

**ANALISIS SOSIAL DAN EKONOMI PEMBANGUNAN
TOSERBA BORMA DANGDEUR RANCAEKEK**

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 Laporan Akhir Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toko Serba Ada (Toserba) Borma Dangdeur Rancaekek Kabupaten Bandung ini dapat diselesaikan. Kajian ini merupakan bagian tidak terpisahkan dalam pembangunan Toserba Borma Dangdeur, Rancaekek Wetan, Kecamatan Rancaekek, 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 Dangdeur 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 Dangdeur ini dimaksudkan untuk menyediakan sebuah rujukan yang dapat dijadikan dasar/acuan dalam pemberian perijinan pembangunan Toserba Borma Dangdeur.

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

Bandung, Juli 2015

Dr.Drs. E N G K U S, SE. M.Si



DAFTAR ISI

	HALAMAN
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. DASAR HUKUM	4
1.3. IDENTIFIKASI MASALAH	4
1.4. TUJUAN DAN SASARAN.....	5
1.5. LINGKUP KEGIATAN	6
1.6. SISTEMATIKA PELAPORAN	6
BAB II GAMBARAN UMUM WILAYAH	
2.1. KONDISI UMUM KECAMATAN RANCAEKEK	8
2.2. GAMBARAN UMUM KONDISI MAKRO EKONOMI KABUPATEN BANDUNG.....	17
BAB III KAJIAN TEORITIK	
3.1. UMUM	25
3.2. PEMBANGUNAN TOKO MODERN DAN IMPLIKASINYA.....	25
3.3. ANALISIS KEBUTUHAN	30
3.4. SOSIOLOGI PEMBANGUNAN	31
3.5. AGLOMERASI DAN POLARISASI	32
3.6. TRANSPORTASI/LALU LINTAS.....	34
3.7. TINJAUAN KEBIJAKAN DAN PERUNDANGAN DALAM PEMBANGUNAN TOKO MODERN	38
3.8. INVESTASI	40
BAB IV METODOLOGI	
4.1. UMUM.....	57
4.2. KAJIAN KEBIJAKAN DAN TEORITIK	57
4.3. KAJIAN EMPIRIS	58
4.4. PENYUSUNAN LAPORAN AKHIR	60
4.5. TENAGA AHLI	62

4.6. JADWAL KEGIATAN.....	62
BAB V KAJIAN EMPIRIS	
5.1. KAJIAN LAPANGAN	63
5.2. HASIL SURVEY KEPADA MASYARAKAT	65
5.3. WAWANCARA	76
5.4. OBSERVASI TERHADAP DAERAH SEKITAR LOKASI	79
BAB VI ANALISIS	
6.1. KERANGKA ANALISIS	85
6.2. ANALISIS TERHADAP KAJIAN TEORITIK DAN EMPIRIS	85
6.3. ASPEK REGULASI.....	101
6.4. PROYEKSI KONDISI SEKITAR LOKASI TOSERBA BORMA DANGDER	108
6.5. ASPEK, IMPLIKASI DAN PENANGANAN MASALAH AKIBAT PEMBANGUNAN TOSERBA BORMA DANGDEUR.....	109
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN	
7.1. UMUM	117
7.2 KESIMPULAN.....	117
7.3. REKOMENDASI.....	120
DAFTAR PUSTAKA.....	126





Bab 1

Pendahuluan

1.1. LATAR BELAKANG

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 ditetapkan visinya 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 Toko 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 nyaman dalam berbelanja. Pun demikian dibalik itu kesuksesan bisnis ritel ini menyisakan persoalan, khususnya untuk ritel kelas menengah dan kecil.

Toko 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 Toko 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.

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

Efek dari maraknya investasi di sektor riil merupakan sinyal positif bahwa roda ekonomi di suatu daerah menunjukkan akselerasinya. Akan tetapi, di sisi lain, investasi Toko 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.

Ketidakseimbangan dalam hal *bargaining position* sebagaimana diuraikan di atas juga menjadi salah satu penyebab melemahnya kapasitas pedagang ritel kecil dalam persaingan dengan Toko Modern. Ruang bersaing pedagang ritel kecil kini semakin terbatas. Bila selama ini Toko 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.



