untuk memperoleh hasil sebagaimana disebutkan di atas, maka tahapan kegiatan yang perlu diselenggarakan adalah:

- a. Melakukan studi literatur, meliputi: tinjauan peraturan/regulasi, tinjauan terhadap kondisi kewilayahan, konsep pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang, dan teori-teori yang terkait pembangunan pasar.
- b. Melakukan studi empirik, meliputi: observasi, wawancara dan penyebaran/pengambilan kuisisioner.
- c. Analisis, meliputi: analisis terhadap peraturan/regulasi, kondisi kewilayahan, konsep pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang, hasil observasi, wawancara dan kuisisioner dan teori-teori yang terkait pembangunan pasar.
- d. Perumusan konsep akhir melalui diskusi dengan *stakeholders*.
- e. Penyusunan Laporan Akhir.

1.6 SISTEMATIKA PELAPORAN

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan dibahas mengenai latar belakang permasalahan yang timbul, tujuan dan sasaran yang hendak dicapai, serta ruang lingkup pekerjaan yang akan dilaksanakan.

BAB II METODOLOGI PELAKSANAAN

Urutan pelaksanaan pekerjaan baik secara substantif maupun teknis pelaksanaan, sehingga dapat tersusun laporan akhir.

BAB III KAJIAN TEORETIK

Tinjauan teoritik dan literatur tentang dampak sosial ekonomi terhadap keberadaan pasar modern (toko serba ada).

BAB IV STUDI EMPIRIK

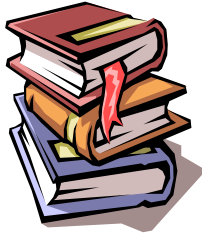
Bagian ini memuat kajian lapangan berupa wawancara dan pengumpulan data sekunder pada beberapa koperasi sebagai bahan perbandingan dengan tinjauan teoritik yang telah dilakukan.

BAB V ANALISIS

Menganalisis temuan-temuan yang diperoleh dan merumuskan beberapa rekomendasi yang terkait keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang.

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dan saran merupakan jawaban atas tujuan dan sasaran yang hendak dicapai dan rekomendasi dari hasil kajian yang dilakukan.



Bab 2

Metodologi

2.1. UMUM

Bagian ini akan dibahas metodologi atau tahapan pengerjaan Kegiatan “Analisis Dampak Sosial Ekonomi Keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang , Kabupaten Bandung”. Secara garis besar, tahapan ini dilakukan dalam tiga bagian, yaitu:

1. Melakukan kajian teoritik, meliputi: tinjauan peraturan/regulasi, tinjauan terhadap kondisi kewilayahan, konsep pembangunan Pasar Modern Borma, dan teori-teori yang terkait pembangunan pasar.
2. Melakukan studi empirik, meliputi: observasi, wawancara dan penyebaran/pengambilan kuisioner
3. Penyusunan Laporan Akhir Analisis Dampak Sosial Ekonomi Keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang berdasarkan kajian teoretik dan studi empiris.

Tahapan pelaksanaan pekerjaan Penyusunan Laporan Akhir Analisis Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Bojongsoang, pertama adalah kajian teoritik terhadap permasalahan sosial ekonomi yang akan timbul akibat keberadaan Pasar Modern pada umumnya, dan kajian terhadap Peraturan Pemerintah (PP)/kebijakan yang terkait dengan keberadaan sebuah pasar modern.

Kedua, studi empirik dilakukan dengan berlandaskan kajian teoritik, yang mana tahapannya dimulai dari penyusunan disain studi lapangan, pelaksanaan studi empirik, dan terakhir adalah rumusan temuan empirik / temuan lapangan.

Ketiga, sintesis akhir merupakan sandingan antara kajian literatur dengan temuan empirik. Setelah dikritisi, maka dihasilkan draft konsep pedomann. Setelah melalui forum diskusi draft konsep pedoman, maka dihasilkan suatu Laporan Akhir.

2.2. KAJIAN KEBIJAKAN DAN TEORITIK

Kajian teoritik pada pembahasannya terbagi atas dua bagian, dimana bagian pertama berisikan tentang latar belakang, konsep dan implementasi Peraturan Pemerintah (PP) dan pembangunan Pasar Modern beserta implikasinya. Dari kajian tersebut, diharapkan akan dapat dimunculkan isu-isu utama dan kemungkinan implikasinya di lapangan. Bagian kedua membahas secara factual kondisi masyarakat sekitar lokasi pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Diharapkan dari kajian ini dapat ditemukan benang merah permasalahan akan pembangunan Pasar Modern Borma

Bojongsoang. Kajian kebijakan dan teoritik dilakukan sebagai acuan untuk menentukan tahap studi empiris dan penyusunan Laporan Akhir.

2.3. STUDI EMPIRIS

Tujuan studi empiris adalah untuk menggali informasi seluas-luasnya terhadap rencana pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Untuk itu diharapkan survey yang dilakukan pada seluruh 'stake holders' dapat diperoleh informasi kondisi eksisting masyarakat dan kios, warung, toko yang ada disekitar lokasi.

Informasi yang digali mencakup aspek sosial ekonomi dan persepsi masyarakat dan pedagang terhadap pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Untuk lebih jelasnya lihat table 2.1

Tabel 2.1. Aspek dan Kriteria Analisis

No	Aspek analisis	Komponen analisis
1.	Legal	Dasar hukum analisis social ekonomi
2.	Sosial	Kondisi social, aktifitas belanja, pola perilaku konsumsi masyarakat dan animo pedagang dan masyarakat
3.	Ekonomi	Kondisi dan aktifitas ekonomi, keberadaan dan eksistensi ritel sekitar lokasi, pengembangan lapangan usaha, penyerapan tenaga kerja, kemitraan dan kontribusi terhadap PAD
4.	Manajemen	Pengelolaan organisasi padagang dan komunikasi antar <i>staleholders</i>
5.	Kelembagaan	Dukungan <i>staleholders</i>
6	Desain	Kesuaian dengan peraturan pembangunan fisik dan kesesuaian dengan Perda No.20/2009
7.	Wilayah (spasial)	Kesesuaian dengan Perda No.3/2008 tentang RTRW, aksesibilitas dan pola interaksi antar wilayah
8.	Eksternalitas	Nilai ekonomis lahan sekitar lokasi, kondisi lalulintas dan kondisi lingkungan disekitar lokasi

Sumber: Analisis Kondisi Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang Tahun 2015

2.3.1 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan pada 'stake holders' dengan cara:

a) Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah dipublikasikan yang diperoleh dari berbagai sumber, yaitu: Dinas Koerasi UKKM Perindustrian dan Perdagangan, Bappeda, BPS, Monografi Kecamatan, dll.

b) Pengumpulan Data Primer (wawancara)

Data primer yang dibutuhkan diperoleh melalui beberapa cara:

1. Metode Observasi

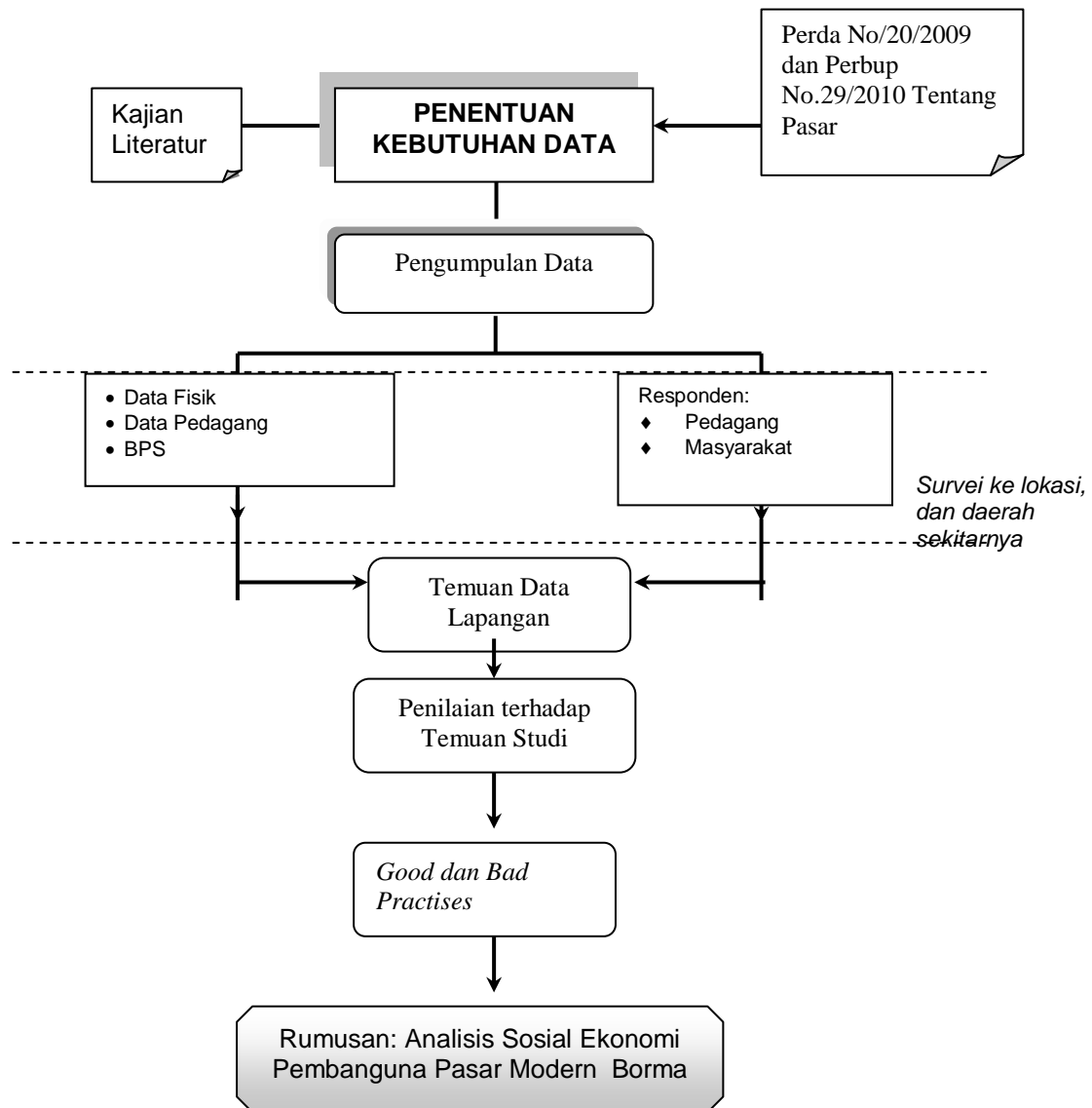
Digunakan untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan variable-variabel dalam aspek teknis kelayakan yaitu kondisi fisik pasar, daya tampung, fasilitas pendukung, struktur ruang.

2. Metode Sample dan Enumerasi

Digunakan untuk mengetahui respon masyarakat mengenai pembangunan Pasar Modern Borma yang meliputi sikap, persepsi, minat masyarakat terhadap Pasar Modern Borma Bojongsang. Serta respon masyarakat terhadap eksternalitas yang ditimbulkan dari aktivitas Pasar Modern Borma Bojongsang.

2.3.2 Analisis Temuan Studi

Teknik analisis yang dipergunakan untuk menjustifikasi temuan-temuan studi di lapangan adalah dengan analisis deskriptif. Selanjutnya dilakukan perbandingan antar temuan-temuan studi yang diperoleh. Diharapkan dari survei yang dilakukan, dapat diperoleh beberapa temuan yang dapat dijadikan sebagai *good practises* (contoh-contoh baik) dan *bad practises* (contoh-contoh buruk). Data yang diperoleh akan dikumpulkan, selanjutnya masing-masing data dikelompokkan berdasarkan kemiripan karakteristiknya. Dari contoh-contoh tersebut dilakukan identifikasi beberapa hal yang menjadi penyebab, sehingga dapat menentukan langkah antisipasinya. Berikut ini bagan dalam analisis temuan studi.



Bagan 2.1 Kerangka Pengumpulan Data dan Analisis Hasil Survei, 2015

2.4. PENYUSUNAN LAPORAN AKHIR

Tahap ini adalah tahap pembuatan *Laporan Akhir Analisis Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang*. Laporan Akhir pada tahap ini dibagi dalam tiga bagian, yaitu:

1. Perumusan draft penyusunan

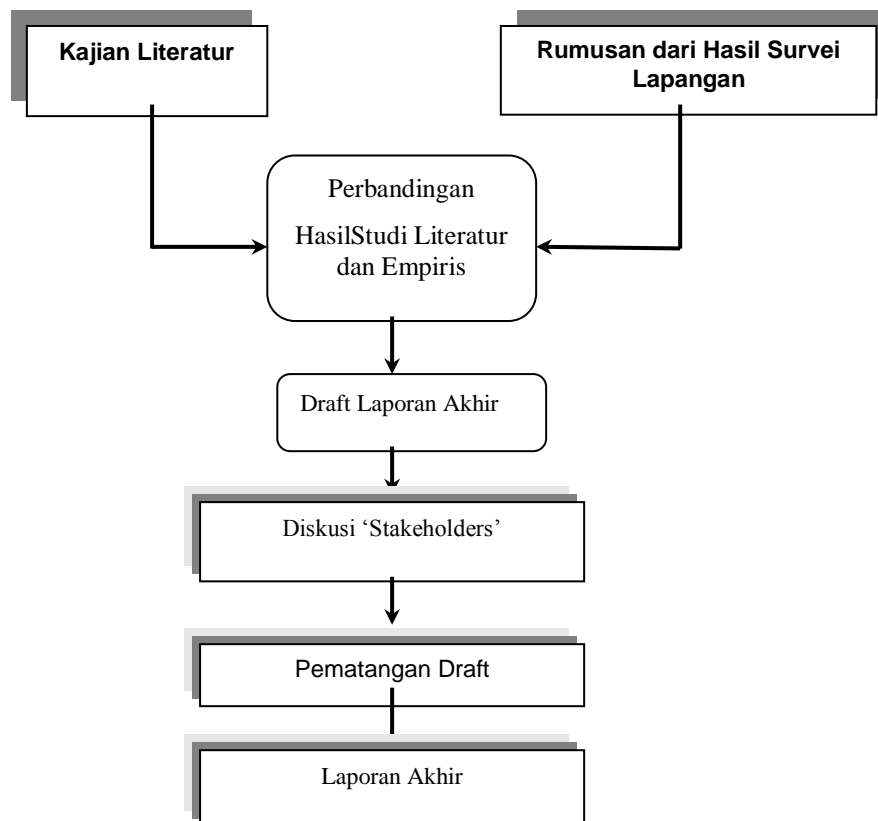
- ❑ Kajian kebijakan dan literatur.
- ❑ Kajian terhadap studi empiris yang telah dilakukan dari seluruh 'stake holders'.
- ❑ Perumusan draft pedoman berdasarkan perbandingan yang telah dilakukan.

2. Pembahasan draft melalui forum diskusi untuk memperoleh masukan dan kritikan dalam penyempurnaannya. Untuk menyempurnakan konsep pedoman yang telah dibuat, maka bahan untuk diskusi terpusat adalah draft yang telah dirumuskan berdasarkan kajian literatur dan temuan hasil survey. Peserta diskusi ini adalah '*stake holders*' dalam Analisis Dampak

Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Input dan kritikan yang diperoleh dari diskusi digunakan sebagai masukan untuk penyempurnaan draft yang dibuat.

3. Pematangan dan pembuatan draft Laporan Akhir

Pada tahap ini dilakukan pematangan draft menjadi sebuah Laporan Akhir berdasarkan masukan dari diskusi. Produk akhir pekerjaan ini adalah sebuah *Laporan Akhir Analisis Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang*. Tahapan secara keseluruhan penyusunan draft *Laporan Akhir Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang* dapat dilihat pada Bagan 2.2.



Bagan 2.2 Tahapan Penyusunan Laporan Akhir

2.5. TENAGA AHLI

2.5.1. Tenaga Ahli Utama

Dalam kegiatan ini tenaga ahli yang diperlukan, adalah, sebagai berikut:

- Ahli Kebijakan Publik/Ekonomi (Team Leader)
- Ahli Perencanaan Wilayah
- Ahli Sosiologi dan Kelembagaan

2.5.2. Tenaga Pendukung

- Tenaga Surveyor 2 (dua) orang
- Staff Administras 1 (satu) orang

2.6. JADWAL KEGIATAN

Kegiatan penelitian Analisis sosial ekonomi terhadap pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang ini dilaksanakan antara bulan *Juli-Agustus* tahun 2010. Berikut ini jadwal pelaksanaan penelitian tersebut:

Tabel 2.2 Jadwal Kegiatan

NO	KEGIATAN	WAKTU (Minggu)			
		1	2	3	4
1.	Persiapan: mobilisasi tenaga ahli, penyempurnaan/konfirmasi prog. kerja dan metode studi	■			
2	Studi literature	■			
3	Menyusun jadwal kunjungan lapangan	■			
4	Diskusi dan pembahasan dengan Tim Teknis	■			
5	Kordinasi dengan tim lapangan		■		
6	Pengumpulan data lapangan		■		
7	Pengolahan, verifikasi dan analisis data		■		
8	Analisis dan kompilasi data lapangan		■		
9	Analisis data lanjutan			■	
10	Finalisasi naskah akademik dan rekomendasi			■	
11	Diskusi dengan Tim Teknis dan <i>stakeholders</i>			■	
12	Laporan Akhir				■



Bab 3

Kajian Teoritik

3.1. UMUM

Sistem perdagangan bebas yang sudah mulai masuk ke Indonesia berdampak terhadap perekonomian masyarakat. Hal ini disebabkan banyaknya pusat perbelanjaan dari yang kelas hypermarket hingga minimarket berdiri hingga ke tingkat kelurahan.

Menurut data matematis, jumlah pasar modern di daerah pertumbuhan akan terus bertambah menyusul kejenuhan mereka di daerah perkotaan. Data DPP REI menyebutkan bahwa akibat kompetisi antar pusat perbelanjaan modern di kota besar yang makin ketat, tingkat hunian sewa (tenant occupation) makin turun. Kalau pada 2003 mencapai 86 persen, tapi 2007 turun menjadi 78 persen.

Keberadaan Pasar Modern bagi ritel kecil, permasalahan sebenarnya dan yang paling krusial disamping profesionalisme, permodalan dan kenyamanan adalah pengaturan zonasi antara pasar modern, supermarket, hypermarket dan minimarket warung/toko yang lebih kecil dari minimarket. Penyebab internal selayaknya dievaluasi seperti rendahnya kedisiplinan pedagang, rendahnya alokasi dana pemeliharaan, kondisi bangunan yang perlu peremajaan dan sebagainya. Rahasia umum bahwa ritel kecil tidak nyaman untuk belanja merupakan tantangan yang harus segera diatasi.

3.2. PEMBANGUNAN PASAR MODERN DAN IMPLIKASINYA

3.2.1. Pembangunan Wilayah Perbatasan Desa-Kota

Sejalan dengan agenda pembangunan daerah dalam upaya mendorong dan meningkatkan kesejahteraan rakyat, yaitu adanya penguatan pembangunan yang ada di pedesaan sehingga diharapkan akan tumbuh perekonomian rakyat yang ada di pedesaan, perbatasan dan daerah terpencil lainnya agar hubungan (interaksi) masyarakat desa-kota dalam melakukan perdagangan menjadi lebih terbuka. Dengan tumbuh dan berkembangnya kegiatan perdagangan di desa-desa diharapkan penyaluran barang-barang dari sentra produksi di pedesaan ke sentra pemasaran di perkotaan secara timbal balik menjadi lancar dan terjamin.

3.2.2 Implikasi Pembangunan Pasar Modern

Pembangunan Pasar Modern pada hakekatnya merupakan upaya pemerintah meningkatkan kemampuan ekonomi daerah, dengan tujuan kesejahteraan masyarakat. Karena pasar modern terkait dengan kegiatan usaha lainnya, terutama sektor publik maka pembangunan pasar modern tentu berakibat terhadap 2 (dua) hal, yakni: akibat yang diharapkan terhadap pembangunan daerah dan akibat yang tidak diharapkan, terutama yang berdampak kepada ritel kecil.

Pembangunan pasar modern pada sebuah wilayah diharapkan dapat menjadi lokomotif perkembangan ekonomi wilayah tersebut. Perkembangan ini karena pasar modern memerlukan kegiatan-kegiatan usaha lainnya. Akibatnya keberadaan pasar modern dapat menumbuhkan usaha-usaha baru, terutama usaha-usaha informal. Hal ini tentu menguntungkan dari sisi ketenagakerjaan. Secara internal pasar modern juga memerlukan tenaga kerja, disisi ketenagaan ini akan berkembang pula tenaga kerja informal. Dampak lainnya, yaitu nilai tambah produk lokal menjadi lebih tinggi, karena berdasarkan peraturan pasar modern diwajibkan untuk menempatkan produk lokal sebagai barang yang diperjualbelikan.

Sementara itu dampak yang tidak diharapkan terhadap keberadaan pasar modern diantaranya adalah: dampak yang terjadi pada ritel kecil, terutama ritel kecil yang ada di sekitar lokasi, apabila berdekatan dengan pasar modern keberadaannya akan menurunkan omset usaha pasar tradisional, kemudian karena kawasan dimana pasar modern berada biasanya berkembang cukup pesat maka akan terjadi berbagai permasalahan sosial budaya, gangguan terhadap keamanan dan ketertiban, gangguan lalu lintas, pertumbuhan wilayah yang tidak terkendali yang akan membuat area tersebut tidak nyaman lagi untuk ditinggali atau melakukan kegiatan, masalah yang terkait dengan ekonomi masyarakat, ketercukupan infrastruktur, dan dampak yang tidak diharapkan lainnya.

Keberaan ritel modern berpotensi menimbulkan konflik sosial ekonomi, lingkungan hidup, serta tata ruang wilayah. Gejala sosial karena dekat kawasan pendidikan atau pasar tradisional, banjir karena Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal) yang buruk, dan kemacetan karena arus lalu lintas yang tidak sebanding ruas jalan. Pelajaran bagi semua ritel modern memang merupakan aset. Bila dikelola dengan baik, bisnis ini akan mendatangkan kesejahteraan. Banyaknya problem saat ini membutuhkan solusi yang tepat, sehingga dampak negatif keberadaan pasar modern dalam dieliminasi atau bahkan terjadi sinergi yang ideal antara pasar modern dengan ritel kecil/pasar tradisional.

3.2.3 Akar Permasalahan Kinerja Ritel Kecil/Pasar Tradisional

Karena Terpuruknya ritel kecil/pasar rakyat/tradisional banyak faktor yang menjadi penyebabnya. Hal inilah yang sering kali menimbulkan perbincangan yang tak berujung, karena menelusuri masalah utama kasus ini bak mencari kambing hitam untuk dijadikan pelarian. Namun, jika analisis secara mendalam, setidaknya ada lima hal yang menjadi penyebab dari matinya usaha pada pasar ritel kecil/rakyat/tradisional, yakni

Pertama, ritel kecil/pasar rakyat/tradisional yang tidak mampu bersaing; Ketidakberdayaan ritel kecil/pasar tradisional rakyat itu dikarenakan keterbatasan modal, rantai distribusi barang yang terlampau panjang sehingga harganya menjadi mahal. Kondisi fisik yang tidak nyaman, dan kualitas/keragaman barang dagangan yang ada tidak lebih baik dari pasar modern. Keempat hal itulah yang menyatu menjadi fenomena sosial: ketidakberdayaan.

Kedua, etika bisnis; persaingan tak wajar antar pesaing terus terjadi. Para pengusaha di pasar modern sering kali melakukan politik *dumping*, mereka menjual barang yang lebih rendah dari harga pasar. Hal itu dilakukan, karena barang diperoleh tidak melalui jalur distribusi yang semestinya. Selain itu, jarak yang berdekatan antara ritel kecil/pasar tradisional dan pasar modern seringkali menjadi ajang untuk menghancurkan bisnis pihak lain. Artinya, pola tidak sehat itu terjadi, kelompok usaha kecil yang akan jatuh tersungkur.

Ketiga, kurang berpihaknya/kelalaian pemerintah; dengan alasan untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) pemerintah cenderung mengutamakan program yang menguntungkan pengusaha bermodal besar dari pada pengusaha bermodal kecil. Semestinya hal tersebut diimbangi dengan keberpihakan kepada pengusaha bermodal rakyat kecil, dengan melakukan pemberdayaan ritel kecil/pasar rakyat/tradisional. Tidak adanya aturan main yang tegas, melindungi ritel kecil/pasar rakyat/tradisional ataupun pembatasan kuota jumlah pasar modern di suatu wilayah yang implementasinya benar-benar dijamin pemerintah, merupakan buktinya.

Keempat, regulasi; regulasi operasionalisasi pasar modern dan ritel kecil/pasar tradisional yang telah ditetapkan pemerintah, faktanya belum memenuhi harapan. Banyak regulasi yang pada akhirnya dilanggar untuk kepentingan pemilik modal besar. Padahal, regulasi ini pada awalnya untuk menjamin kepentingan masing-masing pengusaha, baik pengusaha bermodal besar maupun pengusaha bermodal kecil.

Kelima, ekonomi kapitalisme: sistem ekonomi kapitalisme adalah sistem ekonomi yang tidak manusiawi. Karena kendali ekonomi yang sesungguhnya adalah berada pada kaum pemodal. Akhirnya, aset hanya akan berputar di kalangan pemodal saja. Adanya akumulasi modal inilah yang menyebabkan terjadinya kesenjangan ekonomi. Terlihat dengan jelas, pada kasus banyaknya ditemukan pasar modern berarti telah terjadi perputaran uang pada sebagian kecil individu saja. Padahal, ritel kecil/pedagang pasar

tradisional merupakan salah satu tulang punggung perekonomian nasional, sebab jumlahnya sangat signifikan pedagang.

3.2.4 Pemberdayaan Terhadap Ritel Kecil dan Pasar Tradisional

Keberpihakan pemerintah kepada pedagang ritel kecil/pasar tradisional dapat diwujudkan dengan memberikan kesempatan kepada pedagang ritel kecil/pasar tradisional untuk turut memetik keuntungan dari peluang pertumbuhan permintaan masyarakat serta membantu mengantisipasi perubahan lingkungan yang akan mengancam eksistensi mereka. Karena sifat pedagang ritel kecil/pasar tradisional yang umumnya lemah dalam banyak hal, maka peran pemerintahlah untuk secara aktif memberdayakan pedagangnya.