Kecamatan Rancaekek saat ini memiliki luas 45,25 km² dengan jumlah penduduk 171.929 jiwa. Mata pencaharian penduduk utamanya adalah pada industri pengolahan dan buruh tani. Kecamatan yang terletak di Bagian Timur dari Kabupaten Bandung ini mempunyai posisi strategis sebagai lokomotif pertumbuhan ekonomi wilayah sekitarnya. Hal ini seiring dengan tumbuhnya sektor industri dan perdagangan di wilayah ini. Untuk mendukung kecamatan ini menjadi lokomotif pertumbuhan ekonomi maka keberadaan sarana prasarana ekonomi merupakan konsekuensinya. Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 tentang Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung menyatakan bahwa Kecamatan Rancaekek termasuk katagori Kota Hirarki IIb. Hirarki Kota IIb ini berarti Kecamatan Rancaekek dikembangkan menjadi kota mandiri dengan wilayah pelayanan meliputi kecamatan lain disekitarnya. Disamping itu seluruh *stakeholders* yang terdiri dari masyarakat, pedagang, dan pemerintah memerlukan keberadaan pasar. Oleh karena itu pembangunan sebuah pasar yang representasi sector perdagangan Kecamatan Rancaekek harus segera dilakukan.

Pembangunan Toserba Borma Dangder dilakukan dengan tujuan untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat dan fasilitasi kemudahan memperoleh barang pokok kebutuhan sehari-hari dan barang-barang lainnya dengan tingkat harga yang wajar bagi keluarga (konsumen) terus meningkat seiring dengan tumbuhnya penduduk. Namun kondisi tersebut belum sepenuhnya diimbangi oleh tingkat sarana dan prasarana fisik pasar tradisional yang baik, serta budaya/perilaku pedagang yang. Sehingga hal tersebut perlu segera di antisipasi dengan penyediaan pasarana perdagangan baik. Sehingga tersedia prasarana perdagangan yang sesuai harapan masyarakat.

Pembangunan Toserba Borma Dangder harus dilakukan dengan mengurangi dampak social ekonomi yang menyertainya. Hal ini dilakukan agar pembangunan Toserba Borma Dangder tidak merugikan *stakeholders*. *Stakeholders* tersebut terdiri dari: masyarakat, konsumen, pedagang, pengembang dan pemerintah. 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 Toserba Borma Dangder maka penelitian ini dilakukan.

Pembangunan Toserba Borma Dangder dilakukan dengan tujuan sinergitas dengan *stakeholders*, untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya sekaligus mengurangi dampak social ekonomi yang menyertainya. Hal ini dilakukan agar pembangunan Toserba Borma Dangder tidak merugikan *stakeholders*. *Stakeholders*, utamanya adalah ritel kecil sejenis 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 dalam pembangunan Toserba Borma Dangder maka kajian social ekonomi ini dilakukan. Kajian ini dilakukan berdasarkan Peraturan Daerah (perda) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung.

1.6. DASAR HUKUM

Dasar hukum dari analisis sosial ekonomi terhadap pembangunan sebuah pasar adalah Peraturan Daerah (perda) Nomor 20 Tahun 2009 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 Toko Modern dengan pasar tradisional yang telah ada sebelumnya; dan tanggung jawab sosial perusahaan (Corporate Sosial Responsibility). Hasil kajian analisis social ekonomi dilakukan oleh lembaga independen merupakan dokumen pelengkap yang tidak terpisahkan dengan syarat-syarat dalam pengajuan Surat Permohonan izin pendirian dan usaha pasar.

1.7. IDENTIFIKASI MASALAH

Perumusan masalah yang diajukan dalam analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangder, adalah:

- a. Akibat apa sajakah yang dapat mempengaruhi kondisi social, kondisi wilayah sekitar lokasi dan lingkungan karena pembangunan dan keberadaan Toserba Borma Dangder.
- b. Akibat apa sajakah yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi masyarakat, kondisi usaha pedagang, dan kondisi ekonomi wilayah sekitar lokasi karena pembangunan dan keberadaan pembangunan Toserba Borma Dangder.
- c. Upaya apa sajakah yang dapat dilakukan untuk penanggulangan dan jalan keluar (*way out*) terhadap akibat yang tidak diharapkan terhadap aspek social ekonomi dalam pembangunan dan keberadaan Toserba Borma Dangder.



1.8. TUJUAN DAN SASARAN

Analisis sosial ekonomi terhadap pembangunan Toserba Borma Dangder 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 dengan perijinan pembangunan Toserba Borma Dangder.
- 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 kajian ini adalah:

1. Melakukan identifikasi dan analisis permasalahan terhadap aspek sosial ekonomi dalam pembangunan Toserba Borma Dangder.
2. Menyusun rumusan permasalahan terhadap aspek sosial ekonomi dalam pembangunan Toserba Borma Dangder.
3. Menyusun *way out* (jalan keluar) dalam penanggulangan permasalahan sosial ekonomi yang terjadi akibat pembangunan Toserba Borma Dangder.

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

- a. Memberikan kontribusi ilmiah sebagai kajian sosial ekonomi pembangunan Toserba Borma Dangder.
- b. Mengurangi akibat yang tidak diharapkan dalam pembangunan Toserba Borma Dangder.
- c. Memberikan rekomendasi kepada instansi yang berwenang dalam proses perijinan pembangunan Toserba Borma Dangder.



1.9. 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 Toko Modern. Kajian empiric dilakukan dengan terjun langsung ke lapangan untuk mengamati kegiatan masyarakat, lingkungan, dan persepsi masyarakat tentang pembangunan Toserba Borma Dangder.

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

- a. Melakukan kajian teoritik, meliputi: tinjauan peraturan/regulasi, tinjauan terhadap kondisi kewilayahan, konsep pembangunan Toko Modern Borma, dan teori-teori yang terkait pembangunan Toko Modern.
- b. Melakukan kajian empirik, meliputi: observasi, wawancara dan penyebaran/pengambilan kuisisioner.
- c. Analisis, meliputi: analisis terhadap peraturan/regulasi, kondisi kewilayahan, konsep pembangunan Toserba Borma Dangder, 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 GAMBARAN UMUM WILAYAH

Gambaran umum wilayah merupakan narasi terhadap wilayah kajian. Narasi dimaksud meliputi aspek sosial, ekonomi, sarana prasarana, perundangan dan/atau kebijakan.



BAB III KAJIAN TEORETIK

Tinjauan teoritik dan literatur tentang dampak sosial ekonomi terhadap keberadaan Toko Modern.

BAB IV METODOLOGI PELAKSANAAN

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

BAB V KAJIAN 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 Toserba Borma Dangder.

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 Gambaran Umum Wilayah

2.1. KONDISI UMUM KECAMATAN RANCAEKEK

Kecamatan Rancaekek merupakan salah satu kawasan yang berkembang dengan pesat. Berkembangnya wilayah yang berada di sebelah Timur Kabupaten Bandung ini seiring dengan tumbuhkembangnya sector industri dan perdagangan. Berkembangnya ke dua sector ini mendorong tumbuhnya sektor usaha riil lainnya. Hal ini mendorong berkembangnya perekonomian wilayah ini. Berikut ini kondisi kewilayahan Kecamatan Rancaekek.

2.2.1. Letak Geografis dan Luas Wilayah

Studi literatur terhadap letak geografis wilayah menunjukkan secara topografi Kecamatan Rancaekek merupakan dataran dan berada di luar kawasan hutan. Sementara ketinggian dari permukaan laut berada pada posisi 669-686 dpl. Sementara luas wilayahnya meliputi 45,25 km². Letak geografis, keberadaan di luar kawasan hutan, ketinggian diatas permukaan laut dan luas wilayah sangat mendukung untuk pengembangan Kecamatan Rancaekek sebagai kawasan pertumbuhan ekonomi, khususnya industri dan perdagangan.

Tabel 2.1
Letak Geografis dan Luas Wilayah
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Letak Geografis dan Luas Wilayah	
Topografi Wilayah	Dataran
Keberadaan Wilayah	Luar Kawasan Hutan
Ketinggian dari Permukaan Laut	669-686 dpl
Luas Wilayah (km ²)	45,25

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

Dari tabel di bawah terlihat penggunaan lahan di wilayah Kecamatan Rancaekek kebanyakn dipergunakan untuk keperluan pertanian sawah. Penggunaan lahan pertanian

sawah ini cukup luas dan paling banyak dibanding dengan penggunaan lahan dalam bentuk lainnya, yaitu, 3110,1 Ha (71,75%). Sementara luas lahan dipergunakan untuk kegiatan pertanian selain sawah dan bukan sawah industri, perumahan, perkantoran, pertokoan) seluas 1191,1 Ha (27,70%). Kemudian luas lahan pertanian bukan sawah (perkebunan, perikanan, peternakan) seluas 28,30 Ha.