Di negara lain, termasuk negara maju seperti Amerika Serikat sebagai lokomotif kapitalis liberal, sikap keberpihakan tersebut sangat nyata, yaitu melalui berbagai regulasi ketat yang diimplementasikan dengan tegas di lapangan. Salah satunya adalah pembatasan impor oleh pasar modern, dalam rangka melindungi petani dan pemasok lokal. Hal ini, juga relevan diterapkan untuk Indonesia, mengingat karena sebagian besar pasar modern di Indonesia sekarang ini masih sangat tergantung pada pasokan impor.

Langkah pemberdayaan pedagang pasar dapat dilakukan dengan memperbaiki akses kepada informasi, permodalan, produsen atau supplier. Juga perlu dibantu mengefisienkan rantai pemasaran untuk mendapatkan barang. Pedagang ritel kecil/pasar rakyat perlu mendapatkan informasi tentang masa depan, ancaman dan peluang usahanya, serta perlunya perubahan sikap dan pengelolaan usahanya sesuai dengan perubahan tuntutan konsumen. Dalam kaitannya dengan produsen pemasok, pedagang ritel kecil/pasar tradisional perlu dibantu dalam mengefisienkan rantai pemasaran untuk mendapatkan barang dagangannya.

Pemerintah dapat berperan sebagai mediator secara kolektif kepada industri untuk mendapatkan akses barang yang lebih murah. Departemen Dalam Negeri misalnya melakukan pembinaan terhadap penataan dan pembangunan pasar dan pertokoan; Departemen Perdagangan mengatur, membina dan mengembangkan kegiatan usaha perdagangan di pasar dan toko dan pedagang UKM agar mampu berkembang secara mandiri. Bukan hanya sebagai pemasok di pasar modern dan di pasar tradisional, tetapi juga diberikan tempat (space) khusus dengan harga khusus di dalam bangunan pasar modern, sehingga mereka dapat diakses konsumen dan mengakses fasilitas modern.

Menurut analisis solusi/simpulan penyelesaian silang pendapat antara pasar tradisional dengan pasar modern yaitu: *Pertama*, sampai saat ini belum ada perubahan yang berarti dalam pengelolaan ritel kecil/pasar tradisional khususnya tata kelola/manajemen bahkan sarana fisik. *Kedua*, ritel kecil/pasar tradisional terkesan statis menghadapi perubahan kebutuhan masyarakat, bahkan bisa dikatakan kurang mampu

memenuhi keinginan dan harapan masyarakat, hal inilah yang mengakibatkan pembeli lari kepasar modern. Hal ini harus segera diperbaiki. *Ketiga*, pihak PEMDA yang mengeluarkan izin seharusnya selektif menempatkan pasar modern, harus sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW). *Keempat*, sistem zoning bagi pasar modern (hypermarket dan supermarket) seperti diharapkan para pelaku pasar tradisional, *seharusnya ditempatkan bagi kepentingan publik*.

Kelima, persaingan dan ketegangan yang terjadi ketika pasar modern tidak atau sulit memberikan ruang bagi promosi produk usaha kecil dan lokal, seharusnya supermarket maupun hypermarket *memberikan alokasi etalase dengan biaya etalase (slot-fee) yang lebih rendah dari yang dikenakan terhadap pemasok besar*. *Keenam*, pemerintah daerah juga dapat *mengenakan pajak yang "tinggi" dimana penerimaan ini harus digunakan untuk memperbaiki prasarana umum pasar dan subsidi pedagang atau produsen kecil lokal*.

Ketujuh, peran masyarakat, asosiasi, dan pemerintah dalam pengelolaan pasar yang profesional akan memberikan nuansa baru bagi pasar tradisional. *Kedelapan*, sasaran pemerintah dalam paket kebijakan ekonomi 2008 yang akan menertibkan bisnis waralaba (Liputan 6 SCTV), yakni memperbaiki peraturannya seharusnya melibatkan beberapa elemen penting yang berhubungan baik langsung maupun tidak langsung terhadap pasar.

Kesembilan, dalam upaya pengembangan konsep ritel kecil/pasar tradisional yang modern, harus memperhatikan beberapa poin seperti manajemen pasar, pengawasan mutu barang, membentuk jaringan antara ritel kecil/koperasi pasar tradisional untuk bekerjasama dengan produsen dalam hal pengadaan barang, penataan lingkungan ritel kecil/pasar tradisional (penambahan/penataan tempat parkir, pengelompokan pedagang berdasarkan jenis komoditas) dan tentunya peningkatan kelas ritel kecil/pasar tradisional secara fisik.

3.2.5 Kemitraan Pasar Modern Dengan Ritel Kecil

Strategi pengembangan usaha harus dapat mewujudkan sistem usaha melalui mekanisme pasar tanpa distorsi, sehingga menciptakan iklim kondusif. Biarkanlah pasar bekerja dengan memberdayakan ritel kecil/pasar tradisional. Oleh karena itu, keberadaan pasar modern di suatu tempat harus menjamin pertumbuhan ritel kecil/pasar tradisional, UKM dan K5.

Pasar modern wajib bermitrasejajar dengan pasar tradisional melalui prinsip saling memerlukan, memperkuat dan menguntungkan. Sesuai nafas dan jiwa otonomi daerah bahwa penyelenggaraan pemerintahan bertujuan menyejahterakan rakyatnya dengan berkeadilan, demi kepentingan khalayak umum. Kebijakan dan *political will* untuk mendukung eksistensi ritel kecil/pasar tradisional secara bertahap dapat mengurangi kemiskinan, pengangguran dan kesenjangan utamanya mencegah kesenjangan yang semakin besar.

3.2.6 Sosiologi Pembangunan

Sosiologi pembangunan mencoba melengkapi kajian ekonomi yang selama ini hanya didasarkan pada produktivitas dan efisiensi dalam mengukur keberhasilan pembangunan. Pembangunan sebagai sebuah perubahan sosial yang terencana tidak bisa hanya dijelaskan secara kuantitatif dengan pendekatan ekonomi semata, terdapat aspek tersembunyi jauh pada diri masyarakat seperti persepsi, gaya hidup, motivasi dan budaya yang mempengaruhi pemahaman masyarakat dalam memanfaatkan peluang-peluang yang ada. Sosiologi pembangunan juga berusaha untuk menjelaskan berbagai dampak baik positif maupun negatif dari pembangunan terhadap sosial budaya masyarakat. Berbagai introduksi baik yang berupa teknologi dan nilai-nilai baru dalam proses pembangunan tentu akan membawa dampak pada bangunan sosial yang sudah ada sejak lama.

Teori pembangunan mengerucut pada dua buah teori besar, yaitu teori modernisasi dan teori dependensi. Dua teori ini saling bertolak belakang dan merupakan sebuah pertarungan paradigma hingga saat ini. Teori modernisasi merupakan hasil dari keberhasilan Amerika Serikat dalam membawa pembangunan ekonomi di negara-negara eropa. Sedangkan kegagalan pembangunan di Afrika, Amerika Latin dan Asia menjadi awal lahirnya teori dependensi.

Teori Modernisasi berasal dari dua teori dasar yaitu teori pendekatan psikologis dan teori pendekatan budaya. Teori pendekatan psikologis menekankan bahwa pembangunan ekonomi yang gagal pada negara berkembang disebabkan oleh mentalitas masyarakatnya. Menurut teori ini, keberhasilan pembangunan mensyaratkan adanya perubahan sikap mental penduduk negara berkembang. Sedangkan teori pendekatan kebudayaan lebih melihat kegagalan pembangunan pada negara berkembang disebabkan oleh ketidaksiapan tata nilai yang ada dalam masyarakatnya. Secara garis besar teori modernisasi merupakan perpaduan antara sosiologi, psikologi dan ekonomi. Teori dasar yang menjadi landasan teori modernisasi adalah ide Durkheim dan Weber.

3.3 TINJAUAN KEBIJAKAN DAN PERUNDANGAN DALAM PEMBANGUNAN PASAR MODERN

3.3.1. Renstra Kabupaten Bandung 2010-2015

RENSTRA disebutkan dengan jelas bahwa bidang ekonomi yang menjadi indikator keberhasilan dengan melaksanakan program kegiatan pemberdayaan ekonomi pedesaan, pengembangan Koperasi dan UKM, pengembangan industri manufaktur, peningkatan promosi dan investasi, pengembangan manajemen keuangan daerah dan peningkatan sarana dan prasarana daerah. Terkait dengan upaya peningkatan sarana dan prasarana, kegiatan strategis yang harus dilaksanakan adalah dengan membangun, merenovasi,

meningkatkan status dan merelokasi sarana dan prasarana kegiatan perdagangan masyarakat baik yang dibiayai oleh pemerintah maupun swasta. Ditegaskan juga bahwa salah satu tolok ukur keberhasilan pembangunan di Kabupaten Bandung adalah meningkatnya PAD dari pos retribusi pasar dan perijinan lingkup perdagangan.

Kegiatan perekonomian daerah yang dilakukan penduduk secara umum dijalin oleh tiga factor kegiatan ekonomi yang mempunyai arti penting didalam kehidupan suatu daerah, yaitu kegiatan produksi, distribusi dan konsumsi. Dalam hal ini pasar merupakan bagian dari jaringan distribusi produksi serta merupakan pusat social ekonomi suatu lingkungan dimana penduduk dapat memenuhi kebutuhannya, terutama kebutuhan akan barang-barang pokok sehari-hari dalam bentuk perdagangan eceran. Kegiatan ini tidak hanya didominasi oleh sector kegiatan social ekonomi utama yang berkaitan dengan hasil produksi pertanian, tapi juga meliputi sector-sektor non pertanian seperti sector industri, jasa pelayanan dan perdagangan.

3.3.2. Indeks Pembangunan Manusia (IPM)

Tujuan pembangunan manusia (human development) yang dirumuskan sebagai perluasan pilihan bagi penduduk (enlarging the choice of people). Pembangunan manusia dapat dipandang sebagai proses upaya ke arah “perluasan pilihan” dan sekaligus sebagai taraf yang dicapai dari upaya tersebut (UNDP, 1990). Diantara berbagai pilihan tersebut, pilihan yang terpenting adalah untuk berumur panjang dan sehat, untuk berilmu pengetahuan dan untuk mempunyai akses terhadap sumber daya yang dibutuhkan agar dapat hidup secara layak. Dengan demikian, pembangunan manusia tidak hanya memperhatikan peningkatan kemampuan manusia, seperti meningkatkan kesehatan dan pendidikan. Pembangunan manusia juga mementingkan apa yang bisa dilakukan oleh manusia dengan kemampuan yang dimilikinya, untuk menikmati kehidupan, melakukan kegiatan produktif, atau ikut serta dalam berbagai kegiatan budaya, dan sosial politik.

Pengembangan SDM yang telah menjadi fokus perhatian dalam pembangunan di Kabupaten Bandung selama ini, sangat relevan dengan upaya peningkatan kualitas SDM di Kabupaten Bandung yang masih relatif rendah. Permasalahan SDM dibidang pendidikan, kesehatan, maupun daya beli masyarakat tercemin pada pencapaian angka IPM Kabupaten Bandung yang masih tertinggal dibanding kabupaten/kota sekitarnya.

Secara statistik kondisi tersebut ditunjukkan dengan keragaan tahun 2004 sebagai berikut: angka melek huruf hanya menjadi 98,23%, rata-rata lama sekolah 8,03 tahun angka harapan hidup 65,85 tahun, angka kematian bayi 46,37% dan rata-rata daya beli masyarakat Rp. 534.320,-.sehingga pada tahun 2004 IPM Kabupaten Bandung hanya mencapai 68,52 atau kurang 1,28 poin dari target yang ditetapkan yaitu 69,80 poin. sedangkan untuk tahun 2005 IPM Kabupaten Bandung hanya mencapai 69,16 kurang 0,64

dari target tahun 2004 dan untuk tahun 2006 target IPM kabupaten Bandung diproyeksikan dapat mencapai 72,2 poin.

Pada periode 2003-2008, kemajuan IPM di Kabupaten Bandung menunjukkan kemajuan yang sangat berarti. Menurut data IPM tahun 2003, angka IPM Kabupaten Bandung mencapai 67,52 dan setelah lima tahun (2008) meningkat menjadi 72,50. Capaian indeks tersebut didukung oleh peningkatan kemampuan daya beli masyarakat, kesehatan dan pendidikan. Dalam bidang daya beli, masyarakat di wilayah kabupaten Bandung secara umum mengalami kemajuan yang cukup signifikan. Peningkatan capaian kontribusi terbesar diberikan oleh indeks *Purchasing Power Parity* (PPP) yang semakin baik.

3.3.3. Peraturan Daerah (PERDA) No.20/2009 Tentang Pembangunan, Pengendalian Dan Pengelolaan Pasar Kabupaten Bandung

Peraturan Daerah (PERDA) Tentang Pembangunan, Pengendalian Dan Pengelolaan Pasar Tahun 2009 dibuat dengan tujuan untuk : memberikan perlindungan kepada usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi serta pasar tradisional, memberdayakan pengusaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi serta pasar tradisional pada umumnya, agar mampu berkembang, bersaing, tangguh, maju, mandiri, dan dapat meningkatkan Kesejahterannya, mengatur dan menata keberadaan dan pendirian pasar modern di suatu wilayah tertentu agar tidak merugikan dan mematikan pasar tradisional, mikro, kecil, menengah, dan koperasi yang telah ada dan memiliki nilai historis dan dapat menjadi aset pariwisata, menjamin terselenggaranya kemitraan antara pelaku usaha pasar tradisional, mikro, kecil, menengah dan koperasi dengan pelaku usaha pasar modern berdasarkan prinsip kesamaan dan keadilan dalam menjalankan usaha dibidang perdagangan, mendorong terciptanya partisipasi dan kemitraan publik serta swasta dalam penyelenggaraan usaha perpasaran antara pasar tradisional dan pasar modern, mewujudkan sinergi yang saling memerlukan dan memperkuat serta saling menguntungkan antara pasar modern dengan pasar tradisional, usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi agar dapat tumbuh berkembang lebih cepat sebagai upaya terwujudnya tata niaga dan pola distribusi nasional yang mantap, lancar, efisien dan berkelanjutan dan menciptakan kesesuaian dan keserasian lingkungan berdasarkan Tata Ruang Wilayah.

Sementara untuk penataan Pasar Modern, diatur dengan ketentuan sebagai berikut: lokasi pendirian pasar modern wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten, termasuk pengaturan zonasinya dan penyelenggaraan dan pendirian pasar modern wajib memenuhi ketentuan, sebagai berikut: memperhitungkan kondisi sosial ekonomi masyarakat dan keberadaan pasar tradisional, usaha kecil, dan usaha menengah yang ada di wilayah yang bersangkutan, memperhatikan jarak dengan pasar tradisional maupun pasar modern lainnya, pasar

modern dapat dibangun dengan jarak radius terdekat dari pasar tradisional minimal 1000 meter, menyediakan fasilitas yang menjamin pasar modern yang bersih, sehat, higienis, aman, tertib dan ruang publik yang nyaman, menyediakan fasilitas tempat usaha bagi usaha kecil dan menengah, pada posisi yang sama-sama menguntungkan, menyediakan fasilitas parkir kendaraan bermotor dan tidak bermotor yang memadai di dalam area bangunan, menyediakan sarana pemadam kebakaran dan jalur keselamatan bagi petugas maupun pengguna pasar modern dan toko modern, dan pemberian ijin usaha pasar modern wajib memperhatikan pertimbangan Kepala Desa/Lurah dan BPD/LPM.

Sementara dari sisi lokasi pendirian Pasar Modern, harus memenuhi ketentuan, sebagai berikut: perkulakan hanya boleh berlokasi pada akses sistem jaringan jalan arteri atau kolektor primer atau arteri sekunder, Hypermarket dan Pusat Perbelanjaan: hanya boleh berlokasi pada atau pada akses sistem jaringan jalan arteri atau kolektor dan tidak boleh berada kawasan pelayanan local atau lingkungan didalam kota/perkotaan. Supermarket dan Departemen Store: tidak boleh berlokasi pada sistem jaringan jalan lingkungan; dan tidak boleh berada pada kawasan pelayanan lingkungan didalam kota/perkotaan.

Tabel 3.1. Peraturan Daerah No.20 Tahun 2009 Terkait Dengan Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsong

Aspek	Pasal	Keterangan
Penggolongan Pasar Modern	Bab III Pasal 5 Ayat 1, 2, dan 3	Kriteria Pasar Modern
Kewajiban Pasar Modern	Bab V Pasal 12 Ayat 2 poin a, b, c, d, e, f, g, h, dan i	Kewajiban dalam menempuh izin operasional Pasar Modern
Lokasi Pasar Modern	Bab V Pasal 12 Ayat 4 poin a dan b dan 5 poin a dan b	Lokasi yang memungkinkan dibangun Pasar Modern
Perencanaan Pembangunan Pasar Modern	Bab V Pasal 13 Ayat 1, 2, dan 3	Perencanaan harus mengacu kepada peraturan pembangunan fisik yang ada.
Kewajiban dan Larangan	Bab XI Pasal 22 Ayat 1 poin a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, dan o	Kewajiban dan larangan dalam operasional pasar modern
Kewajiban memenuhi Corporate Social Responsibility	Bab IX Pasal 22 Ayat 2	Kontribusi Pasar Modern kepada masyarakat
Larangan bagi Pasar Modern	Bab IX Pasal 23 poin 5	mengubah atau menambah sarana tempat usaha, jenis dagangan

Sumber: *Kajian Teoritik Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsong Tahun 2015*

3.3.4. Peraturan Bupati No. 29/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Perda No.20/2009

Maksud ditetapkan Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman teknis dalam penyelenggaraan Pembangunan, Pengendalian dan Pengelolaan Pasar yang berada di wilayah Kabupaten Bandung dan untuk memberikan arahan dan pedoman yang jelas dalam pembangunan, penataan dan pengendalian pasar guna mewujudkan pola sinergi antara pasar modern dengan pasar tradisional, usaha mikro, kecil menengah dan koperasi agar dapat tumbuh berkembang lebih cepat sebagai upaya terwujudnya tata niaga dan pola distribusi nasional yang mantap, lancar, efisien dan berkelanjutan.

Berikut ini, adalah petikan Peraturan Bupati No. 29/2010 yang terkait dengan pembangunan Pasar Modern Borma.

1. Lokasi pendirian pasar wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten, termasuk pengaturan zonasi dan jaraknya,
2. Penentuan jarak sebagaimana ditentukan dalam ayat (1), wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. jarak antar pasar tradisional minimal sejauh 1 km;
 - b. jarak antar pasar tradisional dengan pasar modern minimal 1 km;
 - c. jarak antar pasar modern paling dekat dengan radius 2 km;
 - d. jarak antar pasar tradisional dengan toko modern selain minimarket paling dekat radius 1km;

Sementara itu terkait dengan persyaratan pendirian/ijin Pasar Modern Borma, maka:

1. Pihak pengembang/pemohon toko modern (supermarket, departemen store, grosir yang berbentuk perkulakan) selain mini market wajib menyelesaikan persyaratan pendirian/ijin yang tahapannya meliputi, meliputi; izin Pemanfaatan Tanah (IPT), analisis sosial ekonomiserta Rekomendasi dari Dinas Koperasi UKM Perindustrian dan Perdagangan/SKPD yang membidangi Perdagangan, kajian Lingkungan (AMDAL, UPL/UKL, SSPL), kajian lalu-lintas, izin jalan masuk, pengesahan Site Plan, izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin Gangguan (HO), izin Usaha Pengelolaan Pasar dan perjanjian.
2. Analisis kondisi social ekonomi masyarakat dan keberadaan Pasar Tradisional dan UMKM meliputi: struktur penduduk menurut mata pencaharian dan pendidikan, tingkat pendapatan ekonomi rumah tangga, kepadatan penduduk, pertumbuhan penduduk, kemitraan dengan UMKM local/warung tradisional, penyerapan tenaga kerja local, ketahanan dan pertumbuhan Pasar Tradisional sebagai sarana bagi UMKM local, penyerapan tenaga kerja local, keberadaan fasilitas social dan fasilitas umum yang sudah ada, dampak positif dan negative yang diakibatkan oleh jarak antara hypermarket

dengan Pasar Tradisional sebelumnya dan tanggung jawab social perusahaan (corporate social responsibility)

3. Penentuan jarak untuk pembangunan pasar swasta harus mempertimbangkan: lokasi pendirian Hypermarket atau Pasar Tradisional dengan Hypermarket atau Pasar Tradisional Tradisional yang sudah ada sebelumnya, iklim usaha yang sehat antara Hypermarket dan Pasar Tradisional, aksesibilitas wilayah (arus lalu lintas), dukungan/ketersediaan infrastruktur dan permukiman baru

Dalam hal perijinan pembangunan, Pasar Modern harus menempuh Izin Usaha Toko Modern (IUTM). Persyaratan IUP2T melampirkan: copy Surat Izin Pemanfaatan Tanah dari Bupati, hasil analisis kondisi social ekonomi masyarakat serta rekomendasi dari Dinas Koperasi UKM Perindustrian dan Perdagangan/SKPD yang berwenang, copy Surat Izin Undang-Undang Gangguan (HO), copy Surat Izin Mendirikan Bangunan (MB), copy Akte Pendirian Perusahaan dan Pengesahaanya dan surat pernyataan kesanggupan melaksanakan dan mematuhi ketentuan yang berlaku.

Terkait dengan perijinan tersebut maka Pasar Modern Borma harus memenuhi jam operasional yang sudah ditentukan, yakni:

1. Jam buka/berjualan bagi hypermarket, department store, dan supermarket adalah sebagai berikut:
 - a. untuk Senin sampai dengan Jum'at, pukul 10.00 WIB sampai dengan pukul 22.00 WIB;
 - b. untuk Sabtu dan Minggu, pukul 10.00 WIB sampai dengan pukul 23.00 WIB;
 - c. untuk hari besar keagamaan, libur nasional atau hari tertentu lainnya, pukul 10.00 WIB sampai dengan pukul 24.00 WIB.
2. Pengawasan jam buka/berjualan dan keberadaan toko modern dilakukan oleh UPTD Pasar yang berkordinasi dengan MUSPIKA setempat sesuai dengan wilayah binaan UPTD pasar masing-masing serta member laporan berkala kepada Dinas Koperasi UKM Perindustrian dan Perdagangan/SKPD yang membidangi perdagangan.

Untuk mengurangi dampak negatif dan menjamin keberlangsungan usaha kecil, maka Pasar Modern harus mengembangkan kemitraan dengan ritel kecil sekitar lokasi. Kemitraan tersebut diatur dalam Perbup o.29/2010, yaitu:

1. Kemitraan dengan pola perdagangan umum dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama pemasaran, penyediaan lokasi usaha, atau penerimaan pasokan dari pemasok kepada Toko Modern yang dilakukan secara terbuka.
2. Kerjasama pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memasarkan barang produksi UMKM yang dikemas atau dikemas ulang (repackaging) dengan merek pemilik barang, Toko Modern atau merek lain yang disepakati dalam rangka meningkatkan nilai jual barang; atau
 - b. memasarkan produk hasil UMKM melalui etalase atau outlet dari Toko Modern.
3. Penyediaan lokasi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pengelola Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern kepada UMKM dengan menyediakan ruang usaha dalam areal Pusat Perbelanjaan atau Toko Modern.
 4. UMKM sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memanfaatkan ruang usaha sesuai dengan peruntukan yang disepakati.
 5. Kerjasama dalam bentuk penerimaan pasokan barang dari Pemasok kepada Toko Modern dilaksanakan dalam prinsip saling menguntungkan, jelas, wajar, berkeadilan dan transparan.
 6. Toko Modern mengutamakan pasokan barang hasil produksi UMKM nasional selama barang tersebut memenuhi persyaratan atau standar yang ditetapkan Toko Modern.
 7. Pemasok barang yang termasuk dalam Usaha Mikro, Usaha Kecil dibebaskan dari pengenaan biaya administrasi pendaftaran barang (listing fee).
 8. Kerjasama usaha kemitraan antara UMKM dengan Toko Modern dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama komersial berupa penyediaan tempat usaha/*space*, pembinaan/ pendidikan atau permodalan atau bentuk kerjasama lain.

Pasar Modern yang melanggar peraturan yang berlaku maka dapat ditertibkan oleh pihak yang berwenang, ketentuan penertiban Pasar Modern dilakukan apabila:

- a. tidak memiliki perizinan pasar dan menyalahi ketentuan mengenai zonasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati.
- b. lokasi pendirian pasar tidak mengacu kepada RTRW Kabupaten dan DRTRK termasuk pengaturan zonasinya.
- c. menyalahi ketentuan mengenai jam kerja sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini.
- d. tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dipersyaratkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 20 Tahun 2009 tentang Pembangunan, Penataan dan Pengendalian Pasar.

Tabel 3.2. Peraturan Bupati No.29 Tahun 2010 Terkait Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang

Aspek	Pasal	Keterangan
Maksud dan Tujuan	Bab II Pasal 2 dan 3	Maksud dan tujuan Peraturan Bupati No.29 Tahun 2010
Lokasi pendirian dan jarak pasar terhadap pasar lain	Bab II Pasal 7 Ayat 1 dan 2	Lokasi pendirian pasar wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten, termasuk pengaturan zonasi dan jaraknya,

Perijinan dan aspek yang harus dipenuhi	Bab III Pasal 10 Ayat 1, 3 dan 4	Syarat/tahapan perijinan dan kewajiban membuat analisis social ekonomi dan pertimbangan jarak terhadap pasar lain
Izin Usaha Toko Modern (IUTM)	Bab IV Pasal 13	Ketentuan izin Toko Modern
Waktu operasional	Bab IV Pasal 14 Ayat 1	Ketentuan jam buka Toko Modern
Pengawasan jam buka/berjualan dan keberadaan toko modern	Bab IV Pasal 14 Ayat 4	Kewenangan pengawasan jam buka Toko Modern
Kemitraan dengan pola perdagangan umum	Bab IV Pasal 15 Ayat 1,2,3,4,5,6,7,8	Kemitraan Pasar Modern dengan ritel sekitar lokasi
Penertiban Pasar Modern	Bab VII Pasal 18 huruf a,b,c,d	Ketentuan-ketentuan yang dapat mengakibatkan penertiban terhadap Pasar Modern

Sumber: Kajian Teoritik Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang Tahun 2015

3.3.5. Perda No.3 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW) Kabupaten Bandung

Maksud penyusunan RTRW adalah sebagai pedoman operasional dalam pengelolaan pembangunan yang mampu memadukan kepentingan sektor-sektor dan keseimbangan perkembangan antar wilayah berdasarkan daya dukung lingkungannya secara berkelanjutan melalui proses yang partisipatif.