Tabel 2.2
Luas wilayah Kecamatan Rancaekek Kabupaten Bandung

Luas Lahan	Jumlah (Ha)	Persentase (%)
Luas Lahan Pertanian Sawah	3110,1	71,75
Luas Lahan Pertanian Bukan Pertanian (tambak, kebun, hutan rakyat)	28,30	0,65
Luas Lahan Non Pertanian (industri, perumahan, perkantoran, pertokoan)	1191,1	27,70
Jumlah	4334,4	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

Letak Kecamatan Rancaekek yang diapit oleh Kecamatan Tanjungsari di sebelah Utara, Kecamatan Cicalengka di sebelah Timur, Kecamatan Cileunyi di sebelah Barat dan Kecamatan Majalaya disebelah Selatan. Secara geografis letak Kecamatan Rancaekek berada berbatasan dengan beberapa kecamatan lain, yaitu:

- Sebelah Utara, berbatasan dengan Kecamatan Tanjungsari, Kab.Sumedang
- Sebelah Timur, berbatasan dengan Kecamatan Cicalengka, Kab.Bandung
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan Kecamatan Majalaya, Kab. Bandung
- Sebelah Barat, berbatasan dengan Kecamatan Cileunyi, Kab.Bandung

2.2.2. Jarak Ke Perbatasan Kecamatan, Ibukota PEMKAB dan Ibukota Propinsi

Letak geografis Kecamatan Rancaekek yang berada di Wilayah Timur Kabupaten Bandung berakibat jarak ke ibukota kabupaten dan propinsi menjadi relatif lebih jauh dibanding dengan kecamatan lainnya. Walau pun jarak tersebut relatif jauh, namun dari segi waktu tempuh masih relatif pendek. Hal ini karena tersedia berbagai pilihan jalan dan moda transportasi yang tersedia. Jarak ke ibu kota kabupaten sejauh 41 Km dan ke ibu kota propinsi



yang sejauh 24 Km. Jarak tersebut dapat ditempuh dengan waktu tempuh yang lebih pendek apabila perjalanan ditempuh dengan memanfaatkan jalan tol.

Pilihan terhadap alat transportasi umum dapat berupa angkutan umum mini bus, elf, bis kota, atau kereta. Sementara jarak dengan kecamatan yang berbatasan relatif dekat, sehingga waktu tempuh relatif pendek. Keadaan ini membentuk keterikatan dan interaksi antara wilayah perbatasan lainnya menjadi tinggi. Untuk mengetahui lebih rinci jarak Kecamatan Rancaekek terhadap wilayah sekitarnya dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel 2.3
Jarak Ke Perbatasan Kecamatan Ibukota PEMKAB dan Ibukota Propinsi
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Daerah	Jarak (Km)
Kecamatan Cileunyi, Kab. Bandung	6
Kecamatan Cicalengka, Kab. Bandung	7
Kecamatan Majalaya, Kab. Bandung	4
Kecamatan Tanjungsari, Kab. Garut	7
Ibu Kota Kabupaten	41
Ibu Kota Propinsi	24

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2014

2.1.3. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk Kecamatan Rancaekek pada tahun 2009 berjumlah 164.612 jiwa terdiri dari 81.475 jiwa laki-laki dan 83.137 jiwa perempuan dengan sex ratio 98 %. Pada tahun 2010 jumlah penduduk Kecamatan Rancaekek berjumlah 167.183 terdiri dari 82.747 jiwa laki-laki dan 84.436 jiwa perempuan dengan sex ratio 98 %. Pada tahun 2011 jumlah penduduk Kecamatan Rancaekek berjumlah 166.460 terdiri dari 83.225 jiwa laki-laki dan 83.235 jiwa perempuan dengan sex ratio 99,88 %. Pada tahun 2012 jumlah penduduk Kecamatan Rancaekek berjumlah 170.325 terdiri dari 85.158 jiwa laki-laki dan 85.167 jiwa perempuan dengan sex ratio 99,99 %. Pada tahun 2013 jumlah penduduk Kecamatan Rancaekek berjumlah 171.929 terdiri dari 87.786 jiwa laki-laki dan 84.143 jiwa perempuan dengan sex ratio 104 %. Untuk lebih jelas mengenai status pemerintahan tersebut dapat dilihat dari tabel dibawah ini



Tabel 2.4
Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok Umur
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Jenis Kelamin (Jiwa)	Tahun				
	2009	2010	2011	2012	2013
Laki-Laki	81.475	82.747	83.225	85.158	87.786
Perempuan	83.137	84.436	83.235	85.167	84.143
Jumlah	164.612	167.183	166.460	170.325	171.929
Rasio Jenis Kelamin (%)	98,00	98,00	99,99	99,99	104

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka
Tahun 2009, 2010, 2011, 2012 dan 2013

2.1.4. Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok Umur

Jumlah penduduk Kecamatan Rancaekek berdasarkan kelompok umur pada tahun 2009 terdiri dari penduduk yang berusia 0-14 tahun sebanyak 43.800 jiwa, penduduk yang berusia 15-64 tahun berjumlah 112.841 jiwa dan penduduk yang berusia lebih dari 65 tahun berjumlah 7.971 dengan jumlah penduduk keseluruhan 164.612 jiwa. Penduduk Kecamatan Rancaekek berdasarkan kelompok umur pada tahun 2010 terdiri dari penduduk yang berusia 0-14 tahun sebanyak 43.520, penduduk yang berusia 15-64 tahun berjumlah 119.133 jiwa dan penduduk yang berusia lebih dari 65 tahun berjumlah 4.530 jiwa dengan jumlah penduduk keseluruhan 167.183 jiwa. Penduduk Kecamatan Rancaekek berdasarkan kelompok umur pada tahun 2011 terdiri dari penduduk yang berusia 0-14 tahun sebanyak 49.326 jiwa, penduduk yang berusia 15-64 tahun berjumlah 111.150 jiwa dan penduduk yang berusia lebih dari 65 tahun berjumlah 6.7674 jiwa dengan jumlah penduduk keseluruhan 166.460 jiwa. Penduduk Kecamatan Rancaekek berdasarkan kelompok umur pada tahun 2012 terdiri dari penduduk yang berusia 0-14 tahun sebanyak 49.020 jiwa, penduduk yang berusia 15-64 tahun berjumlah 114.631 jiwa dan penduduk yang berusia lebih dari 65 tahun berjumlah 6.767 jiwa dengan jumlah penduduk keseluruhan 170.325 jiwa. Penduduk Kecamatan Rancaekek berdasarkan kelompok umur pada tahun 2013 terdiri dari penduduk yang berusia 0-14 tahun sebanyak 47.918 jiwa (27,87 %), penduduk yang berusia 15-64 tahun berjumlah 116.849 jiwa (67,96 %) dan penduduk yang berusia lebih dari 65 tahun berjumlah 7.162 jiwa (4,17 %) dengan jumlah penduduk keseluruhan 171.929 jiwa.



Untuk lebih jelas mengenai status pemerintahan tersebut dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel 2.5
Jumlah Penduduk Berdasarkan Kelompok Umur
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Kelompok Umur	Tahun					Persentase (%) Tahun 2013
	2009	2010	2011	2012	2013	
0-14	43.800	43.520	49.326	49.020	47.918	27,87
15-64	112.841	119.133	111.150	114.631	116.849	67,96
> 65	7.971	4.530	5.984	6.767	7.162	4,17
Jumlah	164.612	167.183	166.460	170.325	171.929	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2009, 2010, 2011, 2012 dan 2013

2.1.5. Kepadatan Penduduk

Berdasarkan data menunjukkan bahwa kepadatan penduduk Kecamatan Rancaekek cukup tinggi, yakni, 3.800 per km². Angka tersebut didapat dari hasil pembagian luas (45,25 km²) dengan jumlah penduduk Kecamatan Rancaekek (171.929 jiwa). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 2.6
Kepadatan Penduduk
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Kepadatan Penduduk	
Jumlah penduduk	171.929 jiwa
Luas Wilayah (km ²)	45,25 km ²
Tingkat kepadatan penduduk (per km ²)	3.800 jiwa per km ²

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2013



2.1.6. Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan Yang Ditamatkan Tahun Ajaran 2012/2013