Sasaran penyempurnaan RTRW diantaranya adalah: Terumuskannya konsep dan strategi pengembangan Kabupaten Bandung secara fungsional yang terkait dengan konstelasi pengembangan ruang yang lebih luas di Wilayah Propinsi Jawa Barat khususnya kabupaten-kabupaten dan kota-kota yang berbatasan; terumuskannya struktur ruang Kabupaten Bandung yang mengintegrasikan antarpusat kegiatan dan jaringan prasarana; terumuskannya rencana pola ruang Kabupaten Bandung baik yang menyangkut kawasan terbangun maupun kawasan terbuka hijau; terumuskannya rencana pengembangan sarana dan prasarana Kabupaten Bandung; terumuskannya kawasan strategis yang diprioritaskan pengembangannya di Kabupaten Bandung; terumuskannya pedoman pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Bandung.

Sistem jenjang pusat pelayanan dimaksudkan untuk dapat menentukan suatu system jenjang yang dikaitkan dengan pusat-pusat pelayanan yang ada. Rencana ini akan sangat berkaitan dengan pembentukan hirarki kota yang akan menjadi unsure penting dalam pembentukan system struktur kota di wilayah perencanaan. Dalam sistim struktur kota, Kecamatan Bojongsoang termasuk dalam katagori system Kota Hirarki III. Kota Hirarki III

adalah hirarki fungsional hirarki fungsional kota sebagai pusat jasa-jasa pelayanan bagi daerah yang merupakan hinterland-nya/daerah belakangnya.

Sementara itu dalam strategi untuk melaksanakan kebijakan pembangunan/ pengembangan infrastruktur sistem kota-kota, Kecamatan Bojongsoang termasuk dalam Wilayah Pengembangan (WP) WP Baleendah dengan pusat Kota Baleendah, meliputi Kecamatan Baleendah, Dayeuhkolot, Bojongsoang. WP Baleendah berfungsi sebagai kawasan jasa dan perdagangan, pertanian, industri non polutif, permukiman, dan pendidikan. Strategi untuk melaksanakan kebijakan pengembangan sistem kota – kota sesuai fungsinya, yaitu: pengembangan WP Baleendah dengan pusat Kota Baleendah sebagai kawasan permukiman, kawasan pertanian dan kawasan industri.

Tabel 3.3. Peraturan Daerah No.3 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Terkait Pembangunan Pasar Modern Borma

Aspek	Pasal	Keterangan
Visi, Misi, Tujuan Penataan Ruang dan Sasaran Penyempurnaan RTRW	Bab II Pasal 3 Ayat 1, 2, 3, 4 dan 5	Tujuan holistic penyusunan RTRW
Strategi pengembangan tata ruang makro wilayah	Bab III Pasal 21 huruf a dan b	Strategi pengembangan tata ruang makro wilayah secara umum
Strategi untuk melaksanakan kebijakan pengembangan sistem kota – kota sesuai fungsinya	Bab III Pasal 23 huruf a,	Fungsi dan peran Wilayah Pengembangan berdasarkan sisten kota-kota
Prinsip dasar pertimbangan dalam pengembangan sistem kota-kota atau pusat permukiman	Bab VI Pasal 52 Ayat 3 huruf a, b, c, d, e, dan f	Sistem kota-kota berdasarkan hirarkinya
Wilayah Kabupaten Bandung dibagi dalam beberapa Wilayah Pengembangan	Bab VI Pasal 53 Ayat 1 huruf a, b, c, d, e, f, dan g	Pembagian Wilayah Pengembangan (WP)
Fungsi utama dari masing-masing Wilayah Pengembangan (WP)	Bab VI Pasal 53 Ayat 2 huruf a, b, c, d, e, dan f	Wilayah Pengembangan (WP) berdasarkan fungsi utamanya

Sumber: *Kajian Teoritik Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang Tahun 2015*

3.3.6. Permendag No. 53/2008

Terbitnya Peraturan Presiden RI Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan pembinaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern, banyak pihak yang menyatakan Perpres tersebut merupakan jawaban terhadap keinginan bagi usaha kecil dan menengah (UKM). Khususnya kawan-kawan yang berkulat dan mencari nafkah dengan mengambil sebuah pilihan di ritel kecil/pasar tardisional.

Maraknya supermarket, hipermarket, minimarket dan ritel modern lainnya berdampak terhadap ritel-ritel kecil (tradisional) dan pasar tradisional. Toko modern, minimarket yang

sudah menjamur sampai tingkat kecamatan dan kelurahan yang hampir semuanya berdekatan dengan pasar tradisional telah menyusutkan pendapatan pelaku ritel kecil (tradisional) dan pasar tradisional. Sehingga banyak pedagang/pengguna pasar tradisional tidak dapat menjalankan usahanya lagi. Untuk itu maka perlu segera diambil langkah taktis oleh pemerintah daerah, agar hal tersebut tidak terjadi.

Permasalahan sebenarnya dan yang paling krusial disamping profesionalisme, permodalan dan kenyamanan adalah pengaturan zonasi antara pasar modern, supermarket, hypermarket dan minimarket dengan pasar tradisional dan warung/toko yang lebih kecil dari minimarket.

a. Kriteria Pasar Modern

Pasar adalah area tempat jual beli barang dan atau tempat bertemunya penjual dan pembeli dengan jumlah penjual lebih dari satu, baik yang disebut sebagai pasar tradisional maupun pasar modern dan/atau pusat perbelanjaan, pertokoan, perdagangan maupun sebutan lainnya. Sementara itu pengertian Pasar Modern adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Swasta, atau Koperasi yang dalam bentuknya berupa Pusat Perbelanjaan, seperti Mall, Plaza, dan Shopping Centre serta sejenisnya dimana pengelolaannya dilaksanakan secara modern, dan mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada di satu tangan, bermodal relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti. Berdasarkan PERMENDAG No. 53/2008 disebutkan bahwa jenis pasar modern adalah, sebagai berikut:

b. Jenis Pasar Modern

1. *Toko Modern* adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk minimarket, supermarket, departemen store, hypermarket ataupun grosir yang berbentuk perkulakan.
2. *Toko Serba Ada* adalah sarana atau tempat usaha untuk melakukan penjualan berbagai macam barang kebutuhan rumah tangga dan kebutuhan sembilan bahan pokok yang disusun dalam bagian yang terpisah-pisah dalam bentuk kounter secara eceran.
3. *Minimarket* adalah sarana atau tempat usaha untuk melakukan penjualan barang-barang kebutuhan sehari-hari secara eceran langsung kepada konsumen dengan cara pelayanan mandiri (swalayan)
4. *Supermarket* adalah sarana atau tempat usaha untuk melakukan penjualan barang-barang kebutuhan rumah tangga termasuk kebutuhan sembilan bahan pokok secara eceran dan langsung kepada konsumen dengan cara pelayanan mandiri.

5. *Hypermarket* adalah sarana atau tempat usaha untuk melakukan penjualan barang-barang kebutuhan rumah tangga termasuk kebutuhan sembilan bahan pokok secara eceran dan langsung kepada konsumen, yang di dalamnya terdiri atas pasar swalayan, toko modern dan toko serba ada, yang menyatu dalam satu bangunan yang pengelolaannya dilakukan secara tunggal.
6. Pusat perdagangan (*trade centre*) adalah kawasan pusat jual beli barang kebutuhan sehari-hari, alat kesehatan, dan lainnya secara grosir dan eceran serta jasa yang didukung oleh sarana yang lengkap yang dimiliki oleh perorangan atau badan usaha.
7. *Mall atau Super Mall atau Plaza* adalah sarana atau tempat usaha untuk melakukan perdagangan, rekreasi, restorasi dan sebagainya yang diperuntukkan bagi kelompok, perorangan, perusahaan, atau koperasi untuk melakukan penjualan barang-barang dan/atau jasa yang terletak pada bangunan/ruangan yang berada dalam suatu kesatuan wilayah/tempat.

c. Batasan Luas Lantai Penjualan Toko Modern

Batasan luas lantai penjualan Toko Modern adalah sebagai berikut:

1. Minimarket, Kurang dari 400 m² (empat ratus meter persegi)
2. Supermarket, 400 m² (empat ratus meter persegi) sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi)
3. *Hypermarket*, lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi)
4. *Departement Store*, lebih dari 400 m² (empat ratus meter persegi)
5. Perkulakan, lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi)

Sementara usaha Toko modern dengan modal dalam negeri 100 % (seratus persen) adalah:

1. *Minimarket* dengan luas lantai penjualan kurang dari 400 m² (empat ratus meter persegi)
2. *Supermarket* dengan luas lantai penjualan kurang dari 1.200 m² (seribu dua ratus meter persegi)
3. *Departement Store*, dengan luas lantai penjualan kurang dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi)

3.3.7. Pengelompokan Kegiatan Usaha

Definisi yang digunakan untuk usaha kecil dan usaha menengah di Indonesia sampai saat ini dirasakan sudah tidak sesuai dengan kondisi dunia usaha, serta kurang dapat digunakan sebagai acuan oleh instansi atau institusi lain, sehingga masing-masing institusi menggunakan definisi yang berbeda institusi yang menggunakan kriteria berbeda antara lain, BPS, Deperindag dan Bank Indonesia, untuk itu sedang dilakukan peninjauan ulang

terhadap definisi UKM yang dapat digunakan sebagai acuan utama. Selain dari itu pada ini muncul pengelompokan usaha mikro yang definisinya adalah usaha keluarga yang mendekati miskin, yang dibantu oleh pemerintah dengan penyediaan kredit mikro.

Mengenai Undang-undang Nomor 9 Tahun 1995, kriteria usaha kecil dilihat dari segi keuangan dan modal yang dimilikinya adalah :

- 1) Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp. 200 juta. (Tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha), atau
- 2) Memiliki hasil penjualan paling banyak Rp. 1 miliar/tahun untuk kriteria usaha menengah.
- 3) Untuk sektor industri, memiliki total aset paling banyak Rp. 5 miliar, dan
- 4) Untuk sektor nonindustri, memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp. 600 juta tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp. 3 miliar. Inpres No. 10 tahun 1999 mendefinisikan usaha menengah adalah unit kegiatan yang memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp. 200 juta sampai maksimal Rp. 10 miliar (Tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha). Pengertian UKM dilihat dari jumlah pekerja yang dimiliki berbeda antara negara yang satu dengan negara lain. Di negara yang satu mungkin diklasifikasikan sebagai UKM bagi negara lain bisa termasuk usaha besar.

Tabel 3.4. Pengelompokan Kegiatan Usaha Ditinjau dari Jumlah Pekerja

Usaha Kecil	- Kecil I – Kecil	1 – 9 Pekerja
	- Kecil II – Kecil	10 – 19 Pekerja
Usaha Menengah	Menengah – Kecil	100 – 199 Pekerja
	Menengah – Menengah	201 – 499 Pekerja
Usaha Besar	Besar – Kecil	500 – 999 Pekerja
	Besar – Menengah	1000 – 1999 Pekerja
	Besar	> 2000 Pekerja

Sumber: *Kajian Teoritik Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang Tahun 2015*

3.4. KAJIAN SEBELUMNYA

Studi sebelumnya yang digunakan referensi pada penyusunan Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang adalah Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Majalaya. Studi ini berlangsung antara bulan Oktober-Nopember 2009. Materi yang digunakan untuk studi ini, adalah hasil wawancara dengan penduduk dan pedagang ritel sekitar lokasi. Pada bagian dibawah ini, adalah hasil wawancara.

3.4.1 Wawancara Dengan Penduduk

Disamping menggunakan metode kuisisioner untuk mendapatkan data pelengkap dilakukan wawancara yang mendalam dengan penduduk sekitar lokasi. Wawancara ini terutama dilakukan dengan ibu rumah tangga dan warga perempuan di Desa Padamulya, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung. Berikut ini hasil wawancara tersebut:

Tabel 3.5. Hasil Wawancara Dengan Penduduk

Pendapat	Keterangan
Pola dan Jenis Belanja	<ul style="list-style-type: none">▪ Bulanan untuk kebutuhan dalam jangka satu bulan, seperti: sabun, pasta gigi, shampoo, dll (dry product)▪ Harian untuk kebutuhan sehari-hari: sayuran, ikan, daging, jajanan anak, dll (wet product)
Keberadaan Pasar Modern Borma	<ul style="list-style-type: none">▪ Mendukung keberadaan Pasar Modern Borma karena mendapatkan harga yang murah, tersedia keragaman barang, mengurangi biaya transportasi, mengurangi waktu, banyak pilihan tempat belanja, membuka lapangan kerja, membuka usaha baru, dan membangkitkan ekonomi daerah.
Pengaruh Keberadaan Pasar Modern Borma	<ul style="list-style-type: none">▪ Bagi ritel kecil sejenis berpengaruh, namun dapat ditanggulangi dengan kerjasama (sinergi)▪ Bagi ritel.usaha sejenis berdampak positif, karena akan terjadi penambahan pergerakan/volume orang. Sehingga akan membuka peluang-peluang usaha baru.
Waktu Belanja	<ul style="list-style-type: none">▪ Belanja bulanan dilakukan pada awal bulan▪ Belanja harian dilakukan pada pagi hari
Tempat Belanja	<ul style="list-style-type: none">▪ Belanja Bulanan dilakukan di Pasar Modern dan Pasar Tradisional▪ Belanja harian dilakukan di warung/kios/toko sekitar rumah

Sumber: *Kajian Teoritik Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang Tahun 2015*

3.4.2. Wawancara Dengan Pedagang Sekitar Lokasi

a. Jarak, Jumlah dan Jenis Usaha Ritel Responden

Jarak ritel kecil yang terdiri dari warung/kios/toko tidak lebih dari 500 meter. Jarak ini terbilang dekat dengan Pasar Modern Borma nantinya. Karena kedekatannya inilah maka ritel kecil ini harus mendapat perhatian utama. Hal ini karena ritel kecil ini yang akan mendapat akibat yang paling besar karena keberadaan Pasar Modern Borma . Sementara jumlah ritel yang diwawancara meliputi 6 buah dengan bentuk usaha ritel terdiri dari warung, kios dan toko yang menjual berbagai kebutuhan pokok penduduk, seperti: sembako, kelontong (*dry product*), sayur mayur, daging dan ikan (*wet product*) dan jajanan anak-anak.

b. Sumber Barang

Hasil wawancaran dengan pedagang ritel kecil tersebut terungkap sumber barang menjadi bahan jualan berasal dari pasar tradisional, grosir dan supplier keliling. Ritel

kecil yang menjual *wet product* dan jajanan anak-anak mendapatkan sumber barang dari pasar tradisional. Sementara barang-barang *dry product* kebanyakan didapat dari toko grosir. Bagi ritel kecil yang mempunyai jenis dagangan beragam, sumber barang yang didapat berasal dari pasar tradisional dan toko grosir. Sebagai pelengkap dagangan biasanya ritel kecil mendapat pasokan barang dari masyarakat sekitar, khususnya produk makanan jadi dengan sistem konsinyasi.

c. Pembeli Potensial

Pembeli potensial yang biasa belanja ke ritel kecil adalah masyarakat sekitar atau karyawan/pegawai/buruh disekitar lokasi ritel berada. Namun demikian pembeli potensial/langganan yang utama adalah ibu rumah tangga atau penduduk tidak tetap yang kos/kontrak di sekitar ritel kecil berada.

d. Pola Belanja

Pola/kebiasaan belanja penduduk adalah belanja bulanan untuk produk-produk *dry product* dan harian bagi produk-produk *wet product*. Khusus ibu rumah tangga pola belanja meliputi bulanan dan harian. Sementara bagi penduduk tidak tetap (kos atau kontrak), khususnya penduduk perempuan lebih memilih pola belanja bulanan atau berkala. Sementara bagi kaum pria lebih memilih pola belanja harian sesuai keperluan.

3.4.3. Pengaruh Terhadap Keberadaan Pasar Modern Borma

Dari hasil wawancara, terdapat 2 (dua) pendapat akibat pengaruh keberadaan Pasar Modern Borma, yaitu:

a. Bagi Ritel Sejenis

Keberadaan Pasar Modern Borma akan berpengaruh terhadap omset penjualan ritel. Hal ini karena keunggulan yang dimiliki Pasar Modern Borma, seperti harga yang murah, keragaman barang yang lengkap, kualitas barang bagus, pelayanan baik, ditambah diskon dan promosi mengakibatkan pelanggan beralih ke Pasar Modern Borma. Kadaan ini berakibat pada menurunnya omset, turunya omset ini berakibat terhadap keberlangsungan usaha ritel dan dapat menyebabkan usaha berhenti. Penghentian usaha ini, berdampak kepada PHK, penurunan ekonomi keluarga, pendapatan asli daerah, dst. Pendapat tersebut adalah: pedagang ritel kecil yang barang dagangannya sejenis dengan barang di jual Pasar Modern Borma berpendapat bahwa keberadaan Pasar Modern Borma *dapat mengancam* usaha mereka.

b. Bagi Ritel/Usaha Tidak sejenis

Sementara itu bagi usaha yang tidak sejenis keberadaan Pasar Modern Borma berpengaruh positif. Pengaruh positif tersebut diantaranya, adalah: terbukanya lapangan kerja baik formal maupun informal dan terbukanya kesempatan membuka usaha baru, khususnya usaha informal. Kondisi ini akan mendorong perkembangan ekonomi yang pesat, sehingga berdampak terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat dan meningkatnya pendapatan asli daerah (PAD).

3.4.4. Harapan-Harapan Terhadap Keberadaan Pasar Modern Borma

Harapan-harapan dari ritel/pedagang kecil terkait pengaruh terhadap keberadaan Pasar Modern Borma, diantaranya adalah: harga yang dijual Pasar Modern Borma tidak lebih murah, tidak melakukan diskon, tidak melakukan promosi besar-besaran, tidak menjual barang secara eceran (per unit), jam buka usaha mulai dari pukul 10.00-21.00 WIB, dapat membina keberadaan ritel kecil dan mempunyai tanggungjawab sosial kepada ritel kecil yang paling besar mendapat dampak negatif akibat keberadaan Pasar Modern Borma serta tidak membuka jenis usaha lain selain usaha ritel. Sementara itu bentuk partisipasi yang diharapkan oleh ritel/pedagang kecil, diantaranya, adalah: dapat bekerja sebagai karyawan, dapat membuka usaha pendukung Pasar Modern Borma (sektor informal), dan dapat menjadi pemasok Pasar Modern Borma.

3.4.5. Pendapat Tentang Kemitraan

Dari hasil wawancara terungkap bahwa kemitraan antara ritel kecil sekitar lokasi dan Pasar Modern Borma mutlak dilakukan. Kemitraan yang paling utama yang diharapkan adalah penentuan harga bersama dan bantuan/pembinaan teknis terhadap ritel/pedagang kecil, bantuan manajemen, dan bantuan permodalan.

Tabel 3.6. Hasil Wawancara Dengan Pedagang Ritel Kecil Sekitar Lokasi Pasar Modern

Pendapat	Keterangan
Jenis outlet	<ul style="list-style-type: none">▪ Warung▪ Kios
Sumber Barang	<ul style="list-style-type: none">▪ Pasar Tradisional▪ Grosir▪ Masyarakat
Pembeli Potensial	<ul style="list-style-type: none">▪ Ibu Rumah Tangga▪ Masyarakat sekitar▪ Karyawan/Buruh
Pola Belanja	<ul style="list-style-type: none">▪ Bulanan (dry product)▪ Harian (wet product)
Pengaruh Terhadap Keberadaan	<ul style="list-style-type: none">▪ Terhadap ritel sejenis: diperkirakan berpengaruh terhadap penurunan omset usaha▪ Terhadap usaha tidak sejenis: diperkirakan dapat meningkatkan

Toserba Borma	omset usaha
Saran	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Harga jual tidak lebih murah dari ritel kecil sekitar ▪ Pembatasan produk Pasar Modern Borma ▪ Tidak menjual produk selain produk yang utama (kebutuhan sehari-hari) ▪ Produk ritel sekitar lokasi dan Pasar Modern Borma bersifat komplemen dan substitusi ▪ Tidak menjual produk per unit ▪ Pembatasan jam operasi ▪ Tidak melakukan promosi/diskon ▪ Dapat membina ritel kecil sekitar lokasi
Partisipasi yang diharapkan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekerja ▪ Dapat membuka usaha informal di sekitar lokasi ▪ Menjadi pemasok
Pendapat Tentang Kemitraan	Kemitraan diperlukan terutama dalam penentuan harga, bantuan manajemen dan batuan permodalan

Sumber: Kajian Teoritik Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang Tahun 2015

3.5. KARAKTERISTIK WILAYAH DESA BOJONGSOANG KECAMATAN BOJONGSOANG KABUPATEN BANDUNG

3.5.1. Letak Geografis dan Luas Wilayah

Kajian Teoritik terhadap letak geografis wilayah menunjukkan secara topografi Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung merupakan dataran dan berada di luar kawasan hutan. Sementara ketinggian dari permukaan laut berada pada posisi 700 dpl. Sementara luas wilayahnya meliputi 395,5 Ha. Letak geografis, keberadaan di luar kawasan hutan, ketinggian diatas permukaan laut dan luas wilayah sangat mendukung untuk pengembangan Desa Bojongsoang sebagai kawasan pertumbuhan ekonomi, khususnya pertanian dan perdagangan.

Tabel 3.7. Letak Geografis dan Luas Wilayah
Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Letak Geografis dan Luas Wilayah	
Topografi Wilayah	Dataran
Keberadaan Wilayah	Luar Kawasan Hutan
Ketinggian dari Permukaan Laut	700 dpl
Luas Wilayah (Ha)	395,5

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

Dari tabel di bawah terlihat penggunaan lahan di wilayah Desa Bojongsoang, kebanyakan dipergunakan untuk keperluan pertanian sawah. Penggunaan lahan berpengairan teknis ini cukup luas dan paling banyak dibanding dengan penggunaan lahan dalam bentuk lainnya, yaitu, 265,5 (67%). Sementara luas lahan dipergunakan untuk

kegiatan pertanian selain sawah dan non pertanian, yaitu: industri, perumahan, perkantoran, pertokoan) seluas 130 Ha (33%).

Tabel 3.8. Luas wilayah Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Luas Lahan		Jumlah (Ha)	Persentase (%)
Luas Lahan Berpengairan Teknis		265,5	67
Luas Lahan Non Pertanian (industri, perumahan, perkantoran, pertokoan)		130	33
Luas Lahan Keseluruhan		395,5	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

Secara geografis letak Desa Bojongsoang, berbatasan dengan beberapa desa lain, yaitu:

- Sebelah Utara, berbatasan dengan Desa Citeureup, Kec.Bojongsoang, Kab.Bandung
- Sebelah Timur, berbatasan dengan Desa Lengkong, Kec.Bojongsoang, Kab.Bandung
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan Desa Cikarees, Kec.Baleendah, Kab.Bandung
- Sebelah Barat, berbatasan dengan Desa Dayeuhkolot, Kec.Bojongsoang, Kab.Bandung

3.5.2. Status Pemerintahan dan Jumlah Satuan Lingkungan

Status Pemerintahan Desa Bojongsoang adalah pemerintahan tingkat desa yang terdiri dari RW 17, RT 106, dan 4 dusun Keberadaan dusun dalam hirarki pemerintahan merupakan bagian dari tata pemerintahan desa. Untuk lebih jelas mengenai status pemerintahan tersebut dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel 3.9. Status Pemerintahan dan Jumlah Satuan Lingkungan Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Status	Jumlah Satuan Lingkungan Setempat			
	Bentuk	RT	RW	Dusun
Desa	Pemerintahan Desa	106	17	4

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.3. Jumlah Penduduk dan Keluarga

Jumlah penduduk Desa Bojongsoang terdiri dari 8.777 jiwa (51%) adalah laki-laki, dan 8.508 jiwa (49%) adalah perempuan. Hal ini menunjukkan bahwa perbedaan antara jenis kelamin pria dan wanita tidak terlalu berbeda jauh atau seimbang. Jumlah Kepala

Keluarga (KK) sebanyak 230 KK. Untuk lebih jelas mengenai status pemerintahan tersebut dapat dilihat dari tabel dibawah ini

Tabel 3.10. Jumlah Penduduk Desa Bojongsoang
Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung

Jenis Kelamin	Jumlah (Jiwa)	Persen (%)
Laki-Laki (L)	8.777	51
Perempuan (P)	8.508	49
Jumlah	17.285	100
Jumlah Keluarga (KK)	5.497	

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka
Tahun 2014

3.5.4. Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok Umur

Dari tabel dibawah terlihat bahwa jumlah kelompok umur usia dewasa antara umur 15–64 tahun sangat besar, yakni sebesar 13.755 jiwa (80%). Sementara kelompok umur anak-anak merupakan kelompok usia terbesar kedua, yakni sebesar 3.043 jiwa (18 %) dan kelompok Manula (Manusia Lanjut Usia 65 tahun keatas) relatif sedikit, yakni 487 jiwa (2 %). Untuk lebih jelas mengenai status pemerintahan tersebut dapat dilihat dari tabel dibawah ini

Tabel 3.11. Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok Umur Desa Bojongsoang
Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Kelompok Umur	Jumlah Berdasarkan Kelompok Umur (Jiwa)	Persen (%)
0 – 14 thn	3.043	18
15 – 64 thn	13.755	80
65 + thn	487	2
Jumlah	17.285	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka
Tahun 2014

3.5.5 Pertumbuhan Penduduk

Data tentang pertumbuhan penduduk di Desa Bojongsoang, diasumsikan sama dengan pertumbuhan penduduk Kabupaten Bandung umumnya, yakni sebesar 2,87 % setiap tahun. Pertumbuhan penduduk sebesar ini termasuk katagori sedang, namun tetap mempunyai potensi yang besar untuk peningkatan kegiatan perekonomian dan konsumsi masyarakat. Secara khusus di Ds. Bojongsoang diperkirakan pertumbuhan penduduknya lebih tinggi dari angka tersebut. Hal ini karena Ds. Bojongsoang merupakan kawasan perbatasan dengan Kota Bandung, dengan sektor yang dapatdikembangkan adalah sektor pertanian dan perdagangan/jasa.