Dari tingkat pendidikan terlihat, penduduk yang belum/tidak sekolah sebanyak 20.167 jiwa (11,73 %), penduduk yang telah melampaui pendidikan Sekolah dasar (SD)/sederajat sebanyak 39.585 jiwa (23,02 %), penduduk yang telah lulus SLTP/sederajat sebanyak 41.816 jiwa (24,32 %), telah lulus SLTA/sederajat sebanyak 33.228 jiwa (19,33 %), penduduk yang pernah mengenyam pendidikan tinggi sebanyak 5.972 jiwa (3,47 %) dan tidak tercatat 31.161 Jiwa (18,13%). daerah ini baru mencapai tingkat SD yang terbanyak. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat pendidikan penduduk Kecamatan Rancaekek masih rendah, karena lebih dari 84 % penduduknya tidak bersekolah atau lulus SD/sederajat.

Tabel 2.7
Jumlah Penduduk Menurut Pendidikan Yang Ditamatkan
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Jenis Kelamin	Jumlah (Jiwa)	Persen (%)
Belum/Tidak Sekolah	20.167	11,73
SD/Setara	39.585	23,02
SLTP/Setara	41.816	24,32
SLTA Sederajat	33.228	19,33
Perguruan Tinggi (PT)	5.972	3,47
Tidak Tercatat	31.161	18,13
Jumlah	171.929	100,00

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2013

2.1.7 Jumlah Siswa/Mahasiswa Tahun Ajaran 2012/2013

Berdasarkan tabel di bawah terlihat jumlah siswa SD merupakan mayoritas, yakni sebanyak 20.320 jiwa (65,27 %). Jumlah siswa Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) sebanyak 7.900 jiwa (25,38 %) dan jumlah siswa Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) dan Aliyah sebanyak 1.746 jiwa (5,61 %) dan jumlah siswa Taman Kanak-Kanak (TK) sebanyak 1.164 jiwa (3,74 %). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.



Tabel 2.8
Jumlah Siswa/Mahasiswa
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Tingkatan sekolah	Jumlah	Persentase (%)
TK	1.164	3,74
SD	20.320	65,27
SLTP	7.900	25,38
SMU	1.746	5,61
Jumlah	31.130	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2013

2.1.8. Jumlah Penduduk Menurut Pencari Kerja

Jumlah pencari kerja formal yang terdata sebanyak 10.447 jiwa. Dari jumlah tersebut sebanyak 44 jiwa berpendidikan SD (0,42%), sebanyak 777 berpendidikan SLTP (7,43%), sebanyak 4260 jiwa (40,78%), berpendidikan SLTA, sebanyak 993 berpendidikan D1 dan DII (9,51%),, sebanyak 990 berpendidikan DIII (9,47%),, sebanyak 3361 berpendidikan S1 (32,17%), dan sebanyak 22 jiwa berpendidikan S2 (0,22%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 2.9
Jumlah Pencari Kerja
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Pendidikan	Jenis Kelamin		Jumlah	Persentase
	L	P		
SD	6	18	44	0,42
SLTP	702	75	777	7,43
SLTA	3797	463	4260	40,78
D1 dan DII	782	211	993	9,51
DIII	470	520	990	9,47
S1	1451	1910	3361	32,17
S2	15	7	22	0,22
Jumlah	7243	3204	10.447	100

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2013



2.1.9. Luas Tanam, Produksi, dan Rata-Rata Produksi Pertanian

Hasil studi terhadap bidang pertanian menunjukkan bahwa potensi pertanian di wilayah Kecamatan Rancaekek cukup tinggi, terutama padi sawah maupun ladang yang mencapai 28915 ton/thn. Selain padi beberapa komoditas merupakan komoditas unggulan pertanian Kabupaten Bandung, seperti: Ubi Kayu 135 kw/thn, Ubi Jalar 101 kw/thn, Bawang Daun 1155 kw/thn, Tomat 4943 kw/thn), Cabe Besar 1544 kw/thn, Ketimun 4077 kw/thn, Kangkung 714 kw/thn, Pisang 744 kw/thn. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 2.10
Luas Tanam, Produksi, dan Rata-Rata Produksi Pertanian
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Jenis Tanaman	Realisasi Tanaman, Panen, Produksi dan Rata-Rata Produksi			
	Luas Tanam (Ha)	Luas Panen (Ha)	Produksi (Ton/Kw)	Rata-Rata Produksi(Kw/ha)
Padi Sawah	4709	4289	28915	67,42
Ubi Kayu	7	7	135	192,39
Ubi Jalar	10	7	101	144,03
Bawang Daun	5	7	1155	165,00
Tomat	20	20	4943	274,15
Cabe Besar	13	11	1544	140,36
Ketimun	19	19	4074	214,42
Kangkung	5	5	714	147,80
Pisang			744	

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2013

2.1.10. Populasi Ternak Kecil Menurut Jumlah, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten

Bandung

Berdasarkan tabel terlihat populasi ternak di Kecamatan Rancaekek terdiri dari ternak Domba 8366 ekor, ternak Kambing 1132 ekor, ternak Ayam Buras 88.052 ekor, ternak Ayam Petelor 60.580 ekor, ternak Ayam Pedaging dan ternak Itik 18.775 ekor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.



Tabel 2.11
Populasi Ternak Kecil Menurut Jumlah,
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Jenis Ayam	Jumlah (Ekor)
Domba	8366
Kambing	1132
Ayam Buras	88.052
Ayam Petelor	60.580
Ayam Pedaging	18.775
Itik	29.938

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2013

2.1.11. Potensi Perikanan

Secara umum potensi perikanan di Kecamatan Rancaekek tidak terlalu berkembang baik dengan baik. Hal ini karena sebagian lahan dipergunakan untuk lahan pertanian/perkebunan, perumahan, dan pabrik. Disamping itu air sebagai media budi daya ikan sulit untuk di dapat. Produksi perikanan di air tenang masih tinggi, yakni 76,15 ton, perikanan mina padi 27,49 ton dan perikanan di perairan umum sebanyak 2,18 ton. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 2.12
Potensi Perikanan Kecamatan Rancaekek
Kabupaten Bandung

Jenis Budi Daya	Luas (Ha)	PTP (orang)	Produksi (Ton)
Kolam Air Tenang	10,50	20	76,15
Mina Padi	49,25	56	27,49
Perairan Umum	7,00	-	2,18

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2013

2.1.2. Produksi Daging, Telor, dan Susu

Sementara itu berdasarkan studi terhadap produksi daging, susu dan telur terlihat bahwa produksi daging 127.082 kg dan Susu 12.702 kg. Sementara produksi telur 783.467 kg. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.



Tabel 2.13
Produksi Daging, Telor, dan Susu
Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung

Produksi Daging, Telor, dan Susu	Jumlah (Kg)
Daging	127.082
Susu	12.702
Telor	783.467

Sumber: Kabupaten Bandung Dalam Angka Tahun 2013

2.2. GAMBARAN UMUM KONDISI MAKRO EKONOMI KABUPATEN BANDUNG

2.2.1. Daya Beli Masyarakat

Indikator daya beli yang digunakan sebagai acuan untuk mengukur kemajuan pembangunan manusia adalah konsumsi/pengeluaran riil perkapita berdasarkan paritas daya beli dalam rupiah. Kemampuan daya beli penduduk Kabupaten Bandung tahun 2010 berada pada kisaran Rp 572.910,00 (lima ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus sepuluh rupiah). Angka ini meningkat Rp 7.590,00 dibandingkan dengan tahun 2009, di mana pada tahun 2009 kemampuan daya beli penduduk Kabupaten Bandung sebesar Rp 565.320,00 (lima ratus enam puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah).

Grafik Daya Beli Masyarakat dan Indeks Daya Beli masyarakat Kabupaten Bandung Tahun 2008-2010



Sumber : BPS Kabupaten Bandung, PDRB Semesteran 2010.

2.2.2. Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE) dan Nilai Tambah Bruto (NTB)

Salah satu indikator makro Ekonomi yang menjadi acuan adalah Laju Pertumbuhan Ekonomi (LPE). Laju Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Bandung pada tahun 2010 mencapai 5,88 %. Jika dilihat dari pertumbuhan tiap-tiap sektor ekonomi terlihat bahwa pada tahun 2010 hampir semua sektor ekonomi mengalami pertumbuhan positif, dua sektor yang mengalami perlambatan pertumbuhan bila dibandingkan dengan tahun sebelumnya yaitu sektor pertambangan dan penggalian; dan sektor pengangkutan dan komunikasi. Sektor yang mengalami pertumbuhan tertinggi adalah sektor perdagangan, hotel dan restoran mengalami pertumbuhan sampai 8,21 %, sedangkan sektor yang mengalami pertumbuhan terendah yaitu sebesar 4,87 % adalah sektor pertambangan dan penggalian.