Tabel 3.12. Pertumbuhan Penduduk Ds. Bojongsoang
Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Bandung		2,87 % per tahun	Tahun 2007
Perkiraan Penduduk Bojongsoang	Pertumbuhan Desa	>2,87 % per tahun	Tahun 2007

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka
Tahun 2014

3.5.5. Kepadatan Penduduk

Berdasarkan data menunjukkan bahwa kepadatan penduduk Desa Bojongsoang cukup tinggi, yakni, 229 per Ha. Angka tersebut didapat dari hasil pembagian luas (395,5 Ha) dengan jumlah penduduk Kecamatan Desa Bojongsoang, yakni 17.285 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 3.13. Kepadatan Penduduk Desa Bojongsoang
Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung

Kepadatan Penduduk	
Jumlah penduduk	17.285
Luas Wilayah (Ha)	395,5
Tingkat kepadatan penduduk (per m2)	229

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka
Tahun 2014

3.5.7 Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan Yang Ditamatkan Tahun Ajaran 2013/2014

Dari tingkat pendidikan terlihat, penduduk yang belum/tidak sekolah sebanyak 1.638 orang (56 %), penduduk yang telah lulus SLTP/ sederajat sebanyak 156 orang (5%), penduduk yang pernah mengenyam pendidikan setingkat D1 sebanyak 558 orang (19%) dan D2,D3 sebanyak 321 orang (12%).

Tabel 3.14. Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan Yang Ditamatkan Desa Bojongsoang,
Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Jenis Kelamin	Jumlah (Jiwa)	Persen (%)
Belum/Tidak Sekolah	1.638	56
Tidak tamat SD	210	7
SD Sederajat	30	1
SLTP Sederajat	156	5
SLTA Sederajat	-	-
D1	558	19
D2 dan D3	321	12
Jumlah	2.913	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka
Tahun 2014

3.5.8. Jumlah Siswa/Mahasiswa

Berdasarkan tabel di bawah terlihat jumlah siswa SD dan Ibtidaiyah merupakan mayoritas, yakni sebanyak 1.205 orang (62 %), jumlah siswa Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) sebanyak 199 orang (10%). Sementara siswa Tsanawiyah sebanyak 159 orang (8%) dan Aliyah sebanyak 202 orang (11%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 3.15. Jumlah Siswa/Mahasiswa Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Tingkatan sekolah	Jumlah	Persentase (%)
TK	105	5
SD dan Ibtidaiyah	1.205	62
SLTP	-	-
SLTA	199	10
SMK	-	-
Diniyah	70	4
Tsanawiyah	159	8
Alyah	202	11
Jumlah	1.940	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.9 Jumlah Sekolah Negeri dan Swasta

Jumlah sekolah yang berada di Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung terdiri dari 4 TK (17 %), 7 SD/ sederajat (30 %) , 1 SMP/ sederajat (4%), 1 SMA/ sederajat (4%), 2 Sekolah Luar Biasa (9%), dan 8 Madrasah Diniyah (36%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 3.16. Jumlah Sekolah Negeri dan Swasta Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Tingkatan sekolah	Jumlah	Persentase (%)
TK	4	17
SD/ Sederajat	7	30
SMP/ Sederajat	1	4
SMA/ Sederajat	1	4
SMK	-	-
Sekolah Luar Biasa	2	9
Pondok Pesantren	-	-
Masdrasah Diniyah	8	36
Jumlah	23	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.10. Ketenagakerjaan

Tingkat pengangguran di Kabupaten Bandung berada pada tingkat partisipasi angkatan kerja (TPAK) 52,48 persen dan pengangguran terbuka 13,19 persen. Secara kuantitas jumlah pengangguran di Kabupaten Bandung saat ini mencapai 148.000 orang. Tahun 2010 ini diperkirakan tingkat pengangguran meningkat karena makin rendahnya produktivitas industri akibat krisis global. Kondisi sektor formal telah mengalami suatu kemunduran dibanding dengan tahun-tahun yang lalu. Kondisi ini menjadi pemicu meningkatnya angka pengangguran di Kabupaten Bandung. Kondisi ini diperkirakan berimbas ke Desa Bojongsong.

3.5.11. Sumber Penghasilan Utama dan Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian

Mata pencaharian penduduk Desa Bojongsong terbanyak bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan TNI/POLRI yang mencapai 1.977 jiwa (53,1%) dari jumlah keseluruhan penduduk yang bekerja. Kemudian terbanyak berikutnya adalah penduduk yang bekerja di sektor pertanian, yaitu sebanyak 1.411 jiwa (38,0%). Kemudian berikutnya adalah penduduk yang bekerja sebagai buruh tani sebanyak 242 jiwa (7%). Sementara penduduk yang bekerja pada sektor angkutan sebanyak 25 jiwa (0,7%), dan penduduk yang bekerja pada sektor bangunan/konstruksi sebanyak 48 jiwa (1,3%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 3.17. Sumber Penghasilan Utama dan Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Kecamatan Desa Bojongsong, Kecamatan Bojongsong, Kabupaten Bandung

Mata Pencaharian	Jumlah (jiwa)	Persentase (%)
Pertanian	1.411	38,0
Buruh Tani	242	7,0
Bangunan/konstruksi	48	1,3
Perdagangan (Besar & Eceran)	4	0,1
Hotel dan Restoran	10	2,6
Angkutan	25	0,7
Komunikasi (Wartel/Warnet)		
Pegawai Negeri Sipil (PNS)	1.602	43,0
TNI/POLRI	375	10,1
Jumlah	3.723	100,0

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.12. Jumlah Industri dan Kerajinan Rumah Tangga

Berdasarkan tabel terlihat bahwa jenis usaha yang dimiliki penduduk ini kebanyakan adalah toko kelontong sebanyak 255 unit (64,70 %) dan warung/kedai makanan sebanyak 60 unit (15,20%) Sementara penduduk yang memiliki usaha mini market, koperasi, bank, salon, bengkel las, sewa peralatan pesta, bengkel mobil dan fotocopy berada pada kisaran 5 % dari keseluruhan usaha yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 3.18. Jumlah Industri dan Kerajinan Rumah Tangga Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Jenis Industri dan Kerajinan Rumah Tangga	Jumlah Industri dan Kerajinan Rumah Tangga	Persentase (%)
Industri Kecil	11	2,80
Mini Market	3	0,76
Restoran/Rumah Makan	10	2,50
Warung/Kedai Makanan Minuman	60	15,20
Toko Kelontong	255	64,70
Koperasi/ Simpan Pinjam	3	0,76
Bank/BPR dan Lembaga Keuangan Non Bank	6	1,50
Bengkel Mobil	4	1,00
Bengkel Sepeda Motor	10	2,54
Fotocopy	5	1,27
Pangkas Rambut	7	1,78
Salon Kecantikan	12	3,04
Bengkel Las	6	1,52
Persewaan Alat-alat Pesta	3	0,76
Penyewaan Play Station/CD-DVD	11	2,80
Jumlah	394	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.13. Luas dan Produksi Tamanaman Menurut Komiditi

Hasil studi terhadap bidang pertanian menunjukkan bahwa potensi pertanian di wilayah Desa cukup tinggi, terutama padi sawah maupun ladang yang mencapai 13.562,50 kw/thn dengan ruas areal 129,79 Ha. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 3.19. Luas Tanam dan Produksi Tanaman Menurut Komoditi Menurut Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Jenis Tanaman	Luas dan Produksi Tanaman Menurut Komoditi	
	Luas Areal (Ha)	Produksi (Kwintal)
Padi	129,79	13.562,50
Tanaman Perkebunan	-	-

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.14. Jumlah Keluarga Berdasarkan Sarana Yang Digunakan

Berdasarkan tabel terlihat seluruh penduduk Desa Bojongsoang menggunakan listrik sebagai energi, yakni: sebanyak 5.497 KK (100%). Sementara penduduk yang mempergunakan minyak tanah untuk bahan bakar memasak sebanyak 205 KK (4,140%), mempergunakan gas/LPG sebanyak 5.272 KK (95,5%) dan mempergunakan kayu bakar sebanyak 20 KK (0,36%). Sementara itu penduduk yang berlangganan telepon rumah sebanyak 1.508 KK (27,4%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 3.20. Jumlah Keluarga Berdasarkan Sarana Yang Digunakan Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Sarana Yang Digunakan	Jumlah (KK)	Persentase (%)	
Jumlah Keluarga Pengguna Listrik	5.497	100	
Jumlah keluarga berlangganan telepon	1.508	27,4	
Jumlah keluarga yang menggunakan bahan bakar untuk memasak	Kayu Bakar	20	0,36
	Gas/LPG	5.272	95,9
	Minyak Tanah	205	4,14

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.15. Jumlah Rumah Keluarga Berdasarkan Jenis Dinding, Lantai Terluas, dan Kalitas

Dari tabel terlihat jumlah rumah dengan dinding terluas terbuat dari tembok sebanyak 3.339 (96,64%) yang merupakan rumah terbanyak yang terdapat di Desa Bojongsoang. Sementara jumlah rumah dengan lantai terluas terbuat dari keramik sebanyak 3.068 rumah (88,8%). Kemudian jumlah rumah berdasarkan kualitas permanen sebanyak 2.984 rumah (72,56%), semi permanen sebanyak 1.000 rumah (24,32%) dan tidak permanen sebanyak 128 (3,12%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 3.21. Jumlah Rumah Keluarga Berdasarkan Jenis Dinding, Lantai Trluas, dan Kalitas Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Sarana Yang Digunakan	Jumlah (Unit)	Persentase (%)	
Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis Dinding Terluas	Tembok	3.339	96,64
	Kayu	74	2,20
	Bambu	42	1,16
Jumlah Rumah Berdasarkan Jenis Lantai Terluas	Keramik	3.068	88,8
	Semen	72	2,10
	Kayu	15	9,10

	Tanah	-	
Jumlah Rumah Kualitas	Bangunan Berdasarakan	Permanen	2.984
		Semi Permanen	1.000
		Tidak Permanen	128
			72,56
			24,32
			3,12

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.16. Jumlah Tempat Ibadah

Berdasarkan data menunjukkan bahwa jumlah tempat ibadah bagi yang beragama Islam terbanyak. Bangunan mesjid adalah terbanyak 22 buah, Langgar 13 buah dan Mushola 40 buah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 3.22. Jumlah Tempat Ibadah Desa Bojongsoang Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Tempat Ibadah	Jumlah (unit)
Masjid	22
Langgar	13
Mushola	40

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.17. Jumlah Kendaraan Bermotor, Delman, Becak, dan Pangkalan

Dari tabel terlihat bahwa sarana transportasi yang tersedia di Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung terdiri dari kendaraan roda dua sebanyak 527 kendaraan (59,81%). Sarana transportasi ini merupakan sarana transportasi terbanyak dibanding sarana transportasi lainnya. Sementara sarana transportasi terbanyak berikutnya , yaitu kendaraan roda empat sebanyak 200 kendaraan (22,70%) becak sebanyak 50 kendaraan (16,95%), dan delman/dokar/kretek4 (0,54%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 3.23. Jumlah Kendaraan Bermotor, Delman, Becak, dan Pangkalan Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Jenis Kendaraan	Jumlah (Unit)	Persentase (%)
Kendaraan Roda Empat	200	22,70
Kendaraan Roda Dua	527	59,81
Delman/Dokar/Kretek	4	0,54
Becak	50	16,95
Jumlah	881	100
Pangkalan	Ojek	5
	Becak	2

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.18. Penerimaan, Pengeluaran Anggaran Rutin dan Pembangunan Tahun 2012 (Rp)

Sementara itu dari sisi Penerimaan, Pengeluaran Anggaran Rutin dan Pembangunan Tahun 2012 Desa Bojongsoang terlihat penerimaan Rp. 191.852.003, Pengeluaran Anggaran Rutin Rp. 67.148.212 dan Pengeluaran Anggaran Pembangunan Rp. 124.203.000. Sementara itu Sumber Pendapatan Asli Desadidapat dari Tanah Kas Desa sebesar Rp. 13.000.000 dan pendapatan dari Swadaya Masyarakat sebesar Rp. 6.500.000,-.

Tabel 3.24. Penerimaan, Pengeluaran Anggaran Rutin dan Pembangunan Tahun 2012 (Rp)

Anggaran Rutin dan Pembangunan Tahun 2007 (Rp)			Sumber Pendapatan Asli Desa (Rp)				
Penerimaan Anggaran	Pengeluaran Anggaran Rutin	Pengeluaran Anggaran Pembangunan	Tanah Kas Desa	Pasar Desa	Pungutan Desa	Swadaya Masyarakat	Lainnya
191.852.003	67.148.212	124.203.000	13.000.000	-	500	6.500.000	-

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.19. Laju Pertumbuhan Regional Bruto Berdasarkan Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Berlaku Kabupaten Bandung

Secara umum laju pertumbuhan regional bruto berdasarkan lapangan usaha atas dasar harga berlaku Kabupaten Bandung terlihat terjadi penurunan untuk sektor pertanian, yakni dari 19,25 % pada tahun 2006 menjadi 12,55% pada tahun 2012. Sementara untuk industri pengolahan non migas turun dari 18,90% menjadi 15,93%, jasa-jasa turun dari 20,36% menjadi 15,69%. Sementara kenaikan terjadi pada sektor pengangkutan dan komunikasi dari 16,30% menjadi 24,28%. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 3.25. Laju Pertumbuhan Regional Bruto Berdasarkan Lapangan Usaha Atas Dasar Harga

Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung

Lapangan Usaha	Tahun 2006 (%)	Tahun 2007 (%)
1. Pertanian	19,25	12,55
2. Industri Pengolahan (Non Migas)	18,90	15,93
3. Pengangkutan dan Komunikasi (pengangkutan)	16,30	24,28
4. Jasa-Jasa (Swasta)	20,36	15,69

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

3.5.20. Tingkat Daya Beli Masyarakat

Perubahan kebijakan di sektor ekonomi yang dilakukan pemerintah pusat dengan adanya kenaikan BBM pada tahun 2013 tampaknya cukup menghambat peningkatan daya beli masyarakat Kabupaten Bandung. Peningkatan kemampuan daya beli masyarakat

Kabupaten Bandung pada tahun 2008 masih bertahan pada kisaran Rp. 541.930,- (hanya naik 1,29 poin, laju pertumbuhannya lebih kecil dibandingkan pada periode tahun 2006-2007). Situasi perekonomian yang semakin membaik selama empat tahun terakhir mestinya dapat meningkatkan kemampuan daya beli masyarakat, namun lonjakan harga yang dipicu kenaikan harga BBM menyebabkan peningkatan relatif rendah.

3.6. KEBERADAAN PASAR MODERN BORMA

Pasar Modern Borma sudah berdiri puluhan tahun, dan memiliki jaringan yang kuat. Saat ini terdapat 20 Pasar Modern Borma yang semua outletnya ada di wilayah Bandung Raya, yakni: Kota Bandung, Kota Cimahi dan Kabupaten Bandung. Perbedaan Pasar Modern Borma dengan pasar modern yang lainnya adalah:

1. Mempunyai variasi barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih banyak jenisnya.
2. Selalu membuka *outlet* di lingkungan pemukiman yang tidak padat penduduk.
3. Tidak mengganggu dan peduli terhadap pelestarian lingkungan sekitar lokasi.
4. Peduli kepada lingkungan dan masyarakat sekitar.

Supermarket adalah sarana atau tempat usaha untuk melakukan penjualan berbagai macam barang kebutuhan rumahtangga dan kebutuhan sembilan bahan pokok yang disusun dalam bagian yang terpisah-pisah dalam bentuk kounter secara eceran. Melihat barang-barang yang dijual, luas lantai, ragam barang, jenis layanan dan luas lantai penjualan (2.500m²) maka Pasar Modern Borma termasuk katagori Supermarket.

Tabel 3.26. Gambaran Umum Pasar Modern Borma

Keberadaan Pasar Modern Borma	
Lama Berdiri	> 20 tahun
Jenis Barang Yang Dijual	Kebutuhan pokok keluarga
Jaringan Outlet	> 20 outlet
Jumlah Tenaga Kerja	> 500 orang
Lokasi Outlet	Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kota Cimahi
Katagori Skala Usaha	Menengah-Menengah
Jenis Toko Modern	Supermarket

Sumber: Data Pasar Modern Borma Tahun 2014



Bab 4

Studi Empirik

Kajian teoretik maupun literatur memberikan pemahaman terhadap kondisi ideal pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Namun kondisi ideal yang diharapkan berdasarkan teori dan literatur tersebut haruslah terlebih dahulu teruji secara empirik di lapangan, indikasi *good practices and bad practices* sebagai titik tolak apakah kondisi ideal seperti yang diharapkan sudah tercapai atau perlu adanya penyempurnaan-penyempurnaan atau bahkan perubahan sama sekali.

Dalam melakukan studi empirik, terlebih dahulu dilakukan desain studi lapangan, yakni penyusunan kuesioner yang sesuai dengan tujuan penelitian, penentuan sample, dan metode observasi. Setelah dilakukan penelitian lapangan, maka dirumuskan mengenai temuan-temuan lapangan baik *good practices* maupun *bad practices*.

4.1 DESAIN STUDI LAPANGAN

Studi empirik dilakukan terhadap beberapa komponen, diantaranya adalah; masyarakat, pedagang, pemerintahan, dan lokasi dimana Pasar Modern Borma Bojongsoang berada. Aspek temuan lapangan dikelompokkan berdasarkan aspek yang sama dalam kajian teoretik sebelumnya. Sebelum dilaksanakan studi empirik, terlebih dahulu dirumuskan materi kuesioner lapangannya. Sehingga dalam melakukan penelitian lapangan sudah terarah dan tepat sasaran. Studi empiris ini dilakukan dengan metode obeservasi, kuisisioner dan wawancara (*stratifikasi random sampling*).

Observasi dilakukan melalui pengamatan disekitar lokasi, sepanjang jalan antara lokasi dengan pasar tradisional dan pasar modern lain.

Tabel 4.1. Observasi

Desain Studi Lapangan Observasi	Keterangan
Lokasi	Sekitar Lokasi Pasar Modern Borma Bojongsoang, RW 17 Desa Bojongsoang, Kec.Bojongsoang, Kab.Bandung
Obyek	Kawasan perniagaan/kegiatan masyarakat di sekitar lokasi dan sepanjang jalan antara lokasi dengan pasar tradisional dan pasar modern lain
Cover Area (radius)	200 meter dari Lokasi Pasar Modern Borma dan sepanjang jalan menuju Pasar Tradisional Dayeuhkolot dan Baleendah.
Waktu	5 (lima) hari, dilakukan pada pagi, siang dan sore hari
Petugas	2 (dua) orang

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

Penyebaran kuisioner dilakukan kepada masyarakat sekitar yang diperkirakan akan menjadi pembeli potensial Pasar Modern Borma. Jumlah sampel yang diambil adalah 50 responden yang mewakili sekitar 230 penduduk RW 17 Ds. Bojongsoang. Profesi responden tersebut utamanya adalah ibu rumah tangga, karyawan/buruh, wiraswasta dan profesi lainnya. Sementara wawancara dilakukan terhadap ritel kecil dan pedagang informal yang ada disekitar lokasi.

Tabel 4.2. Penyebaran/Pengambilan Kuisioner

Desain Studi Lapangan Kuisioner	Keterangan
Lokasi	RW 17 Desa Bojongsoang, Kec.Bojongsoang, Kab.Bandung
Jumlah Keseluruhan Responden	230 KK
Sampel Responden	50 KK
Waktu Penyebaran/Pengambil Kuisioner	1 (satu) Minggu
Petugas Kuisioner	2 (dua) orang

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.2 HASIL STUDI LAPANGAN

Dalam rumusan temuan lapangan difokuskan pada materi mengenai dampak sosial ekonomi keberadaan Pasar Modern Borma yang meliputi dampak terhadap masyarakat, pedagang dan tata ruang. Berikut ini hasil survey terhadap unsure-unsur tersebut

4.3 HASIL SURVEY KEPADA MASYARAKAT

4.3.1. Pekerjaan/Profesi Responden

Data menunjukkan bahwa mayoritas profesi responden sebanyak 17 orang (34%) adalah Ibu Rumah Tangga, karyawan/buruh sebanyak 21 orang (42%), diikuti oleh wiraswasta/pedagang 8 orang (16%), dan PNS/POLRI 3 orang (6%), serta profesi lainnya 1 orang (2%).

Tabel 4.3. Partisipasi Responden

Pekerjaan/Profesi Responden	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Ibu Rumah Tangga	17	34
Karyawan/Buruh	21	42
PNS/TNI POLRI	3	6
Wiraswasta/Dagang	8	16
Lainnya	1	2
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.2. Jarak Responden

Berdasarkan hasil survey menunjukkan bahwa 37 (74%) responden memiliki jarak kurang dari 200 meter dengan lokasi Pasar Modern Borma yang akan dibangun. Sedangkan sisanya adalah 13 orang (26%) memiliki jarak lebih dari 200 meter dari lokasi.

Tabel 4.4. Jarak Responden

Jarak Responden	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
200<	37	74
>200	13	36
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.3. Pendidikan Responden

Dari tabel dibawah menunjukkan responden sebanyak 21 (42%) adalah berpendidikan SMA, sementara 13 orang (26%), sebanyak 10 orang berpendidikan tinggi. SMP dan 6 orang (12%) berpendidikan SD.

Tabel 4.5. Pendidikan Responden

Tingkat Pendidikan	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
SD	6	12
SMP	13	26
SMA	21	42
Sarjana	10	20
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.4. Pendapatan Keluarga Setiap Bulan

Hasil survey menunjukan bahwa sebanyak 35 (70%) berpenghasilan kurang dari Rp.1.250.000,-, sebanyak 10 orang (20%) responden mempunyai penghasilan antara Rp.1.250.000- s/d Rp.3.500.000,-, dan sebanyak 5 orang (10%) responden berpenghasilan lebih dari Rp. 3.500.000,-.

Tabel 4.6. Pendapatan Keluarga Setiap Bulan

Pendapatan Keluarga Setiap Bulan	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Kurang dari Rp. 1.250.000,-	35	70
Rp. 1.250.000-Rp. Rp. 3.500.000,-	10	20
Lebih dari Rp. 3.500.000	5	10
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.5. Anggaran Belanja Keluarga Setiap Bulan

Hasil survey menunjukkan bahwa mayoritas responden/penduduk, yakni 7 orang (14%) mempunyai anggaran belanja bulanan kurang dari Rp. 500.000,-.. Sementara sebanyak 38 orang (76%) responden berpenghasilan Rp. 500.000 s/d Rp. Rp. 1.500.000,- dan sebanyak 5 orang (10%) mempunyai anggaran belanja bulanan Rp. Lebih dari Rp. 1.500.000,-

Tabel 4.7. Anggaran Belanja Keluarga Setiap Bulan

Anggaran Belanja Keluarga Setiap Bulan	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Kurang dari Rp.500.000,-	7	14
Rp. 500.000-Rp. Rp. 1.500.000,-	38	76
Lebih dari Rp. 1.500.000,-	5	10
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern
Borma Bojongsoang 2015

4.3.6. Tempat Utama Untuk Belanja Keluarga

Hasil survey menunjukkan sebanyak 38 orang (76%) responden menjadikan Warung/Kios/Toko sebagai tempat belanja utamanya. Sementara sebanyak 8 orang (16%) memilih Mini Market/Pasar Modern sebagai tempat belanja utama. Dan sebanyak 4 (8%) responden memilih pasar tradisional sebagai tempat belanja utamanya.

Tabel 4.8. Tempat Utama Untuk Belanja Keluarga

Tempat Utama Untuk Belanja Keluarga	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Warung/Kios/Toko	38	76
Mini Market/Pasar Modern	8	16
Pasar Tradisional	4	8
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern
Borma Bojongsoang 2015

4.3.7. Daya Tarik Berbelanja di Warung/Kios/Toko

Hasil survey menunjukkan bahwa 35 orang (70%) responden berbelanja ke tempat utamanya karena alasan kedekatant. Sementara 18 (36%) responden menjadikan harga murah sebagai alasan belanja di tempat utamanya, 10 (20%) responden beralasan karena ketersediaan dan kelengkapan barang, dan masing-masing 2 (4%) responden beralasan karena kenyamanan dan banyak diskon. Sementara 1 (2%) responden beralasan karena kualitas barang baik.

Tabel 4.9. Daya Tarik Berbelanja di Warung/Kios/Toko

Daya Tarik Belanja di Warung/Toko/Kios	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Kedekatan dan kemudahan dicapai	35	70
Harga murah	18	36
Ketersediaan dan kelengkapan barang	10	20
Kenyamanan	2	4
Banyak Diskon	2	4
Kualitas barang baik	1	2
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.8. Daya Tarik Berbelanja di Pasar Modern

Hasil survey menunjukkan bahwa 23 orang (46%) responden berbelanja ke Mini Market Pasar Modern karena alasan harga murah. Sementara 18 orang (36%) responden karena alasan ketersediaan dan kelengkapan barang, 3 (6%) responden karena alasan , kenyamanan dan banyak diskon, responden beralasan karena kualitas barang baik sebanyak 1 orang (2%) orang dan sebanyak 2 orang (4%) karena alasan lainnya.

Tabel 4.10. Daya Tarik Berbelanja di Pasar Modern

Daya Tarik Berbelanja di Pasar Modern	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Harga murah	23	46
Ketersediaan dan kelengkapan barang	18	36
Kenyamanan	3	6
Banyak diskon	3	6
Kualitas barang baik	1	2
Lainnya	2	4
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.9. Tujuan Berbelanja di Pasar Modern

Hasil survey menunjukkan bahwa sebanyak 38 orang (76%) responden berkunjung ke Mini Market Pasar Modern dengan tujuan belanja, 7 orang (14%) responden berkunjung dengan tujuan belanja dan rekreasi dan 5 orang (10%) responden berkunjung dengan alasan lainnya.

Tabel 4.11. Tujuan Berbelanja di PASAR MODERN BORMA

Tujuan Berbelanja di Pasar Modern	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Belanja	38	76
Belanja dan rekreasi	7	14
Alasan lainnya	5	10
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.10. Kemungkinan Beralih Dari Tempat Belanja Favorit

Berdasarkan hasil survey menunjukkan bahwa mayoritas responden sebanyak 5 orang (10%) kemungkinan berpindah dari tempat belanja favoritnya jika ada Pasar Modern Borma dan sebanyak 5 orang (10%) responden menyatakan tidak akan berpindah belanja dari tempat favoritnya. Sementara responden 40 orang (80%) menyatakan tidak tahu apakah akan berpindah dari tempat belanja favoritnya kalau ada Pasar Modern Borma .

Tabel 4.12. Kemungkinan Beralih Dari Tempat Belanja Favorit

Kemungkinan Beralih Dari Tempat Belanja Favorit	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Ya	5	10
Tidak Tahu	40	80
Tidak	5	10
Jumlah	50	10

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.11. Gangguan Yang Harus Menjadi Perhatian Terkait Keberadaan Pasar Modern Borma

Hasil survey menunjukan sebanyak 32 orang (64%) responden menyatakan keberatan dengan gangguan keamanan dan ketertiban apabila dibangun Mini Market/Pasar Modern, masing-masing 7 orang (14%) tidak mengharapkan terganggunya kelancaran lalu lintas dan lingkungan menjadi kotor dan tercemar, 2 orang (4%) responden tidak menginginkan area sekitar lokasi menjadi tidak nyaman, dan masing-masing 1 orang (2%) responden tiak menginginkan tumbuhnya sektor informal dan gangguan lainnya.

Tabel 4.13. Gangguan Yang Harus Menjadi Perhatian Terkait Keberadaan Pasar Modern Borma

Gangguan Yang Harus Menjadi Perhatian Terkait Keberadaan Pasar Modern Borma	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Keamanan dan Ketertiban	32	64
Kelancaran lalulintas	7	14
Daerah sekitar lokasi tidak nyaman	2	4

Keberadaan sektor informal	1	2
Kotor dan pencemaran lingkungan	7	14
Gangguan lainnya	1	2
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.12. Harapan Partisipasi Yang Diharapkan

Hasil survey menunjukkan bahwa sebanyak 27 orang (54%) responden berharap mendapat bantuan sosial apabila berdiri Pasar Modern Borma , sebanyak 15 orang (30%) responden menyatakan berharap bekerja, sebanyak 6 orang (12%) responden menyatakan ingin berharap dapat berdagang di lokasi Pasar Modern Borma dan sebanyak orang (4%) berharap mendapat nilai tambah lainnya.

Tabel 4.14. Partisipasi yang diharapkan

Harapan Partisipasi Terhadap Keberadaan Pasar Modern Borma	Hasil Survey	
	Responden	Persen (%)
Bekerja	15	30
Turut berdagang	6	12
Bantuan social	27	54
Lainnya	2	4
	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.3.13. Saran Masyarakat

Hasil survey menunjukkan bahwa responden berhadap keberadaan Pasar Modern Borma dapat mengurangi pengangguran, mendapatkan harga yang murah, pelayanan, diskon dan kenyamanan baik, dapat pula berjualan di lokasi Pasar Modern Borma , mendapatkan bantuan sosial, menjaga gangguan keamanan dan ketertiban, tidak mengganggu kelancaran lalu lintas, dapat memelihara K3, melakukan sosialisasi, mendukung keberadaan pedagang kecil sekitar lokasi, dan produk masyarakat sekitar dapat diperdagangkan di Pasar Modern Borma .

Tabel 4.15. Saran Masyarakat

Saran Terhadap KeberadaanPasar Modern Borma	Hasil Survey
Mengurangi pengangguran	√
Harga murah, lengkap dan nyaman, diskon	√
Berdagang di lokasi Pasar Modern Borma	√
Bantuan Sosial	√
Hindari gangguan keamanan	√
Kelancaran lalu lintas	√
Kebersihan, keindahan dan ketertiban (K3)	√

Sosialisasi kepada masyarakat	√
Dukungan terhadap pedagang kecil sekitar	√
Menerima produk masyarakat sekitar	√

Sumber: *Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015*

4.4. HASIL OBSERVASI

4.4.1 Transportasi Masyarakat

Transportasi yang melewati lokasi keberadaan Pasar Modern Borma diantaranya adalah angkutan umum, kendaraan roda empat/sepeda motor pribadi, ojek sepeda motor, becak dan delman/dokar/kretrek. Jurusan angkutan umum yang tersedia yakni angkutan umum jurusan Tegalega-Ciparay, Tegalega-Banjaran dan Bojongsoang-Bandung.

Tabel 4.16. Transportasi Masyarakat

Trayek Angkutan Umum Yang Melewati Lokasi	Hasil Survey	
	Jumlah Kendaraan	Jenis
Tegalega-Ciparay	-	Angkot
Tegalega-Banjaran	-	Angkot
Bandung-Bojongsoang	-	Bis dan Elf
Ojek	-	Sepeda Motor
Becak	-	Becak
Delman/Andong	-	Delman/Andong

Sumber: *Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015*

4.4.2 Kepadatan Lalu lintas

Hasil survey menunjukkan bahwa kesibukkan lalu lintas ada pada pagi dan sore hari cukup tinggi, bahkan kemacetan menjadi hal yang rutin terjadi disekitar lokasi Pasar Modern Borma terutama pada pagi hari pada saat jam berangkat kerja dan sore hari pada saat jam pulang kerja. Namun demikian pada jam-jam lain pun kesibukan lalu lintas tetap padat. Hal ini menunjukkan lalu linta pergerakan manusia cukup besar.

Tabel 4.17. Kepadatan Lalu lintas Yang Melewati Lokasi

Kepadatan Lalulintas Yang Melewati Lokasi	Hasil Survey	
	Jumlah Kendaraan	Jenis
Pkl. 06.00-09.00 WIB	50-60 kendaraan per menit	Umum & Pribadi
Pkl. 09.00-Pkl.15.00 WIB	40 -50 kendaraan per menit	Umum & Pribadi
Pkl. 15.00-18.00 WIB	50-60 kendaraan per menit	Umum & Pribadi

Sumber: *Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015*

4.4.3 Sarana Prasarana Transportasi

Sementara itu ketersediaan sarana prasarana transportasi cukup minim, bahkan tidak ada. Hal ini mungkin karena belum ada kegiatan yang dapat berdampak signifikan

terhadap berbagai gangguan, terutama lalu lintas. Melihat kepadatan dan kesibukan lalu lintas yang ada maka tentu saja Pasar Modern Borma harus menyediakan sarana dan prasarana transportasi untuk mendukung kelancaran lalu lintas.

Tabel 4.18. Sarana Prasarana Transportasi

Sarana Prasarana Transportasi	Hasil Survey	
	Ada	Tidak Ada
Halte	-	✓
Sodetan Jalan Untuk Berhenti Kendaraan Umum	-	✓
Penerangan Jalan Umum (JPU)	-	✓
Pos Polisi	-	✓
Perlambatan Kecepatan Kendaraan	-	✓
Zebra Cross		✓
Traffic Light		✓

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.5. DATA OUTLET DAN PUSAT PERDAGANGAN SEKITAR LOKASI

Berdasarkan survey yang dilakukan pada sore-malam hari di sekitar lokasi pembangunan Pasar Modern Borma dalam cover area 200 meter di dapat data sebagai berikut: jumlah *outlet* yang berjenis Warung/Kios/Toko Kelontong terdapat sebanyak 54 buah warung/PKL/RM terbanyak sebanyak 38 buah, toko listrik/elektronik 2 buah, bengkel motor/mobil sebanyak 14 buah, persewaan video 1 buah, fotocopy 5 buah, tempat air isi ulang air 2 buah showroom sepeda motor 2 buah, conter isi ulang HP sebanyak 6 buah, toko optik 1 buah, penjahit 1 buah, salon/potong rambut 4 buah agen gas LPG/minyak tanah 1 buah, studio foto, apotik 2 buah, mebeulair 1 buah, warnet 4 buah dan toko pancing/ikan hias. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table dibawah ini.

Tabel 4.19 Jumlah dan Jenis *Outlet* Sekitar Lokasi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang

No	Jenis Outlet	Jumlah	Keterangan
1	Warung/Kios/Toko Kelontong	54	Survey dilakukan sore-malam hari
2	Warung, PKL dan Rumah Makan	38	
3	Peralatan Listrik & Elektronik	2	
4	Bengkel Mobil/Motor	14	
5	Sewa Video	1	
6	Fotocopy	5	
7	Air Isi Ulang	2	
8	Showroom Sepeda Motor	2	
9	Conter Isi Ulang Pulsa HP	8	
10	Optik	1	
11	Penjahit	1	

12	Salon/potong rambut	4	
13	Agen Gas LPG/Minyak Tanah	1	
14	Studio Foto	1	
15	Apotik	2	
16	Mebelair	1	
17	Internet	4	
18	Pencing/Ikan Hias	3	
19	Warung/Kios/Toko Kelontong di perumahan warga RW 17	15-20	Perkiraan
20	Outlet lain	-	Tidak terdata

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.6. JARAK PASAR MODERN BORMA TERHADAP PASAR TRADISIONAL

Jarak pasar tradisional yang ada disekitar lokasi pembangunan Pasar Modern Borma, yaitu: Jarak Pasar Modern Borma Terhadap Pasar Tradisional Dayeuhkolot adalah 1,05 Km dan jarak Pasar Modern Borma terhadap Pasar Tradisional Baleendah berjarak 1,2 Km.

Tabel 4.20. Jarak Pasar Modern Borma Bojongsoang ke Pasar Tradisional dan Pusat Perdagangan

No	Lokasi	Jarak	Keterangan
1	Pasar Tradisional Dayeuhkolot	1,05 Km	Pengukuran dilakukan dengan mengikuti jalan raya utama
2	Pasar Tradisional Baleendah	1,2 Km	

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.7 KOMPLEKS PERUMAHAN

Sebagai kawasan industri Bojongsoang mengalami pertumbuhan penduduk yang tinggi. Pertumbuhan ini sendiri berimplikasi terhadap tumbuhnya permintaan akan tempat tinggal. Kondisi ini mengakibatkan berkembangnya kawasan perumahan baru di wilayah Kecamatan Bojongsoang. Pertumbuhan kawasan perumahan akan terus tumbuh dan berkembang. Berikut ini, kompleks perumahan yang berkembang di sekitar lokasi pembangunan Pasar Modern Borma tersebar dalam radius 3 Km. Perumahan tersebut diantaranya adalah: Permata Buahbatu, Ciganitri Regency, Pesona Bali Regency, Bojong Asri, Griya Bandung Asri, Griya Bandung Indah, D'Amarta Regency, Apartemen Buah Batu di sebelah Utara, dan Graha Sari Endah Matahari Regency di sebelah Selatan.

Tabel 4.21. Kompleks Perumahan

No	Nama Perumahan	Lokasi	Perkiraan Jumlah Rumah
1	Permata Buah Batu	Sebelah Utara	Data perkiraan jumlah rumah tidak disajikan karena data tidak tersedia
2	Ciganitri Regency	Sebelah Utara	
3	Pesona Bali Regency	Sebelah Utara	
4	Bojong Asri	Sebelah Utara	
5	Griya Bandung Asri	Sebelah Utara	
6	Griya Bandung Indah	Sebelah Utara	
7	D'Amarta Regency	Sebelah Utara	
8	Apartemen Buah Batu	Sebelah Utara	
9	Graha Sari Endah	Sebelah Selatan	
10	Matahari Regency	Sebelah Selatan	

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.8. KONDISI KHUSUS: BANJIR TAHUNAN

Kondisi khusus Desa Bojongsoang, khususnya daerah sekitar Pasar Modern Borma berada yang menjadi catatan adalah terjadinya banjir tahunan (rutin). Banjir ini sebagai akibat meluapnya Sungai Citarum yang melintasi Desa Bojong soang. Banjir ini akan menghentikan kegiatan sosial dan ekonomi daerah Desa Bojongsoang dan sekitarnya. Lebih dari itu banjir ini dapat berlangsung terus menerus pada saat musim hujan.

4.9. LOKASI PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG

Lokasi Pasar Modern Bojongsoang terletak di RW 17, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung. Terletak di dekat persimpangan Jl.Cijagra yang menghubungkan Kota Bandung dengan Kecamatan Majalaya dan Jl. Raya Bojongsoang yang menghubungkan Kota Bandung dengan wilayah Dayuehkolot. Di sekitar lokasi berdiri berbagai kegiatan perniagaan, baik yang modern maupun kegiatan perniagaan milik masyarakat dengan berbagai ragam usaha. Luas tanah yang diperuntukan bagi Pasar Modern Borma adalah seluas 2.500 m², dengan status kepemilikan tanah adalah Sertifikat Hak Milik (HAM). Sementara zona tata ruang masih dalam pemeriksaan kepada dinas/instansi yang berwenang.

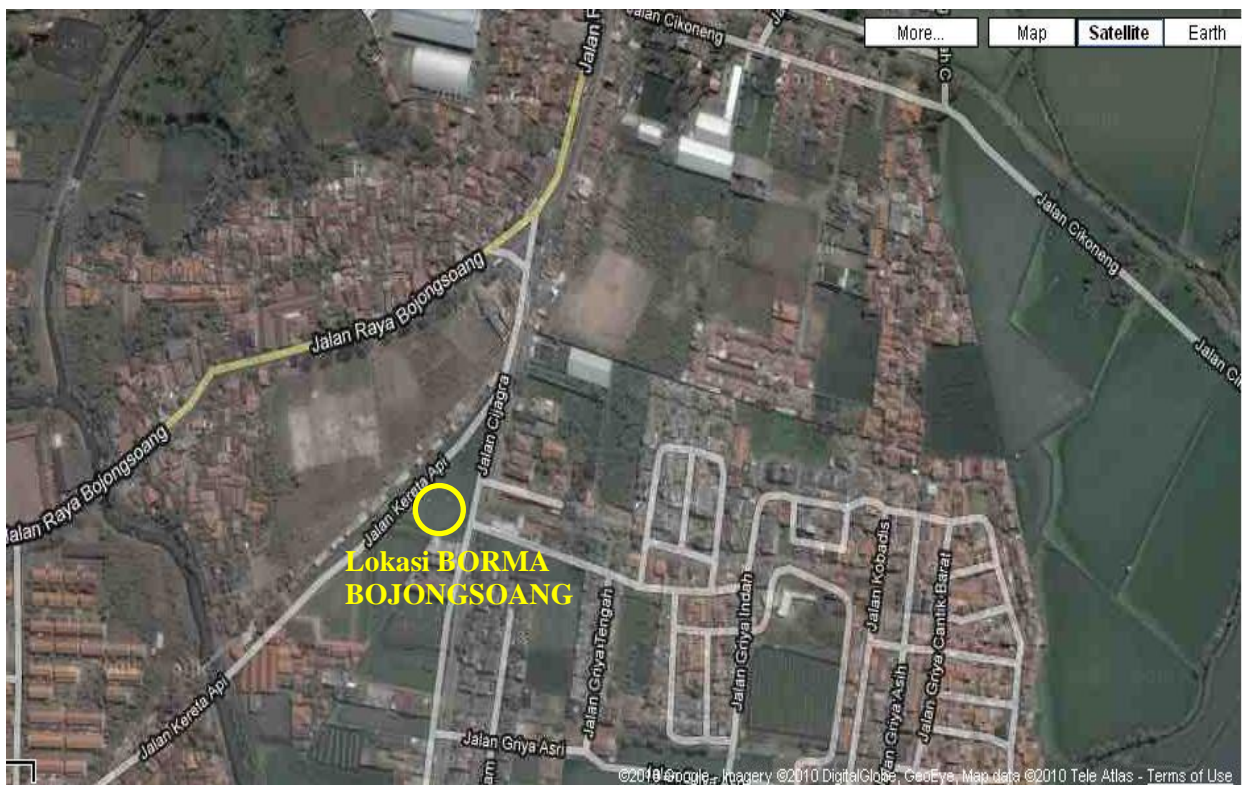
Tabel 3.22. Gambaran Umum Lokasi Pasar Modern Borma Bojongsoang

Lokasi	Keterangan
Lokasi	RW 17, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung
Lingkungan Sekitar	Sebelah Utara berbatasan dengan Toko Bangunan/Bengkel Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Cijagra yang menghubungkan Kota Bandung dengan Kecamatan Balendah, Banjaran, Ciparay dan Majalaya Sebelah Selatan berbatasan dengan Bangunan Kosong Sebelah Barat berbatasan dengan kawasan persawahan
Status Kepemilikan Tanah	Sertifikat Hak Milik (SHM)
Luas Lahan	2.500 M2
Zona Tata Ruang	Belum diketahui
Rencana Penggunaan Lahan	Pasar Modern Borma

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

4.10. PETA LOKASI PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG

Berikut ini peta lokasi Pasar Modern Bojongsoang yang diambil dari google maps.



Gambar 4.1. Peta Lokasi Pasar Modern Borma Bojongsoang



Bab 5

Analisis

5.1 KERANGKA ANALISIS

Bagian sebelumnya (Bab III dan Bab IV) telah dilakukan kajian teoritik dan empirik. Selanjutnya, pada bagian ini akan dilakukan analisis yang membandingkan antara kajian teoritik dan kajian empirik sehingga diperoleh sintesis yang komprehensif terhadap dampak sosial ekonomi pembangunan Pasar Modern Borma .

Kajian teoretik memberikan rumusan hipotesis, selanjutnya rumusan tersebut dicek dengan kondisi lapangan melalui studi ke lapangan yang dikaji dalam kajian empirik. Kajian empirik memberikan fakta-fakta kondisi eksisting lokasi pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsong dan faktor-faktor yang akan terpengaruh dalam pembangunannya tersebut.

Sintesis yang telah terumuskan akan menjadi sebuah gagasan umum tentang konsep pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsong yang diharapkan dapat meningkatkan produktifitas masyarakat sekaligus mengurangi dampak sosial ekonomi yang tidak diharapkan. Indikasi-indikasi yang diperoleh dari sintesis yang dilakukan selanjutnya diperjelas dengan membuat rumusan-rumusan.

Rumusan ini juga dijabarkan berdasarkan jenis-jenis data yang ada, yang terdiri atas: data-data berkaitan kondisi eksisting keberadaan lokasi keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsong. Hasil akhir yang diperoleh dari rumusan ini akan berbentuk Laporan Akhir *Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsong*.

5.2. ANALISIS KAJIAN TEORITIK DAN EMPIRIS

5.2.1. Kajian Teoritik

Kajian teoretik memberikan rumusan hipotesis terhadap kondisi sosial ekonomi pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsong. Kajian teoritik ini meliputi kajian kebijakan, peraturan dan teori-teori yang terkait dengan keberadaan sebuah Pasar Modern. Berikut ini hasil kajian teoritik yang didapat:

5.2.1.1. Dampak Keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsong

a. Aspek Sosial

Terhadap social keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsong berdampak positif kepada masyarakat dalam hal: banyak pilihan tempat belanja, harga menjadi lebih kompetitif, mengurangi pengangguran, tersedianya sarana rekreasi sambil

belanja, terbukanya kesempatan berusaha, peningkatan produktifitas masyarakat, tersedianya fasilitas social dan umum, dan tersedianya program CSR untuk bantuan social. Disamping berdampak positif keberadaan Pasar Modern Borma Borma Bojongsoang

juga berdampak negative, dampak social negative yang mungkin ditimbulkan, diantaranya, adalah: meningkatnya budaya konsumtif, meningkatnya gangguan keamanan dan ketertiban, gangguan terhadap kelancaran lalu lintas, daerah sekitar lokasi menjadi kotor, kumuh (tidak teratur), dan tercemar, terjadi konflik social/kepentingan, timbulnya penyakit masyarakat, kepadatan dan pertumbuhan penduduk meningkat, terjadi banjir local karena AMDAL kurang diperhatikan, dan terjadi perebutan ruang dan sarana public.

b. Aspek Ekonomi:

Sementara secara ekonomi keberadaan Pasar Modern Borma Borma Bojongsoang berdampak positif bagi masyarakat dalam hal: penyerapan tenaga kerja, tumbuhnya usaha non ritel, terbukanya kesempatan berusaha, peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitar, meningkatnya produksi/penjualan produk unggulan daerah, meningkatnya nilai ekonomis daerah sekitar lokasi, meningkatnya minat investasi, meningkatnya pertumbuhan ekonomi daerah dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sementara itu dampak negatif yang mungkin timbul pada bidang ekonomi sebagai akibat pembangunan Pasar Modern Borma Borma Bojongsoang, adalah: kinerja usaha ritel kecil terganggu yang berakibat terhadap kesejahteraan pemilik dan pegawainya, pertumbuhan usaha ritel kecil terhambat, terjadi persaingan tidak sehat, investasi pada sector usaha ritel kecil terhambat, perubahan tata niaga dan timbulnya kesenjangan ekonomi.

5.2.1.2. Permasalahan Ritel Kecil sekitar Pasar Modern

Permasalahan ritel kecil sekitar Pasar Modern, yaitu: ritel kecil tidak dapat bersaing dengan Pasar Modern karena keterbatasan modal usaha, harga barang mahal karena rantai distribusi panjang, kondisi fisik *outlet* kurang memadai, kualitas dan keragaman barang terbatas, keterbatasan kemampuan pengelolaan usaha, ketidakmampuan untuk melakukan promosi dan diskon, pertumbuhan Pasar Modern yang tidak dibatasi, Pasar Modern melanggar peraturan/ketentuan yang berlaku (jam buka/tutup, jenis barang yang diperjualbelikan, harga jauh lebih murah).

5.2.1.3. Pemberdayaan Ritel Kecil sekitar Pasar Modern

Pemberdayaan ritel kecil sekitar Pasar Modern harus dilakukan agar keberlangsungan usahanya dapat langgeng. Pemberdayaan ritel kecil dapat dilakukan melalui pembinaan manajemen, pelatihan, pengawasan terhadap mutu, memperpendek

rantai distribusi, pembentukan jaringan, penataan *lay out* dan lingkungan usaha, bantuan permodalan, dan melakukan promosi/diskon bersama.

5.2.1.4. Kemitraan Ritel Kecil sekitar dengan Pasar Modern

Kemitraan dapat dilakukan dengan menempatkan ritel kecil sekitar lokasi menjadi binaan Pasar Modern. Program pembinaan yang dapat dilakukan adalah bantuan manajemen, pelatihan, pasokan barang, pengawasan mutu, penataan *lay out*, bantuan permodalan dan melakukan promosi/diskon bersama.

5.2.1.5. Kondisi Kewilayahan Desa Bojongsang

Kondisi kewilayahan Desa Bojongsang, diantaranya, adalah: keadaan geografis berupa dataran dan kawasan luar hutan, jumlah usia produktif relative besar, kepadatan dan pertumbuhan penduduk tinggi, tingkat pendidikan dasar dan menengah, sumber penghasilan utama sector jasa dan pertanian, jumlah industri rumah tangga terbanyak toko kelontong, produk unggulan daerah di sector pertanian, listrik PLN dan Gas LPG merupakan sumber energy utama dan sarana prasarana wilayah cukup tersedia walaupun perlu peningkatan dalam kualitas dan kuantitas, khususnya di daerah sekitar lokasi Pasar Modern Borma akan dibangun.

Tabel 5.1. Temuan Pada Kajian Teoritik

Aspek Dalam Kajian	Temuan Dalam Kajian Teoritik
Dampak terhadap pembangunan Pasar Modern	<p>A. Bidang Sosial: Banyak pilihan tempat belanja, harga menjadi lebih kompetitif, mengurangi pengangguran, tersedianya sarana rekreasi sambil belanja, terbukanya kesempatan berusaha, peningkatan produktifitas masyarakat, tersedianya fasilitas social dan umum, dan tersedianya program CSR untuk bantuan social. Meningkatnya budaya konsumtif, meningkatnya gangguan keamanan dan ketertiban, gangguan terhadap kelancaran lalu lintas, daerah sekitar lokasi menjadi kotor, kumuh (tidak teratur), dan tercemar, terjadi konflik social/kepentingan, timbulnya penyakit masyarakat, kepadatan dan pertumbuhan penduduk meningkat, terjadi banjir local karena AMDAL kurang diperhatikan, dan terjadi perebutan ruang dan sarana public.</p> <p>B. Bidang Ekonomi: Penyerapan tenaga kerja, tumbuhnya usaha non ritel, terbukanya kesempatan berusaha, peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitar, meningkatnya produksi/penjualan produk unggulan daerah, meningkatnya nilai ekonomis daerah sekitar lokasi, meningkatnya minat investasi, meningkatnya pertumbuhan ekonomi daerah dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kinerja usaha ritel kecil terganggu yang berakibat terhadap kesejahteraan pemilik dan pegawainya, pertumbuhan usaha ritel kecil terhambat, terjadi persaingan tidak sehat, investasi pada sector usaha ritel kecil</p>

	terhambat, perubahan tata niaga dan timbulnya kesenjangan ekonomi
Permasalahan Ritel Kecil sekitar Pasar Modern	Ritel kecil tidak dapat bersaing dengan Pasar Modern karena keterbatasan modal usaha, harga barang mahal karena rantai distribusi panjang, kondisi fisik <i>outlet</i> kurang memadai, kualitas dan keragaman barang terbatas, keterbatasan kemampuan pengelolaan usaha, ketidakmampuan untuk melakukan promosi dan diskon, pertumbuhan Pasar Modern yang tidak dibatasi, Pasar Modern melanggar peraturan/ketentuan yang berlaku (jam buka/tutup, jenis barang yang diperjualbelikan, harga jauh lebih murah)
Pemberdayaan Ritel Kecil sekitar Pasar Modern	Pemberdayaan ritel kecil dapat dilakukan melalui pembinaan manajemen, pelatihan, pengawasan terhadap mutu, memperpendek rantai distribusi, pembentukan jaringan, penataan <i>lay out</i> dan lingkungan usaha, bantuan permodalan, dan melakukan promosi/diskon bersama.
Kemitraan Ritel Kecil sekitar dengan Pasar Modern	Kemitraan dapat dilakukan dengan menempatkan ritel kecil sekitar lokasi menjadi binaan Pasar Modern. Program pembinaan yang dapat dilakukan adalah bantuan manajemen, pelatihan, pasokan barang, pengawasan mutu, penataan <i>lay out</i> , bantuan permodalan dan melakukan promosi/diskon bersama.
Peran serta masyarakat dalam pembangunan	Peran serta masyarakat diperlukan dalam pembangunan Pasar Modern. Peran serta tersebut, diantaranya dalam ketenaga kerjaan, pasokan produk unggulan daerah, dan mengembangkan usaha pendukung keberadaan Pasar Modern sesuai ketentuan.
Kondisi Kewilayahan Desa Bojongsoang	Kondisi kewilayahan Desa Bojongsoang, diantaranya, adalah: keadaan geografis berupa dataran dan kawasan luar hutan, jumlah usia produktif relative besar, kepadatan dan pertumbuhan penduduk tinggi, tingkat pendidikan dasar dan menengah, sumber penghasilan utama sector jasa dan pertanian, jumlah industri rumah tangga terbanyak toko kelontong, produk unggulan daerah di sector pertanian, listrik PLN dan Gas LPG merupakan sumber energy utama dan sarana prasarana wilayah cukup tersedia.

Sumber: Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

5.2.2. Kajian Empirik

5.2.2.1. Pendapat masyarakat berdasarkan kuisioner

Hasil kajian empiric menunjukkan bahwa, pekerjaan mayoritas responden PNS dan Ibu Rumah Tangga, pendapatan dan anggaran belanja bulanan katagori minimal, karena murah dan mudah dicapai maka warung/kios/toko sekitar merupakan tempat belanja utama, daya tarik Pasar Modern karena harganya murah, sebagian besar responden menyatakan tidak tahu apakah berpindah dari tempat belanja sekarang ke Pasar Modern atau tidak, gangguan yang harus mendapat perhatian adalah gangguan keamanan dan ketertiban, partisipasi yang diharapkan adalah dapat bekerja.

Sementara itu masyarakat menyarankan agar keberadaan Pasar Modern Borma dapat mengurangi pengangguran, harga murah-lengkap-nyaman-banyak diskon, dapat berdagang di lokasi Pasar Modern Borma, bantuan social, hindari gangguan keamanan, kelancaran lalu lintas diperhatikan, pemeliharaan kebersihan-keindahan- ketertiban (K3), sosialisasi kepada masyarakat, dukungan terhadap pedagang kecil sekitar dan dapat menerima produk (pemasok) masyarakat sekitar.

5.2.2.2 Observasi lapangan

a. Transportasi

Lokasi Pasar Borma terletak di daerah kompleks perumahan sekitar persimpangan di Jl. Cijagra dan Jl. Raya Bojongsoang, sebuah jalan propinsi yang menghubungkan Kota Bandung dengan wilayah Baleendah, Ciparay, Majalaya dan Banjaran, alat transportasi umum cukup tersedia, keberadaan sarana transportasi umum cukup tersedia, kepadatan lalu lintas cukup tinggi, kelengkapan/sarana prasarana lalu lintas masih belum tersedia.

b. Keberadaan *outlet* sekitar lokasi Pasar Modern Borma

Terdapat banyak ritel kecil dan usaha-usaha lainnya yang ada di sekitar lokasi, penataan kurang baik dan daerah sekitar lokasi Pasar Modern Borma merupakan kawasan niaga, *cover area* pelayanan meliputi kompleks perumahan penduduk dengan kemampuan ekonomi menengah-rendah.

c. Jarak pasar tradisional yang ada disekitar lokasi pembangunan Pasar Modern Borma, yaitu:

- Jarak Pasar Modern Borma Terhadap Pasar Tradisional Dayeuhkolot adalah 1,05 Km
- Jarak Pasar Modern Borma terhadap Pasar Tradisional Baleendah berjarak 1,2 Km

d. Kompleks Perumahan

Terdapat banyak kompleks perumahan penduduk, khususnya penduduk dengan kekuatan ekonomi menengah keatas. Diperkirakan pertumbuhan kompleks perumahan di sekitar lokasi akan tetap tinggi.

e. Kondisi khusus lokasi: banjir tahunan akibat meluapnya Sungai Citarum yang melewati Desa Bojongsoang.

f. Lokasi, Luas dan Status Kepemilikan Tanah : Lokasi Pasar Modern Borma terletak di RW 17, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung. Luas lahan 2.500 m² dan status kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM).

Tabel 5.2. Temuan Pada Kajian Empiris

Kuisisioner	<p>a. Pendapat masyarakat:</p> <p>Pekerjaan mayoritas responden PNS dan Ibu Rumah Tangga, pendapatan dan anggaran belanja bulanan katagori minimal, karena murah dan mudah dicapai maka warung/kios/toko sekitar merupakan tempat belanja utama, daya tarik Pasar Modern karena harganya murah, sebagian besar responden menyatakan tidak tahu apakah berpindah dari tempat belanja sekarang ke Pasar Modern atau tidak, gangguan yang harus mendapat perhatian adalah gangguan keamanan dan ketertiban, partisipasi yang diharapkan adalah dapat bekerja.</p> <p>b. Saran Masyarakat:</p> <p>Mengurangi pengangguran, harga murah-lengkap-nyaman-banyak diskon, dapat berdagang di lokasi Pasar Modern Borma, bantuan social, hindari gangguan keamanan, kelancaran lalu lintas diperhatikan, pemeliharaan kebersihan-keindahan- ketertiban (K3), sosialisasi kepada masyarakat, dukungan terhadap pedagang kecil sekitar dan dapat menerima produk masyarakat sekitar.</p>
Observasi	<p>a. Transportasi</p> <p>Lokasi Pasar Borma terletak di daerah kompleks perumahan sekitar persimpangan di Jl. Cijagra dan Jl. Raya Bojongsoang, sebuah jalan propinsi yang menghubungkan Kota Bandung dengan wilayah Baleendah, Ciparay, Majalaya dan Banjaran, alat transportasi umum cukup tersedia, keberadaan sarana transportasi umum cukup tersedia, kepadatan lalu lintas cukup tinggi, kelengkapan/sarana prasarana lalu lintas masih belum tersedia.</p>

	<p>b. Keberadaan <i>outlet</i> sekitar lokasi Pasar Modern Borma Terdapat banyak ritel kecil dan usaha-usaha lainnya yang ada di sekitar lokasi, penataan yang kurang baik, daerah sekitar lokasi Pasar Modern Borma merupakan kawasan niaga, <i>cover area</i> pelayanan kawasan niaga ini meliputi kompleks perumahan penduduk dengan kemampuan ekonomi menengah-bawah.</p> <p>c. Jarak pasar tradisional yang ada disekitar lokasi pembangunan Pasar Modern Borma, yaitu: - Jarak Pasar Modern Borma Terhadap Pasar Tradisional Dayeuhkolot adalah 1,05 Km - Jarak Pasar Modern Borma terhadap Pasar Tradisional Baleendah berjarak 1,2 Km</p> <p>d. Kompleks Perumahan Terdapat banyak kompleks perumahan penduduk, khususnya penduduk dengan kekuatan ekonomi menengah keatas. Diperkirakan pertumbuhan kompleks perumahan di sekitar lokasi akan tetap tinggi.</p> <p>g. Kondisi khusus lokasi: banjir tahunan berasal dari Sungai Citarum yang melewati Desa Bojongsoang. Kondisi ini</p> <p>e. Lokasi, Luas dan Status Kepemilikan Tanah : Lokasi Pasar Modern Borma terletak di RW 17, Desa Bojongsoang, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung. Luas lahan 2.500 m² dan status kepemilikan SHM</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

5.2.3. Aspek Regulasi

Sebagai bagian dari wilayah hukum Kabupaten Bandung, keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang harus tunduk dan taat terhadap berbagai produk hukum yang ada di wilayah hukum Kabupaten Bandung. Sebagai Pasar Modern maka ketentuan mengenai pembangunan dan operasional Pasar Modern Borma Bojongsoang harus beracu kepada Perda No.20/2009, Perbup No.29/2010, Permendag No.53/2008 dan Perda No.3/2008. Berikut ini adalah peraturan yang terkait dengan pembangunan dan operasional Pasar Modern Borma Bojongsoang.

5.2.3.1. Keselarasan Dengan Perda No.20/2009

Pembangunan dan operasionalisasi Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mengacu kepada Perda No.20/2009 tentang pembangunan, penataan dan pengendalian pasar. Keselarasan dengan Perda No.20/2009 merupakan bagian dari upaya untuk meningkatkan manfaat sosial ekonomi, sekaligus sebagai upaya untuk mengurangi akibat yang tidak diharapkan karena pembangunan Pasar Modern Borma. Beberapa pasal yang terkait dengan aspek sosial ekonomi, diantaranya, adalah:

- a. Pasal 5 Ayat 1, 2, dan 3 tentang criteria Pasar Modern; Pasal 12 Ayat 2 huruf a, b, c, d, e, f, g, h, dan i tentang kewajiban dalam menempuh izin operasional Pasar Modern;
- b. Pasal 12 Ayat 4 poin a dan b dan 5 huruf a dan b tentang lokasi yang memungkinkan untuk dibangun Pasar Modern;

- c. Pasal 13 Ayat 1, 2, dan 3 tentang perencanaan harus mengacu kepada peraturan pembangunan fisik yang ada;
- d. Pasal 22 Ayat 1 huruf a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, dan o tentang kewajiban dan larangan dalam operasional pasar modern;
- e. Pasal 22 Ayat 2 tentang kontribusi Pasar Modern kepada masyarakat;
- f. Pasal 23 Ayat 5 tentang larangan mengubah atau menambah sarana tempat usaha, jenis dagangan.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat ditabel dibawah ini.

Tabel 5.3. Peraturan Daerah No.20 Tahun 2009 Terkait
Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang

Aspek	Pasal	Penjelasan	Implementasi
Penggolongan Pasar Modern	Bab III Pasal 5 Ayat 1, 2, dan 3	Kriteria Pasar Modern	Pasar Modern Borma Bojongsoang Termasuk criteria Pasar Modern
Kewajiban Pasar Modern	Bab V Pasal 12 Ayat 2 huruf a, b, c, d, e, f, g, h, dan i	Kewajiban dalam menempuh izin operasional Pasar Modern	Pasar Modern Borma Bojongsoang Harus memenuhi kewajiban dalam menempuh perijinan sesuai pasal ini
Lokasi Pasar Modern	Bab V Pasal 12 Ayat 4 huruf a dan b dan 5 poin a dan b	Lokasi yang memungkinkan dibangun Pasar Modern	Lokasi pendirian Pasar Modern Borma Bojongsoang harus berada di jalan utama.
Perencanaan Pembangunan Pasar Modern	Bab V Pasal 13 Ayat 1, 2, dan 3	Perencanaan harus mengacu kepada peraturan pembangunan fisik yang ada.	Perencanaan Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mengacu kepada peraturan pembangunan fisik yang ada
Kewajiban dan Larangan	Bab XI Pasal 22 Ayat 1 huruf a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, dan o	Kewajiban dan larangan dalam operasional pasar modern	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus memenuhi kewajiban dan tidak melakukan larangan dalam operasionalisasinya
Kewajiba memenuhi Corporate Social Responsibility (CSR)	Bab IX Pasal 22 Ayat 2	Kontribusi Pasar Modern kepada masyarakat	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus dapat memberikan kontribusi kepada masyarakat sekitar lokasi
Larangan bagi Pasar Modern	Bab IX Pasal 23 Ayat 5	Larangan mengubah atau menambah sarana tempat usaha dan jenis dagangan	Pasar Modern Borma tidak boleh mengubah atau menambah sarana tempat usaha dan jenis dagangan

Sumber: *Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015*

5.2.3.2. Keselarasan Dengan Perbup No.29/2010

Pembangunan dan operasionalisasi Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mengacu kepada Perbup No.29/2010 tentang petunjuk teknis Perda No.20/2009 tentang pembangunan, penataan dan pengendalian pasar. Keselarasan dengan Perbup No.29/2010 merupakan bagian dari upaya untuk meningkatkan manfaat sosial ekonomi, sekaligus sebagai upaya untuk mengurangi akibat yang tidak diharapkan karena pembangunan Pasar Modern Borma. Beberapa pasal yang terkait dengan aspek sosial ekonomi, diantaranya, adalah:

- a. Pasal 2 dan 3 tentang maksud dan tujuan Perbup 29/2010;
- b. Pasal 7 Ayat 1 dan 2 tentang Lokasi pendirian pasar wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten, termasuk pengaturan zonasi dan jaraknya;
- c. Pasal 10 Ayat 1, 3 dan 4 tentang Syarat/tahapan perijinan dan kewajiban membuat analisis social ekonomi dan pertimbangan jarak terhadap pasar lain;
- d. Pasal 13 tentang Ketentuan izin Toko Modern/Izin Usaha Toko Modern (IUTM);
- e. Pasal 14 Ayat 1 tentang Ketentuan jam buka Toko Modern;
- f. Pasal 14 Ayat 4 Tentang Kewenangan pengawasan jam buka Toko Modern;
- g. Pasal 15 Ayat 1,2,3,4,5,6,7,8 tentang Kemitraan Pasar Modern dengan ritel sekitar lokasi;
- h. Pasal 18 huruf a,b,c,d tentang Ketentuan-ketentuan yang dapat mengakibatkan penertiban terhadap Pasar Modern.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table dibawah ini.

Tabel 5.4. Peraturan Bupati No.29 Tahun 2010 Terkait Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang

Aspek	Pasal	Penjelasan	Implementasi
Maksud dan Tujuan	Bab II Pasal 2 dan 3	Maksud dan tujuan Peraturan Bupati No.29 Tahun 2010	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus memahami maksud dan tujuan keberadaan Peraturan Bupati No.29 Tahun 2010
Lokasi pendirian dan jarak pasar terhadap pasar lain	Bab II Pasal 7 Ayat 1 dan 2	Lokasi pendirian pasar wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten, termasuk pengaturan zonasi dan jaraknya,	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mengacu pada zona niaga peruntukan lahan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupate dan harus berjarak paling sedikit 1 km dari terhadap pasar lain.

Perijinan dan aspek yang harus dipenuhi	Bab III Pasal 10 Ayat 1, 3 dan 4	Syarat/tahapan perijinan dan kewajiban membuat analisis social ekonomi dan pertimbangan jarak terhadap pasar lain	Dalam tahapan dan aspek perijinan lainnya Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mengacu pada pasal ini
Izin Usaha Toko Modern (IUTM)	Bab IV Pasal 13	Ketentuan izin Toko Modern	Pasar Modern Borma Bojongsoang sebagai Pasar Modern menggunakan Izin Usaha Toko Modern (IUTM) untuk perijinanannya
Waktu operasional	Bab IV Pasal 14 Ayat 1	Ketentuan jam buka Toko Modern	Waktu operasional Pasar Modern Borma Bojongsoang harus sesuai dengan ketentuan pasal ini
Pengawasan jam buka/berjualan dan keberadaan toko modern	Bab IV Pasal 14 Ayat 4	Kewenangan pengawasan jam buka Toko Modern	Mekanisme dan penanggungjawab supervise terhadap kepatuhan jam buka Toko Modern
Kemitraan dengan pola perdagangan umum	Bab IV Pasal 15 Ayat 1,2,3,4,5,6,7,8	Kemitraan Pasar Modern dengan ritel sekitar lokasi	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mempunyai program kemitraan dengan ritel/usaha kecil sekitar lokasi
Penertiban Pasar Modern	Bab VII Pasal 18 huruf a,b,c,d	Ketentuan-ketentuan yang dapat mengakibatkan penertiban terhadap Pasar Modern	Konsekuensi yang harus ditanggung Pasar Modern Borma apabila tidak memenuhi ketentuan yang berlaku

Sumber: *Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015*

5.2.3.3. Keselarasan Dengan Permendag No.53/2008

Disamping perlunya keselarasan dengan peraturan daerah, pembangunan Pasar Modern harus mengacu kepada Permendag No.53/2008. Keselarasan dengan Permendag No.53/2008 merupakan bagian dari upaya untuk meningkatkan manfaat sosial ekonomi, sekaligus sebagai upaya untuk mengurangi akibat yang tidak diharapkan karena pembangunan Pasar Modern Borma. Beberapa pasal yang terkait dengan aspek sosial ekonomi, diantaranya, adalah:

- a. Pasal 1 Ayat 5 tentang ketentuan tentang jenis Pasar Modern, disebutkan bahwa *Toko Modern* adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk minimarket, supermarket, departemen store, hypermarket ataupun grosir yang berbentuk perkulakan. Sementara *Supermarket*

adalah sarana atau tempat usaha untuk melakukan penjualan barang-barang kebutuhan rumah tangga termasuk kebutuhan sembilan bahan pokok secara eceran dan langsung kepada konsumen dengan cara pelayanan mandiri;

- b. Pasal 9 Ayat 1 huruf b tentang ketentuan tentang batasan Luas Lantai Penjualan Toko Modern, disebutkan bahwa supermarket, 400 m² (empat ratus meter persegi) sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi);
- c. Pasal 9 Ayat 2 huruf b tentang ketentuan tentang Toko Modern dengan modal dalam negeri 100 % (seratus persen), disebutkan bahwa *supermarket* dapat didirikan dengan luas lantai penjualan kurang dari 1.200 m² (seribu dua ratus meter persegi).

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table dibawah ini

Tabel 5.5. Permendag No.83/2008 Terkait
Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang

Aspek	Pasal	Penjelasan	Implementasi
Jenis Pasar Modern	Bab I Pasal 1 Ayat 5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Toko Modern</i> adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk minimarket, supermarket, departemen store, hypermarket ataupun grosir yang berbentuk perkulakan. ▪ <i>Supermarket</i> adalah sarana atau tempat usaha untuk melakukan penjualan barang-barang kebutuhan rumah tangga termasuk kebutuhan sembilan bahan pokok secara eceran dan langsung kepada konsumen dengan cara pelayanan mandiri. 	Pasar Modern Borma Bojongsoang termasuk jenis Toko Modern Supermarket
Batasan Luas Lantai Penjualan Toko Modern	Bab IV Pasal 9 Ayat 1 huruf b	Supermarket, 400 m ² (empat ratus meter persegi) sampai dengan 5.000 m ² (lima ribu meter persegi)	Luas lantai penjualan Pasar Modern Borma Bojongsoang sebagai supermarket antara 400 m ² sampai dengan 5.000 m ² .
Toko modern dengan modal dalam negeri 100 % (seratus persen)	Bab IV Pasal 9 Ayat 2 huruf b	<i>Supermarket</i> dengan luas lantai penjualan kurang dari 1.200 m ² (seribu dua ratus meter persegi)	Apabila modal berasal dari dalam negeri maka sepermarket diperbolehkan mempunyai luas lantai kurang dari 1.200 m ²

Sumber: Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

5.2.3.4. Keselarasan Dengan Perda No.3/2008

Sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pembangunan, khususnya pembangunan fisik maka keberadaan Perda No.3/2008 merupakan hal yang sangat penting dan menentukan. Keselarasan dengan Perda No.3/2008 merupakan bagian dari upaya untuk meningkatkan manfaat sosial ekonomi, sekaligus sebagai upaya untuk mengurangi akibat yang tidak diharapkan karena pembangunan Pasar Modern Borma. Beberapa pasal dari Perda No.3/2008 yang terkait dengan Perda No.3/2008, diantaranya, adalah:

- a. Pasal 3 Ayat 1, 2, 3, 4 dan 5 tentang pemahaman terhadap visi, misi, tujuan penataan ruang dan sasaran penyempurnaan RTRW;
- b. Pasal 21 huruf a dan b tentang strategi pengembangan tata ruang makro wilayah secara umum;
- c. Pasal 23 huruf a tentang fungsi dan peran Wilayah Pengembangan (WP) berdasarkan system kota-kota;
- d. Pasal 52 Ayat 3 huruf a, b, c, d, e, dan f tentang 66system kota-kota berdasarkan hirarkinya;
- e. Pasal 53 Ayat 1 huruf a, b, c, d, e, f, dan g tentang pembagian Wilayah Pengembangan (WP).

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table dibawah ini.

Tabel 5.6. Peraturan Daerah No.3 Tahun 2008 Terkait Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang

Aspek	Pasal	Penjelasan	Implementasi
Visi, Misi, Tujuan Penataan Ruang dan Sasaran Penyempurnaan RTRW	Bab II Pasal 3 Ayat 1, 2, 3, 4 dan 5	Tujuan holistic penyusunan RTRW	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus memahami maksud dan tujuan keberadaan Peraturan Daerah No.3 Tahun 2008
Strategi pengembangan tata ruang makro wilayah	Bab III Pasal 21 huruf a dan b	Strategi pengembangan tata ruang makro wilayah secara umum	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mengetahui Strategi pengembangan tata ruang makro wilayah secara umum Peraturan Daerah No.3 Tahun 2008
Strategi untuk melaksanakan kebijakan pengembangan sistem kota – kota sesuai fungsinya	Bab III Pasal 23 huruf a	Fungsi dan peran Wilayah Pengembangan berdasarkan sisten kota-kota	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mengetahui Fungsi dan peran Wilayah Pengembangan berdasarkan sistem kota-kota Peraturan Daerah No.3 Tahun 2008
Prinsip dasar pertimbangan dalam pengembangan sistem kota-kota	Bab VI Pasal 52 Ayat 3 huruf a, b, c, d, e, dan f	Sistem kota-kota berdasarkan hirarkinya	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mengetahui sistem kota-kota Kecamatan Bojongsoang berdasarkan

atau pusat permukiman			hirarkinya Peraturan Daerah No.3 Tahun 2008
Wilayah Kabupaten Bandung dibagi dalam beberapa Wilayah Pengembangan	Bab VI Pasal 53 Ayat 1 huruf a, b, c, d, e, f, dan g	Pembagian Wilayah Pengembangan (WP)	Pasar Modern Borma Bojongsoang harus mengetahui Wilayah Pengembangan (WP) Kecamatan Bojongsoang berdasarkan Peraturan Daerah No.3 Tahun 2008

Sumber: Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

5.3. AKIBAT YANG DIHARAPKAN DAN TIDAK DIHARAPKAN

Dari kajian teoritik, empiris dan kebijakan/peraturan dapat disimpulkan bahwa pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang berdampak terhadap kondisi masyarakat. Pembangunannya mengakibatkan 2 (dua) akibat, yaitu: akibat yang diharapkan dan akibat yang tidak diharapkan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.7. Dampak Yang Diharapkan dan Tidak Diharapkan
Terkait Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang

Akibat pembangunan Pasar Modern	Aspek yang terpengaruh akibat pembangunan Pasar Modern
Akibat yang diharapkan terhadap pembangunan Pasar Modern	Bidang Sosial: Banyak pilihan tempat belanja, harga menjadi lebih kompetitif, mengurangi pengangguran, tersedianya sarana rekreasi sambil belanja, terbukanya kesempatan berusaha, peningkatan produktifitas masyarakat, tersedianya fasilitas social dan umum, dan tersedianya program CSR untuk bantuan social.
	Bidang Ekonomi: Penyerapan tenaga kerja, tumbuhnya usaha non ritel, terbukanya kesempatan berusaha, peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitar, meningkatnya produksi/penjualan produk unggulan daerah, meningkatnya nilai ekonomis daerah sekitar lokasi, meningkatnya minat investasi, meningkatnya pertumbuhan ekonomi daerah dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).
Akibat yang tidak diharapkan terhadap pembangunan Pasar Modern	Bidang Sosial: Meningkatnya budaya konsumtif, meningkatnya gangguan keamanan dan ketertiban, gangguan terhadap kelancaran lalu lintas, daerah sekitar lokasi menjadi kotor, kumuh (tidak teratur), dan tercemar, terjadi konflik social/kepentingan, timbulnya penyakit masyarakat, kepadatan dan pertumbuhan penduduk meningkat, terjadi banjir local karena AMDAL kurang diperhatikan, dan terjadi perebutan ruang dan sarana public.

	<p>Bidang Ekonomi:</p> <p>Kinerja usaha ritel kecil terganggu yang berakibat terhadap kesejahteraan pemilik dan pegawainya, pertumbuhan usaha ritel kecil terhambat, terjadi persaingan tidak sehat, investasi pada sector usaha ritel kecil terhambat, perubahan tata niaga dan timbulnya kesenjangan ekonomi</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Sumber: Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern
Borma Bojongsoang 2015*

5.4. KONDISI FAKTUAL PROSES PEMBANGUNAN PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG

Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang merupakan sebuah proses yang panjang. Proses tersebut mulai dari tahapan perencanaan internal Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang, peninjauan terhadap kemungkinan pembangunan, melakukan kelengkapan persyaratan perijinan, membuat permohonan, mendapatkan ijin, realisasi pembangunan dan operasionalisasinya. Sebuah tahapan panjang yang membutuhkan waktu dan sumber daya. Tabel dibawah ini dapat menjadi gambaran kondisi factual rencana pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.

Tabel 5.8. Kondisi Faktual Proses Pembangunan
Pasar Modern Borma Bojongsoang

Aspek	Status	Keterangan
Tahapan Pengajuan Perijinan	Sedang dalam tahapan pemenuhan persyaratan	Pemenuhan kelengkapan perijinan sesuai dengan Perda No.20/2009, Perbup No.20/2010 dan Perda No.3/2008
Kordinasi dengan pemerintah desa/kecamatan dan dinas instansi terkait	Sedang dilakukan	Dilakukan kepada pemerintah desa/kecamatan dan dinas instansi terkait
Sosialisasi Kepada Masyarakat	Segera dilakukan	Dilakukan bersama pemerintahan desa dan BPD
Program Partisipasi Masyarakat	Disertakan dalam proposal pembangunan Pasar Modern Borma	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan
Kemitraan dengan ritel kecil dan masyarakat sekitar	Disertakan dalam proposal pembangunan Pasar Modern Borma	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan
Program CSR dan Penanggulangan Banjir Rutin	Disertakan dalam proposal pembangunan Pasar Modern Borma	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan
Jarak Terhadap Pasar Tradisional Terdekat	Sesuai dengan ketentuan	Jarak terdekat 1,05 Km terhadap Pasar Tradisional Dayeuhkolot
Ketersediaan Sarana Prasarana	Dalam proses inventarisir dan akan disertakan dalam proposal	Sarana prasarana tersebut terutama fasilitas umum dan social sekitar lokasi
Jenis Barang dan keberadaan ruang	Disertakan dalam proposal pembangunan	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari

usaha	Pasar Modern Borma	kelengkapan perijinan
Ketentuan Jam Operasional	Disertakan dalam proposal pembangunan Pasar Modern Borma	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan
Jenis/Katagoti Pasar Modern Borma Bojongsoang	Permohonan yang dapat diajukan adalah Supermarket atau Toko Serba Ada (Toserba)	Disesuaikan dengan luas lantai penjualan, barang yang diperjualbelikan dan cara pelayanan
Luas Lantai Penjualan	Sekitar 2.500 m2	Terbagi dari ruang penjualan, ruang pendukung dan ruang public
Perencanaan arsitektur	Disertakan dalam proposal pembangunan Pasar Modern Borma	Melakukan kordinasi dengan dinas/instansi terkait
Kesesuaian dengan RTRW dalam Peruntukan Lahan	Dalam proses permohonan mendapatkan Izin Pemanfaatan Tanah (IPT)	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan
Kajian Pendukung Lain	Dilakukan setelah ada kepastian Izin Pemanfaatan Tanah (IPT)	Melakukan kordinasi dengan dinas/instansi terkait

Sumber: *Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015*

5.5. ASPEK, IMPLIKASI DAN PENANGANAN MASALAH AKIBAT PEMBANGUNAN PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG

Berdasarkan kajian teoritik, kajian empiris dan kajian terhadap peraturan terkait pembangunan Pasra Modern Borma Bojongsoang, ada 4 (empat) aspek yang mendapat dampak yang tidak diharapkan dan perlu dicarikan jalan keluarnya. Aspek-aspek tersebut, diantaranya, adalah: aspek sosial, aspek ekonomi, aspek sarana prasarana dan aspek arsitektural-spasial (hubungan kewilayahan). Berikut ini tabel aspek, implikasi, jalan keluar (*way out*) dan penanggungjawab terhadap permasalahan akibat pembangunan Pasar Modern Bojognsoang.

5.5.1. Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Sosial

Berikut ini aspek-aspek, implikasi dan penanganan masalah sosial sebagai akibat pembangunan Pasar Modern Borma .

Tabel 5.9. Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Sosial

Aspek Sosial Terpengaruh	Implikasi	Usulan Penanganan Masalah	Penanggungjawab
Ketegaakerjaan	Secara umum dampak yang akan ditimbulkan terhadap aspek ketenagakerjaan adalah Menurunnya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memberikan prioritas utama dalam <i>rekrutmen tenaga</i> yang diperlukan oleh Pasar Modern Borma kepada ritel kecil 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Usulan personaliti untuk bekerj dari Pemerintah Desa dan BPD Bojongsoang ▪ Kriteri personal yang

	<p>omset usaha, khususnya ritel kecil berakibat terjadinya PHK atau bahkan menutup usahanya. Hal ini tentu akan menjadi permasalahan serius dalam keternagakerjaan.</p>	<p>yang ada disekitar lokasi Pasar Modern Borma .</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Memberikan prioritas utama bagi ritel kecil yang mempunyai minat untuk membuka usaha informal di lokasi Pasar Modern Borma . 	<p>diperlukan diberikan oleh Pasar Modern Borma</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keputusan penerimaan dilakukan oleh Pemerintah Desa dan BPD dan Pasar Modern Borma
<p>Kepadatan Wilayah</p>	<p>Perkembangan kawasan bisnis, akan meningkatkan kegiatan di kawasan tersebut. Akibatnya kepadatan wilayah tersebut bertambah. Meningkatnya kepadatan ini berakibat terhadap kenyamanan wilayah tersebut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengatur pertumbuhan kegiatan usaha ataupun non usaha di sekitar lokasi. ▪ Perlu dibentuk pemantau dan membatasi tumbuhnya kegiatan usaha dan non usaha di sekitar lokasi. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah Desa/Kecamatan bersama dinas/instansi terkait
<p>Pertumbuhan Penduduk Terhadap keberadaan Infrastruktur</p>	<p>Pertumbuhan penduduk yang tidak diimbangi oleh penyediaan infrastruktur, lapangan kerja, fasilitas sosial/umum, dll akan berdampak negatif terhadap kehidupan sosial masyarakat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penyediaan sarana prasarana yang memadai secara berkelanjutan. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasar Modern Borma dan Pemerintahan Desa/Kecamatan bersama dinas/instansi terkait
<p>Alternatif Pelayanan-Pemenuhan Kebutuhan Masyarakat</p>	<p>Berdirinya Pasar Modern sangat membantu masyarakat dalam hal pilihan terhadap pelayanan kebutuhan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sosialisasi kepada masyarakat dapat memilih tempat belanja yang tepat sesuai kebutuhan. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah Desa/Kecamatan bersama dinas/instansi terkait
<p>Perubahan Perilaku Konsumsi Masyarakat</p>	<p>Berdirinya ritel modern dapat mendorong perubahan budaya konsumsi masyarakat. Masyarakat cenderung lebih konsumtif dibanding sebelum pasar modern berdiri.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sosialisasi kepada masyarakat, khususnya wanita dan ibu rumah tangga agar tidak konsumtif. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasar Modern Borma Bojongsoang ▪ Pemerintah Desa/Kecamatan bersama dinas/instansi terkait
<p>Timbulnya Masalah-Masalah Sosial</p>	<p>Perkembangan sebuah kawasan yang cepat dapat menjadi magnet bagi masyarakat untuk ikut menikmati perkembangan tersebut, tidak kecuali berbagai kegiatan masyarakat yang tidak</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengatur pertumbuhan kegiatan non usaha di sekitar lokasi. ▪ Perlu dibentuk pemantau terhadap berbagai kegiatan masyarakat disekitar lokasi, sehingga dapat dicegah terjadinya masalah-masalah sosial. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah Desa/Kecamatan bersama dinas/instansi terkait

	diinginkan (penyakit masyarakat)		
Kecemburuan/ Konflik Sosial	Kesempatan bekerja dan berusaha yang timbul karena keberadaan pasar modern mempunyai keterbatasan. Akibatnya masyarakat akan berebut untuk mendapatkannya. Kondisi ini dapat berakibat terhadap hubungan sosial dan dapat menimbulkan konflik sosial.	<ul style="list-style-type: none"> Agar tidak terjadi kecemburuan sosial maka proses rekrutmen dan pemberian kesempatan untuk membuka usaha informal harus dilakukan secara transparan. 	<ul style="list-style-type: none"> Pasar Modern Borma dan Pemerintahan Desa/Kecamatan
Tempat- Interaksi Sosial/ Rekreasi	Untuk menarik pengunjung pasar modern biasanya menyediakan pula tempat rekreasi dengan berbagai kegiatannya. Hal ini dapat menimbulkan ekseks lain terhadap kegiatan usaha yang sama milik penduduk.	<ul style="list-style-type: none"> Agar tidak berdampak terhadap usaha penduduk sejenis maka perdagangan Pasar Modern Borma di batasi. 	<ul style="list-style-type: none"> Pemerintah Desa/Kecamatan bersama dinas/instansi terkait
Keamanan dan Ketertiban	Perkembangan suatu wilayah yang cepat dapat berakibatnya berubahnya tatanan sosial. Perubahan tatanan tersebut dapat berakibatnya keamanan dan ketertiban menjadi terganggu.	<ul style="list-style-type: none"> Untuk mencegah terjadinya gangguan keamanan dan ketertiban maka perlu pembentukan petugas keamanan beserta kelengkapannya. 	<ul style="list-style-type: none"> Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan dan Dinas/Instansi terkait
Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan dan Operasional	Berkembangnya suatu kegiatan usaha tentu akan berdampak pula terhadap kegiatan lain. Untuk pemberdayaan maka keterlibatan masyarakat menjadi mutlak adanya. Namun demikian kesempatan partisipasi masyarakat yang terbatas akan menyisakan persoalan keadilan terhadap kesempatan partisipasi.	<ul style="list-style-type: none"> Melibatkan masyarakat dalam pembangunan fisik dan operasional Pasar Modern Borma . Memberikan kesempatan kepada penduduk untuk berpartisipasi dalam pembangunan dan operasional Pasar Modern Borma Bojongsoang 	<ul style="list-style-type: none"> Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Pencemaran Lingkungan	Pencemaran lingkungan merupakan dampak lain yang akan	<ul style="list-style-type: none"> Membuat analisis dampak lingkungan sesuai dengan peraturan 	<ul style="list-style-type: none"> Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD

	timbul dari perkembangan suatu kawasan. Hal ini terkait erat dengan kenyamanan aera sekitar lokasi Pasar Modern Borma.	yang ada. ▪ Sosialisai kesadaran lingkungan kepada pengunjung dan masyarakat.	dan Dinas/Instansi terkait
Permasalahan Banjir Rutin	Permasalahan banjir rutin berakibat terhambatnya kegiatan sosial ekonomi masyarakat. Kondisi ini harus diantisipasi oleh Pasar Modern Borma.	▪ Pasar Modern Borma harus mempersiapkan sarana prasarana untukantisipasi banjir rutin.	▪ Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Corporate Social Rensposibility (CSR)	Corporate Social Rensposibility (CSR) menjadi solusi terhadap dampak kurang baik karena keberadaan sebuah kegiatan yang bernilai ekonomis.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memberikan bantuan sosial kepada masyarakat, utamanya bagi ritel kecil. ▪ Melakukan pembinaan dan pemberdayaan kepada ritel kecil sekitar lokasi Pasar Modern Borma . ▪ Turut aktif dalam penanggulangan banjir 	▪ Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait

Sumber: Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

5.5.2. Aspek-Aspek Implikasi dan Penanganan Masalah Perekonomian

Berikut ini aspek-aspek, implikasi dan Penanganan Masalah Perekonomian sebagai akibat pembangunan Pasar Modern Borma.

Tabel 5.10. Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Perekonomian

Aspek-Aspek Ekonomi Yang Terpengaruh	Implikasi	Usulan Penanganan Masalah	Penanggungjawab
Pedagang ritel kecil sekitar lokasi	Pengaruh keberadaan Pasar Modern Borma terhadap ritel kecil sekitar lokasi, diantaranya, adalah: terjadinya penurunan omset, PHK, penutupan usaha yang akan menimbulkan kesulitan ekonomi keluarga	Perlu dilakukan perlindungan dan pembinaan/pemberdayaan terhadap ritel kecil yang ada disekitar lokasi. Perlindungan dan pembinaan/pemberdayaan tersebut dapat berupa: pembatasan operasional Pasar Modern Borma , pemberian kesempatan beusaha dan bekerja dan melakukan kemitraan.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Pedagang non ritel	Pengaruh keberadaan Pasar Modern Borma terhadap usaha/pedagang kecil	Untuk menghindari tumbuhnya usaha-usaha pendukung disekitar lokasi maka perlu dilakukan	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan,

	<p>sekitar lokasi, diantaranya, adalah: terjadi kenaikan omset, penambahan tenaga kerja, usaha makin berkembang, peningkatan kesejahteraan.</p>	<p>pengaturan yang ketat. Hal ini dilakukan agar usaha-usaha tersebut tidak mengganggu kegiatan usaha Pasar Modern Borma .</p>	<p>BPD dan Dinas/Instansi terkait</p>
<p>Pasar Tradisional</p>	<p>Sedikit banyaknya keberadaan Pasar Modern Borma dapat mengakibatkan terjadi penurunan omset pasar tradisional.</p>	<p>Jenis barang yang diperjualbelikan Pasar Modern Borma merupakan komplemen atau substitusi dengan Pasar Tradisional. Perlu dibentuk komunikasi yang intensif antara Pasar Modern Borma dengan pasar tradisional. Komunikasi ini ditujukan agar terbentuknya kesepahaman antara Pasar Modern Borma dengan pasar tradisional.</p>	<p>Pasar Modern Borma, UPTD Pasar Baleendah, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait</p>
<p>Bagi Masyarakat</p>	<p>Keberadaan Pasar Modern Borma bagi masyarakat sekitar lokasi, diantaranya, adalah: terbukanya kesempatan bekerja dan berusaha baik disektor usaha maupun bukan, dan peningkatnya kesejahteraan</p>	<p>Untuk menghindari tumbuhnya kegiatan-kegiatan pendukung disekitar lokasi maka perlu dilakukan pengaturan yang ketat dan transparan. Hal ini untuk menghindari konflik sosial.</p>	<p>Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait</p>
<p>Produk Lokal</p>	<p>Keberadaan Pasar Modern Borma dapat meningkatkan omset perdagangan produk lokal, peningkatan nilai tambah yang pada gilirannya akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.</p>	<p>Memberikan kesempatan produk lokal untuk menjadi produk unggulan Pasar Modern Borma Bojongsoang.</p>	<p>Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait</p>
<p>Peningkatan Produktifitas</p>	<p>Pengolahan produk lokal yang berilai tambah, kesempatan masyarakat untuk bekerja dan berusaha tentu berdampak terhadap peningkatan produktifitas masyarakat. Pemanfaatan terhadap potensi tersebut biasanya diiringi dengan meningkatkan nilai</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memberikan kesempatan berusaha dan bekerja kepada masyarakat setempat. ▪ Memberi kesempatan kepada produk lokal untuk tumbuh dan berkembang. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait

	tambah, sehingga nilai tambah suatu produk bertambah.		
Minat investasi	Keberadaan sebuah kawasan perdagangan senantiasa diikuti oleh keberadaan sector-sektor usaha pendukung lainnya. Sehingga tingkat investasi akan tumbuh.	Memberikan fasilitas kepada Pasar Modern Borma agar dapat tumbuh dan berkembang dengan baik dengan tetap memelihara keharmonisan dengan ritel kecil dan masyarakat. Kondisi tersebut diharapkan dapat menjadi pemicu minat investasi.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Kesenjangan ekonomi	Keberadaan Pasar Modern Borma sebagai sarana perdagangan berdampak luas terhadap peningkatan ekonomi masyarakat. Namun demikian karena keterbatasan, masyarakat yang dapat berpartisipasi dalam kegiatan usaha pendukung Pasar Modern Borma menjadi terbatas akibatnya dapat menimbulkan kesenjangan ekonomi.	Untuk menanggulangi kesenjangan ekonomi maka perlu dilakukan pemberian kesempatan yang transparan kepada masyarakat. Sambil berusaha terus menerus memberi kesempatan dan bantuan melalui program CSR secara merata.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Perekonomian Wilayah	Pertumbuhan pesat ekonomi suatu kawasan tentu berdampak pada sektor lainnya. Pertumbuhan ekonomi tersebut biasanya mengakibatkan tidak terkendalinya pertumbuhan wilayah.	Perlu dibuat perencanaan jangka menengah-panjang yang menempatkan lokasi Pasar Modern Borma sebagai wilayah pertumbuhan. Perencanaan ini diharapkan dapat mengantisipasi perkembangan wilayah dalam jangka menengah.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait

Sumber: Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

5.5.3. Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Sarana Prasarana

Berikut ini aspek-aspek, implikasi dan Penanganan Masalah infrastruktur sebagai akibat pembangunan Pasar Modern Borma .

Tabel 5.11. Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Sarana Prasarana

Aspek-Aspek Sarana Prasarana Yang Terpengaruh	Implikasi	Usulan Penanganan Masalah	Penanggungjawab
Sarana Jalan dan Trotoar	Meningkatnya mobilitas masyarakat berakibat semakin padatnyalu lintas/pergerakan manusia dan barang. Sementara lebar jalan dan trotoar tetap. Kondisi ini tentu dapat berkibat terjadinya kerawanan dan kemacetan lau lintas.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apabila diperlu dilakukan rekayasa jalan, untuk menghindari kemacetan. ▪ Pasar Modern Borma haus menyediakan trotoar sekitar lingkungannya yang memadai. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Area Parkir	Karena intensitas pergerakan barang dan manusia tinggi maka perlu disediakan pula area parkir yang memadai, terutama bagi pengunjung. Hal dilakukan untuk menghindari tumbuhnya parkir liar.	Penyediaan area parkir yang cukup dan penegakan ketentuan mengenai perparkiran.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Drainase	Meningkatnya kegiatan sekitar lokasi menuntut ketersediaan sarana prasarana, termasuk ketersediaan sarana drainase yang baik. Utamanya untuk mencegah banjir daerah sekitar Pasar Modern Borma .	Pembuatan drainse yang baik, khususnya drainase disekitar lokasi. Hal ini dilakukan untuk menghindari banjir dan kelancaran aliran air pembuangan/limbah.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Sarana Transportasi	Ketersediaan sarana transportasi yang belum tersedia perlu dilakukan. Utamanya untuk membuat lalu lintas tetap nyaman dan menghindari kecelakaan lalu lintas.	Perlu penyediaan sarana transportasi, seperti: tempat berhenti angkot, traffic light, rambu lalu lintas, zebra cross, parkir, halte, pos polisi/keamanan, angkutan umum	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Sarana Ibadah	Sebagai bagian penting dalam kehidupan, ketersediaan sarana ibadah menjadi mutlak. Terutama di kawasan yang konsentarsi masa cukup tinggi.	Pembuatan sarana ibadah, khususnya bagi karyawan Pasar Modern Borma .	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait

Pemadam Kebakaran	Sebagai area publik maka Pasar Modern Borma harus mempersiapkan hal-hal yang tidak terduga, kebakaran misalnya.	Pasar Modern Borma menyediakan area yang cukup untuk pergerakan mobil kebakaran dan mempunyai <i>hot line</i> dengan Dinas Kebakaran Kabupaten Bandung.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Penerangan Jalan Umum (PJU)	Penerangan Jalan Umum (PJU) merupakan sarana yang tidak bisa diabaikan. Karena PJU menjadi bagian penting untuk memperlancar dan mengamankan kegiatan sekitar lokasi, khususnya malam hari.	Penyediaan PJU, khususnya di sekitar lokasi Pasar Modern Borma berada.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS)	Kesehatan merupakan hal yang penting. Ketidaktersediaan Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS) akan merugikan masyarakat. Karena lingkungan menjadi kotor dan tercemar.	Penyediaan Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS), khususnya untuk keperluan Pasar Modern Borma .	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait

Sumber: Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

5.5.4. Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Arsitektural-Spasial

Berikut ini aspek-aspek, implikasi dan penanganan masalah spasial sebagai akibat pembangunan Pasar Modern Borma.

Tabel 5.12. Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Arsitektural-Spasial

Aspek-Aspek Spasial Yang Terpengaruh	Implikasi	Usulan Penanggulangan Masalah	Penanggungjawab
Akomodasi Terhadap Keberadaan terhadap sektor informal	Perkembangan suatu kawasan bisnis akan berdampak terhadap timbulnya sektor informa. Keberadaannya harus diikuti dengan penataan area untuk tumbuhkembangnya sektor informal tersebut. Penataan ini diperlukan agar area sekitar Pasar Modern Borma tertib dan teratur.	Pasar Modern Borma dapat membuat area khusus bagi usaha-usaha informal.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/Instansi terkait
Ketersediaan Sarana Prasarana	Ketersediaan sarana prasarana yang terbatas dapat mengakibatkan terjadinya perebutan	Pasar Modern Borma menyediakan sarana prasarana yang belum tersedia,	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan,

	pemanfaatannya. Akibatnya area tersebut menjadi berbahaya dan tidak nyaman.	seperti: halte, trotoar sekitar lokasi, rambu lalu lintas, traffic light, zebra cross, sodetan jalan untuk pemberhentian angkutan umum, PJU, saran kesehatan, pos keamanan, dll.	BPD dan Dinas/ Instansi terkait
Zona Ruang Publik	Untuk menghindari perebutan ruang publik maka Pasar Modern Borma hendaknya menyediakan ruang publik yang memadai, hal ini dilakukan untuk menampung pergerakan yang akan masuk/keluar ke kawasan Pasar Modern Borma.	Penyediaan ruang publik yang cukup dan tertata dengan baik	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/ Instansi terkait
Aksesibilitas	Pencapaian terhadap lokasi harus mudah, cepat dan berbiaya murah. Oleh karena aksesibilitas menjadi penting adanya untuk mendukung kelancaran kegiatan usaha.	Perlu dilakukan rekayasa lalu lintas agar pencapaian ke Pasar Modern Borma cepat dan mudah. Hal ini perlu dilakukan dengan melihat kondisi jalan yang padat dan cenderung macet.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/ Instansi terkait
Desain/ Perencanaan Fisik Pasar Modern Borma	Untuk menjadi kebanggaan masyarakat maka desain bangunan dapat dibuat dengan bercirikan budaya lokal.	Desain Pasar Modern Borma dapat dibuat dengan mengacu kepada desain bangunan tradisional yang ada.	Pasar Modern Borma dan Dinas/Instansi Terkait
Perkembangan /Pertumbuhan Wilayah	Perkembangan yang tidak terkendali dapat berakibat negatif terhadap aspek sosial maupun ekonomis.	Perlu dibuat perencanaan jangka menengah-panjang yang menempatkan lokasi Pasar Modern Borma sebagai wilayah pertumbuhan.	Pasar Modern Borma, Pemerintahan Desa/Kecamatan, BPD dan Dinas/ Instansi terkait

Sumber: Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015

5.6. PROYEKSI KONDISI SEKITAR LOKASI PASAR MODERN BORMA BOJONGSOANG

Pembangunan Pasar Modern Borma akan menyebabkan perubahan di sekitar lokasi keberadaannya. Perubahan tersebut meliputi perkembangan ketenagakerjaan, tumbuhnya

usaha-usaha informal, tingkat keramaian, kepadatan lalu lintas, interaksi sosial, peningkatan gangguan keamanan dan ketertiban, kenyamanan wilayah, dan perubahan-perubahan lainnya.

Tabel 5.13. Proyeksi Setelah Pembangunan Pasar Modern Borma (Sekitar Lokasi)

Komponen	Perubahan
Ketegakerjaan	Penyerapan kurang lebih 20-30 tenaga kerja lokal oleh Pasar Modern Borma
Sektor usaha dan kegiatan Informal	Tumbuh 10-20 usaha informal dan tumbuh kegiatan informal
Ritel Kecil	Terjadi penurunan omset. Kinerja ritel kecil dapat dipertahankan melalui program perlindungan dan kemitraan dengan Pasar Modern Borma .
Usaha Bukan Ritel (pemasok)	Terjadi kenaikan omset
Kondisi Lalu Lintas	Terjadi kemacetan pada jam masuk/keluar kerja
Keamanan dan Ketertiban	Ada peningkatan gangguan
Interaksi Sosial	Lebih tinggi
Kenyaman Wilayah Sekitar	Karena pergerakan manusia padat maka akan terjadi pengurangan kenyamanan untuk melakukan kegiatan.
Infrastruktur	Sering terjadi kerusakan dan perlu penambahan sarana prasarana umum
Perkembangan Wilayah Sekitar Lokasi	Berkembang secara sosial ekonomi

Sumber: Kajian Analisis Sosial Ekonomi Pasar Modern Borma Bojongsoang 2015



Bab 6

Kesimpulan dan Saran

6.1. UMUM

Hasil kajian ini masih bersifat *Desk Study*, karena pelaksanaan kegiatan kajian belum intensif dilaksanakan bersama-sama dengan seluruh *stake holders*. Untuk tindak lanjut kajian teknis masih perlu dilakukan terkait rencana pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Dari hasil kajian yang telah dilakukan dapat disimpulkan beberapa hal, diantaranya, adalah

6.2 . KESIMPULAN

1. Keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang dapat mendorong pertumbuhan perkonomian wilayah sekitar lokasi. Pertumbuhan ekonomi wilayah tersebut merupakan dampak positif dari keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Disisi lain dampak yang tidak diharapkan karena keberadaanya juga menjadi hal yang harus diperhatikan. Aspek-aspek sosial, ekonomi, infrastruktur, spasial dan hubungan dengan usaha ritel setempat merupakan aspek yang terpengaruh keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Untuk itu agar dampak positif satu sisi, maka dampak yang tidak diharapkan sisi lainnya harus dieliminir atau setidaknya dikurangi. Penanganan terhadap dampak yang tidak diinginkan tersebut harus dilakukan secara menyeluruh dan terintegrasi. Menyeluruh artinya melibatkan seluruh *stake holders* dengan berbagai kepentingannya. Sementara terintegrasi diartikan solusi terhadap permasalahan yang timbul harus mejadi sebuah kesatuan yang terpadu, tidak parsial (sebagian-sebagian).
2. Salah satu konsep yang dapat dikembangkan agar tidak terjadi dampak yang tidak diinginkan terhadap usaha ritel kecil sekitar lokasi adalah melalui pendekatan konsep **sinergi dan komplemen**. Pendekatan konsep ini mengedepankan bagaimana usaha-usaha yang berada disekitar lokasi, khususnya usaha ritel kecil dan usaha-usaha yang akan berkembang pada masa yang akan datang dipadukan menjadi sebuah kegiatan sektor riil yang menyatu dengan prinsip kerjasama **simbiosis mutualisme** yang saling menguntungkan semua pihak. Sementara **komplemen** dimaksudkan agar usaha-usaha yang berkemabang, baik formal maupun informal

dapat saling melengkapi dan saling dukung satu sama lain. Melalui pendekatan konsep **sinergi dan komplemen** ini diharapkan dapat mengeliminir dampak-dampak negatif yang akan timbul.

3. Terkait perlindungan dan pemberdayaan ritel kecil maka solusi melalui kemitraan merupakan cara yang paling tepat dilakukan untuk mengurangi dampak yang tidak diharapkan akibat keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Perlindungan ini dapat berupa pembatasan barang yang diperjualbelikan, pembatasan jumlah minimal belanja, pembatasan waktu operasi, meniadakan promosi dan diskon, dll. Sementara kemitraan bisa dilakukan dengan memberikan kesempatan menjadi pemasok, memberi tempat untuk memajang produk lokal, memberi kesempatan membuka usaha pendukung di sekitar lokasi Pasar Modern Borma Bojongsoang, melakukan pembinaan dengan konsep bapak dan anak angkat, dll.. Kemitraan yang dibentuk harus dilakukan dalam waktu yang panjang. Karena dampak yang ditimbulkan juga berjangka panjang. Untuk mendukung kemitraan jangka panjang tersebut maka perlu dipersiapkan sebuah wadah atau kelembagaan yang baik. Lembaga tersebut harus dapat menjalankan fungsinya sebagai mediator, regulator sekaligus komunikator dan harus dapat memecahkan setiap masalah yang mungkin timbul dalam kemitraan tersebut.
4. Keterlibatan dan partisipasi masyarakat menjadi mutlak diperlukan dalam pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Keterlibatan masyarakat dalam pembangunan dan operasional Pasar Modern Borma Bojongsoang dapat terdiri dari beberapa macam. Diantaranya adalah penggunaan tenaga kerja lokal, memberi kesempatan berusaha dan pemasok kepada Pasar Modern Borma Bojongsoang. Lebih dari itu melalui program CSR, keterlibatan/partisipasi Pasar Modern Borma Bojongsoang dan masyarakat akan semakin nyata dan berdaya guna.
5. Berpacu kepada Perda No.20/2009 Kabupaten Bandung dari sisi jarak terhadap pasar tradisional pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang Borma telah sesuai dengan peraturan yang ada. Namun demikian yang lebih penting lagi adalah penanggulangan dampak yang tidak diharapkan yang mungkin timbul akibat keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Penanggulangan terhadap dampak ini dapat dilakukan dari berbagai sisi dengan beragam upaya. Lebih dari itu keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang ini harus dapat mendorong pertumbuhan sektor riil disektor dan perekonomian di wilayah Pasar Modern Borma Bojongsoang berada. Keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang yang berjarak lebih dari 1 Km dinilai tidak akan menimbulkan gangguan yang serius terhadap keberadaan pasar tradisional. Hal ini karena pasar tradisional mempunyai keunggulan keragaman/kelengkapan, ketersediaan, akses, tradisi/budaya, biaya

transportasi, waktu tempuh, keterikatan emosional konsumen dengan pedagang tradisional cukup erat, dan alasan lain dibandingkan dengan Pasar Modern Borma Bojongsoang.

6. Kemitraan antara ritel kecil dengan Pasar Modern Borma Bojongsoang mutlak dilakukan. Hal ini karena ritel kecil sekitar lokasi Pasar Modern Borma Bojongsoang merupakan entitas usaha yang mendapatkan akibat yang tidak diharapkan paling besar. Kemitraan ini hendaknya diikuti pula dengan pembinaan dari Pasar Modern Borma Bojongsoang. Namun demikian kemitraan ini hendaknya dikembangkan dalam kerangka kerjasama paling menguntungkan antara kedua belah pihak.
7. Sosialisasi dan pembentukan media komunikasi antara masyarakat, sektor usaha di sekitar lokasi, pasar tradisional, Pasar Modern Borma Bojongsoang dan pemerintah menjadi sebuah keharusan. Melalui sosialisasi dan media ini diharapkan berbagai kesepakatan dan kesepahaman dapat dibangun. Lebih dari itu melalui media ini berbagai permasalahan yang mungkin timbul dapat dikomunikasikan dan dicarikan solusinya bersama.
8. Secara jangka panjang keberadaan Pasar Modern Borma berpengaruh terhadap perkembangan wilayah daerah sekitar lokasi. Keberadaannya dapat berakibat terhadap perkembangan wilayah menjadi tidak terkendali, daerah sekitar menjadi kotor, tercemar, tidak indah, iklim lokal menjadi panas, pergerakan manusia menjadi padat sehingga kenyamanan bergerak berkurang, lalu lintas terhambat, tumbuhnya sektor informal dan usaha informal, infrastruktur menjadi cepat rusak, penyediaan infrastruktur. Pembangunan arsitektural Pasar Modern Borma harus meliputi pembangunan sarana prasarana (fasilitas sosial dan umum) bagi daerah sekitar lokasi. Hal ini perlu dilakukan agar keberadaan Pasar Modern Borma tidak menjadi beban daerah sekitarnya dari sisi sarana prasarana.
9. Berdasarkan kriteria Toko Modern maka jenis Toko Modern Pasar Borma Bojongsoang adalah Supermarket atau Toko Serba Ada (Toserba). Kriteria tersebut diantaranya, adalah: luasan lantai kegiatan usaha seluas 2.500 m², sistem pengelolaan swalayan, peralatan pencatatan menggunakan peralatan berteknologi (tidak manual), penataan komoditas yang teratur, dikelola oleh perusahaan terbatas, dan kriteria modern lainnya.
10. Mempertimbangkan berbagai Perda No.20/2009 Kabupaten Bandung, aspek-aspek positif dan upaya-upaya penanggulangan terhadap aspek-aspek yang tidak diharapkan maka pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang harus dilakukan dengan memperhatikan saran-saran yang diberikan dalam kajian ini.
11. Pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang harus sesuai dengan peraturan, baik peraturan daerah maupun peraturan pemerintah ataupun undang-undang.

Kesesuaian dengan peraturan ini ditujukan agar keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang baik saat pendirian maupun operasinya tidak menemui masalah. Kemudian dalam pelaksanaan pembangunan dan operasionalnya, Pasar Modern Borma Bojongsoang harus melakukan koordinasi dengan dinas/instansi terkait dan masyarakat. Koordinasi ini sangat penting agar pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang dapat dilaksanakan dengan baik sesuai peraturan.

12. Kajian Analisis social ekonomi ini merupakan bagian dari kelengkapan perijinan pembangunan Pasar Modern Borma. Untuk melengkapi persyaratan perijinan maka perlu dilakukan kajian lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6.3. REKOMENDASI

Rekomendasi terhadap pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang ditujukan kepada beberapa pihak selaku pemangku kepentingan (*stake holders*). Rekomendasi tersebut adalah sebagai berikut:

6.2.1 Rekomendasi bagi Pasar Modern Borma Bojongsoang Borma

1. Perlu secepatnya dilakukan sosialisasi mengenai rencana pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Semakin cepat informasi rencana pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang ke masyarakat, semakin baik. Hal ini perlu dilakukan agar masyarakat dengan segera tahu rencana keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang yang akan berdampak terhadap kehidupan mereka. Dengan demikian masyarakat dapat melakukan antisipasi dan melakukan langkah-langkah yang dianggap perlu dalam mengesikapinya.
2. Pedagang ritel kecil yang mendapat akses paling besar harus mendapat prioritas dalam berbagai program sosial dan kemitraan yang akan dikembangkan oleh Pasar Modern Borma Bojongsoang. Baik program yang sifatnya produktif ataupun sosial pedagang ritel kecil harus mendapat prioritas. Hal ini dilakukan karena tidak semua pedagang ritel bisa bertahan terhadap keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang, beberapa diantaranya mungkin akan kesulitan. Kesulitan usahanya tersebut tentu akan berakibat terhadap ekonomi keluarga. Pada kondisi ini, bantuan sosial sangat diperlukan mereka.
3. Partisipasi dan bantuan-bantuan sosial kepada masyarakat hendaknya diarahkan kepada hal-hal yang produktif. Hal ini harus dilakukan agar masyarakat dapat berkembang dan berdaya, tidak bergantung kepada hal-hal yang sifatnya bantuan. Lebih dari itu, keberdayaan dapat membuat masyarakat makin mandiri dan produktif serta cerdas dan antisipatif dalam menghadapi perubahan dan persaingan. Bagi Pasar Modern Borma Bojongsoang sendiri hal ini tentu sangat menguntungkan, karena

bantuan-bantuan yang diberikan nantinya hanya bersifat stimulan. Kemudian yang tidak kalah pentingnya adalah bentuk, jenis dan SDM yang terlibat dalam partisipasi harus berada dalam koridor kebutuhan dan profesionalisme.

4. Konsep desain fisik Pasar Modern Borma Bojongsoang harus dapat menyelesaikan permasalahan pergerakan manusia dan barang yang akan semakin meningkat. Terutama pada tempat-tempat dimana terjadi penumpukan orang, seperti tempat pemberhentian angkutan umum dan tempat parkir. Hal ini dilakukan agar pergerakan tersebut tidak berdampak kepada kenyamanan orang untuk melakukan aktifitas dan tidak terganggu oleh kemacetan. Konsep desain ini juga harus dapat mengantisipasi perkembangan wilayah sekitar dalam tataran jangka panjang. Hal ini dilakukan agar Pasar Modern Borma Bojongsoang tetap dapat mewadahi kegiatan masyarakat pada masa yang akan datang.
5. Pembangunan arsitektural Pasar Modern Borma harus meliputi pembangunan sarana prasarana (fasilitas social dan umum) di daerah sekitar lokasi. Hal ini perlu dilakukan agar keberadaan Pasar Modern Borma, tidak menjadi beban sarana prasarana daerah sekitarnya.
6. Perijinan Pasar Modern Borma Bojongsoang yang mungkin diberikan oleh dinas/instansi terkait adalah Supermarket atau Toko Serba Ada (Toserba) harus dilakukan sesuai peraturan atau regulasi yang ada. Prosedur, tahapan dan kelengkapan berkas merupakan bagian yang terpisahkan dari pembangunan, sehingga proses perijinan ini sama pentingnya dengan keberadaan fisik Pasar Modern Borma Bojongsoang. Perijinan juga penting sebagai legalitas usaha.
7. Kompleksnya pembangunan Pasar Modern Borma maka keterlibatan instansi terkait dan *stakeholders* lainnya dalam pembangunan menjadi keutamaan. *Stakeholders* tersebut, diantaranya, adalah: meliputi unsure masyarakat, pedagang, pemerintahan desa, dinas/instansi terkait dan Pasar Modern Borma. Keterlibatan instansi terkait dan *stakeholders* ini harus tetap dipertahankan paska pembangunan, dengan tugas berbeda yaitu: memantau dan evaluasi terhadap perkembangan wilayah sekitar lokasi Pasar Modern Borma, untuk selanjutnya memberi masukan kepada pemerintah terkait keberadaan Pasar Modern Borma dan wilayah sekitarnya.
8. Desain arsitektural harus dapat memecahkan masalah social-ekonomis daerah sekitar, pergerakan orang dan barang, termasuk masalah parkir dan lalu lintas dan kemungkinan tumbuhnya sector usaha dan kerja informal, disamping itu desain arsitektural harus dapat memberikan kontribusi terhadap keindahan dan kebanggaan daerah.
9. Pembangunan sebuah pasar, termasuk Pasar Modern beracu kepada Perda No.20/2009. Keberadaan Perda No.20/2009 dtujukan agar eksese negative terhadap pembangunan sebuah pasar dapat diminimalisir. Terkait dengan pembangunan Pasar

Modern Borma maka setiap pemangku kepentingan hendaknya beracu kepada Perda No.0/2009. Hal ini dilakukan agar benturan kepentingan antar *stakeholders* dapat diselesaikan dengan adil dan bijaksana sesuai aturan yang berlaku.

6.2.2 Rekomendasi bagi Masyarakat

1. Keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang merupakan respon positif terhadap perkembangan suatu daerah. Minat investasi Pasar Modern Borma Bojongsoang sebagai bagian dari Pasar Modern menunjukkan bahwa potensi ekonomi daerah tersebut sangat tinggi. Minat investasi tersebut merupakan peluang bagi masyarakat untuk mengembangkan perekonomian, dalam rangka mencapai kesejahteraan. Untuk itu minat investasi Pasar Modern Borma Bojongsoang tersebut hendaknya dipandang sebagai peluang/kesempatan pengembangan masyarakat dan wilayah Desa Bojongsoang.
2. Penting kiranya bagi masyarakat menyiapkan langkah-langkah yang tepat untuk penyesuaian dan penyelarasan terhadap pembangunan dan keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Langkah-langkah tersebut menyangkut berbagai hal, baik yang bersifat produktif maupun kegiatan sosial.
3. Keikutsertaan masyarakat dalam proses dan paska pembangunan merupakan kesempatan yang harus dimanfaatkan sebaik-baiknya. Namun demikian partisipasi tersebut harus tetap berada dalam koridor kebutuhan dan profesionalisme. Hal ini penting dilakukan agar tidak ada satu pihak yang dirugikan. Bahkan diharapkan terjadi simbiosis mutualisme dan saling memperkuat keberadaan masing-masing pihak. Pasar Modern Borma Bojongsoang membutuhkan tenaga kerja yang profesional sementara masyarakat membutuhkan lapangan kerja dan kesempatan berusaha, sebagai upaya untuk pemberdayaan dan pengembangan diri menuju kesejahteraan.
4. Pembangunan sebuah pasar, termasuk Pasar Modern beracu kepada Perda No.20/2009. Keberadaan Perda No.20/2009 dtujukan agar ekses negative terhadap pembangunan sebuah pasar dapat diminimalisir. Terkait dengan pembangunan Pasar Modern Borma maka setiap pemangku kepentingan hendaknya beracu kepada Perda No.0/2009. Hal ini dilakukan agar benturan kepentingan antar *stakeholders* dapat diselesaikan dengan adil dan bijaksana sesuai aturan yang berlaku.

6.2.3 Rekomendasi bagi Pedagang Ritel/Bukan Pedagang Ritel

1. Keberadaan sebuah Pasar Modern Borma Bojongsoang merupakan sebuah kondisi yang tidak dapat dihindai. Kehadirannya menunjukkan bahwa daerah tersebut

menyimpan potensi ekonomi yang tinggi yang belum dieksploitasi. Keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang tentu akan menumbuhkan berbagai usaha turunannya. Tumbuhnya usaha pendukung ini harus dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kelanggengan dan ketahanan usaha yang dimiliki.

2. Secara khusus bagi pedagang ritel kecil yang ada disekitar lokasi, disamping dapat melakukan ekspansi usaha, pedagang ritel dapat bermitra dengan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Kemitraan ini merupakan bagian dari upaya untuk mengurangi dampak yang tidak diharapkan bagi ritel kecil karena keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Terkait dengan itu maka perlu kiranya dikembangkan pola kemitraan yang menguntungkan keduaabelah pihak.
3. Kesempatan untuk mengembangkan perluasan usaha seiring dengan keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang sangat terbuka. Untuk itu perlu kiranya memanfaatkan keadaan ini dengan sebaik-baiknya. Namun demikian agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan pembukaan/pengembangan usaha tersebut harus dilakukan dengan berkordinasi bersama Pasar Modern Borma Bojongsoang dan pemerintah setempat.
4. Pembangunan sebuah pasar, termasuk Pasar Modern beracu kepada Perda No.20/2009. Keberadaan Perda No.20/2009 dtujukan agar ekkses negative terhadap pembangunan sebuah pasar dapat diminimalisir. Terkait dengan pembangunan Pasar Modern Borma maka setiap pemangku kepentingan hendaknya beracu kepada Perda No.0/2009. Hal ini dilakukan agar benturan kepentingan antar *stakeholders* dapat diselesaikan dengan adil dan bijaksana sesuai aturan yang berlaku.

6.2.4 Rekomendasi bagi Dinas Koperasi UKM Perindustrian Perdagangan (Diskoperindag) Kabupaten Bandung, Pemerintahan Desa/Kecamatan Bojongsoang dan Dinas/Instansi Terkait

1. Berdasarkan kriteria Toko Modern maka jenis Toko Modern Pasar Borma Bojongsoang adalah Supermarket atau Toko Serba Ada (Toserba). Kriteria tersebut diantaranya, adalah: luasan lantaiusaha, sistem pengelolaan, peralatan pencatatan, penataan komoditas, pengelola, dan kriteria lainnya.
2. Sebagai upaya perlindungan terhadap ritel kecil maka perlu dilakukan pembatasan terhadap waktu operasi, pembatasan jumlah minimal belanja, membatasi promosi dan potongan harga (diskon), dan penentuan produk yang diperbolehkan diperjualbelikan oleh Pasar Modern Borma Bojongsoang, yakni hanya barang kebutuhan keseharian yang bersifat *dry product*. Pembatasan ini dapat dilakukan

- dalam jangka waktu tertentu, hal ini ditujukan agar perubahan yang terjadi berlangsung perlahan dan alami untuk penyesuaian dari ritel kecil dan masyarakat.
3. Kemitraan antara Pasar Modern Borma Bojongsoang dengan ritel kecil harus terus didorong untuk dilakukan. Pemerintah dapat mendorong ritel kecil untuk menjadi pemasok, dapat melakukan ekspansi usaha agar tetap dapat mempertahankan eksistensinya. Ekspansi usaha tersebut dapat meliputi usaha-usaha pendukung yang difasilitasi Pasar Modern Borma Bojongsoang. Lebih dari itu pembinaan dengan konsep bapak-anak angkat merupakan pilihan yang dapat dikembangkan.
 4. Perlindungan terhadap usaha/ritel kecil sekitar lokasi dapat berupa pembatasan barang yang diperjualbelikan, pembatasan jumlah minimal belanja, pembatasan waktu operasi, meniadakan promosi dan diskon, dll. Pembatasan jenis barang sebaiknya hanya untuk kebutuhan sehari-hari yang bersifat *dry product*, kecuali barang yang merupakan produk unggulan daerah. Pembatasan ini terkait dengan keberlangsungan usaha ritel dan non ritel yang ada.
 5. Untuk memperlancar berbagai hal terkait pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang maka pemerintah perlu mendorong terbentuknya suatu wadah yang dapat menjadi jembatan komunikasi antara masyarakat, ritel kecil, pasar tradisional dan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Selain berfungsi sebagai jembatan komunikasi wadah ini juga berfungsi untuk merumuskan berbagai hal terkait dengan kemitraan antara masyarakat, ritel kecil, pasar tradisional dan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Kehadiran wadah ini diharapkan dapat mengawal kebijakan/saran yang harus dilakukan Pasar Modern Borma Bojongsoang terhadap pembangunan dan keberadaannya. Sementara itu keterlibatan masyarakat dalam setiap tahapan pembangunan Pasar Modern menjadi penting. Keterlibatan/bantuan sosial ini penting agar kemanfaatan keberadaan Pasar Modern dalam setiap tahapan pembangunan dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai salah satu *stakeholders*. Untuk mendorong keterlibatan masyarakat tersebut maka pemerintah dapat menjadi mediator dengan Pasar Modern Borma Bojongsoang.
 6. Keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang berimplikasi jangka panjang terutama berkembangnya kawasan di daerah sekitar lokasi. Untuk pengendalian terhadap perkembangan kawasan tersebut maka perlu dilakukan penataan yang baik. Hal ini dilakukan agar kawasan tersebut tidak berimplikasi terhadap kondisi yang tidak diharapkan, seperti tingkat kenyamanan, kebersihan dan keindahan, ketersediaan ruang publik dan sarana prasarana, dan akibat yang tidak diharapkan lainnya. Karena akibatnya bersifat jangka panjang ini maka perlu dibuat perencanaan jangka panjang dalam penataan usaha di kawasan tersebut, agar akibatnya dapat diantisipasi.

7. Terhadap permasalahan sosial, ekonomis, spasial, infrastruktur, dan kemitraan yang akan timbul sebagai akibat pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang maka pemerintah dapat menanggulangnya dengan berpegang kepada usulan penanganan masalah yang terdapat pada Bab 5 Bagian analisa yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari rekomendasi ini.
8. Keberadaan Pasar Modern Borma Bojongsoang tentu harus sesuai dengan peraturan yang ada. Untuk itu maka perlu dilakukan kajian lain sebagai pelengkap perijinan pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang. Karena kelengkapan perijinan merupakan faktor yang menentukan terhadap permohonan ijin pembangunan Pasar Modern Borma Bojongsoang.
9. Pembangunan sebuah pasar, termasuk Pasar Modern beracu kepada Perda No.20/2009. Keberadaan Perda No.20/2009 dtujukan agar eksese negative terhadap pembangunan sebuah pasar dapat diminimalisir. Terkait dengan pembangunan Pasar Modern Borma maka setiap pemangku kepentingan hendaknya beracu kepada Perda No.0/2009. Hal ini dilakukan agar benturan kepentingan antar *stakeholders* dapat diselesaikan dengan adil dan bijaksana sesuai aturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Blank, LT.** *Engineering Economy*, Mc Graw Hill. 1989
- Budiardjo, Eko.** *Tata Ruang Perkotaan*. Alumni. Bandung. 1977
- Catanese Aj,** *Perencanaan Kota*. Erlangga. Jakarta. 1992
- Jhinghan, ML.** *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*, terjemahan D. Guritno PT. Raja Gafindo Persada, Jakarta. 1998
- Rahardjo Adisasmita, *Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan*. Graha Ilmu. 2006
- UU No.26/2007 Tentang Penataan Ruang. 2007
- Perda No.3/2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung. 2008
- Perda No.20/2009 Tentang Penataan, Pemibanaan dan Pembangunan Pasar Tradisional Kabupaten Bandung, 2008
- Perbup No.29/2010 Tentang Penunjuk Teknis Pelaksanaan Perda No.20/2009 Kabupaten Bandung
- Umar, Husein.** *Metodologi Penelitian Aplikasi dalam Pemasaran*. PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. 1999
- Usulan Model Penanganan Program Revitalisasi Pasar Tradisional di Jawa Barat, Pusat Studi Urban Desain (PSUD) Institut Teknologi Bandung, 2008
- Studi Kelayakan Pengembangan Pasar Soreang Kabupaten Bandung. 2004
- Studi Kelayakan Pembangunan Pasar Nagreg, Kabupaten Bandung, 2009
- Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Majalaya, 2009
- Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Rancaekek Trade Center (RTC). 2010
- Browsing Internet

**PEDOMAN OBSERVASI ANALISIS SOSIAL EKONOMI PEMBANGUNAN PASAR MODERN
BORMA BOJONGSOANG KEC. BOJONGSOANG KAB. BANDUNG**

No.	Obyek Observasi	Komponen	Hasil Observasi
1.	Pola Belanja	<ul style="list-style-type: none"> - Waktu belanja - Anggaran belanja - Konsumsi belanja - Transportasi untuk barang belanjaan - Flowchart belanja 	
1.	Transportasi	<ul style="list-style-type: none"> - Kepadatan - Jurusan angkutan umum - Jenis angkutan - Stasiun dan Terminal - Kondisi jalan - Kemacetan dan penyebabnya - Perlengkapan lalu lintas - Parkir 	
2.	Pertokoan di sekitar lokasi	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah - Jenis barang yang diperjualbelikan - Kontribusi terhadap masalah social ekonomi (macet, parkir, pencemaran, keamanan/ketertiban, dll) - Tenaga kerja 	
3.	Tata Kota	<ul style="list-style-type: none"> - Blok Plan - Kondisi sarana prasarana - RT/RW 	
4.	Pusat industri/perekonomian	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi - Jumlah pekerja - Tempat tinggal pekerja - Jarak ke Toserba 	
5.	Pertumbuhan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> - Jumlah perumahan - Lokasi - Jumlah penghuni - Prospek pertumbuhan 	
6.	Sarana prasarana	<ul style="list-style-type: none"> - Sarana ibadah, fasos dan fasum, trotoar, PJU, drainase, jalan, parkir, fasade, desain, kebersihan, kenyamanan, dll 	
7.	Cover area dan Keramaian	<ul style="list-style-type: none"> - Jarak konsumen potensial yang menjadi pelanggan - Jam-jam ramai belanja 	
8.	Keamanan dan ketertiban	<ul style="list-style-type: none"> - Kondisi keamanan dan ketertiban - Jenis kriminalitas - Sarana dan prasarana 	
9.	Pencemaran lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> - Udara - Sampah - Pepohonan 	
10	Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> - Jalan untuk mobil kebakaran - Ketahanan terhadap gempa - Kecelakaan lalu lintas 	
11.	Produk Khas	<ul style="list-style-type: none"> - Produk utama yang banyak dibeli oleh konsumen - Jenis produk yang banyak diproduksi di <i>Kec. Rancaekek*</i> 	
12.	Proyeksi terhadap keberadaan pasar modern dan pusat perbelanjaan apabila sudah dibangun	<ul style="list-style-type: none"> - Dampak sosial ekonomi 	

**PEDOMAN WAWANCARA ANALISIS SOSIAL EKONOMI PEMBANGUNAN PASAR MODERN
BOJONGSOANG KEC. BOJONGSOANG KAB. BANDUNG**

No.	Obyek Wawancara	Komponen	Hasil Wawancara
1.	Keberadaan Toko/kios/warung	<ul style="list-style-type: none"> - Asal barang - Jenis barang yang dijual - Jenis Jualan - Jumlah tenaga kerja - Omset - Jarak ke pasar modern 	
2.	Keunggulan Pasar Modern	<ul style="list-style-type: none"> - Harga - Kelengkapan barang - Kenyamanan - Keamanan dan ketertiban - Pelayanan - Kualitas barang - Diskon - Promosi 	
3	Dampak keberadaan Pasar Modern/Pusat Perbelanjaan hasil renovasi	<ul style="list-style-type: none"> - Omset - Harga barang/beli - Tenaga kerja - Persaingan 	
4.	Partisipasi dan Kemitraan	<ul style="list-style-type: none"> - Bekerja - Suplier - Mendapat outlet 	
5.	Harapan	<ul style="list-style-type: none"> - Harga barang (tetap atau lebih murah) - Penambahan omset - Berpartisipasi - Kemitraan - Forum komunikasi - Segi kenyamanan, keamanan, ketertiban, keindahan, kemacetan, dll - Dapat memiliki toko/kios di pasar yang baru - Keberadaan PKL 	

c. Lainnya

Harapan-harapan anda terhadap keberadaan Pasar Modern BORMA? (Mohon diisi)

.....

.....

.....

.....

.....