**Kondisi Perekonomian Kabupaten Bandung
(Peranan NTB, LPE dan Tingkat Inflasi) Tahun 2010**

No.	Sektor	Kontribusi/ Peranan NTB (%)	LPE Atas Dasar Harga Konstan (%)	Tingkat Inflasi (%)
1.	Pertanian	7,53	6,66	8,03
2.	Pertambangan dan Penggalian	1,26	4,87	5,28
3.	Industri Pengolahan	59,60	5,24	5,59
4.	Listrik, Gas dan Air	1,61	5,32	4,34
5.	Bangunan	1,66	7,17	2,46
6.	Perdagangan, Hotel & restoran	16,91	8,21	6,26
7.	Angkutan dan Komunikasi	4,19	5,78	1,80
8.	Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan	1,95	5,26	4,02
9.	Jasa-jasa	5,28	5,60	6,05

Sumber : BPS Kabupaten Bandung, PDRB Semesteran 2010.

Penurunan tingkat inflasi ini terjadi di seluruh sektor perekonomian, bahkan sektor pengangkutan dan komunikasi mengalami deflasi hingga 5,21% dari tingkat inflasi 9,64% pada Tahun 2008. Deflasi pada sektor pengangkutan terjadi pada sub sektor angkutan jalan raya sedangkan pada sektor komunikasi terjadi sebagai dampak dari pemberlakuan kebijakan penurunan tarif interkoneksi layanan selular pada Tahun 2008. Sektor ekonomi lainnya yang mengalami penurunan tingkat inflasi terbesar adalah sektor industri pengolahan dan sektor

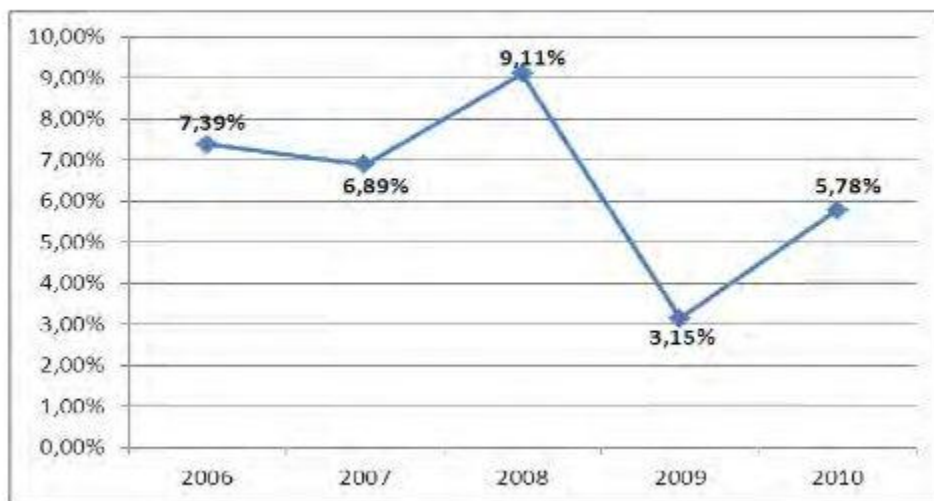
bangunan/konstruksi, yang masing-masing mengalami penurunan inflasi hingga 2,09% dan 2,60% dari 9,46% pada Tahun 2008.

2.2.3. Tingkat Inflasi

Inflasi adalah suatu proses meningkatnya harga-harga secara umum dan terus menerus berkaitan dengan mekanisme pasar. Tingkat kesejahteraan masyarakat dapat dilihat pula dari kemampuan penduduk dalam mengkonsumsi barang dan jasa. Perkembangan barang dan jasa ini berdampak langsung terhadap tingkat daya beli dan biaya hidup penduduk. Jika harga-harga secara umum meningkat maka bisa terjadi daya beli penduduk menurun. Tahun 2010, tingkat inflasi di Kabupaten Bandung meningkat 2,51 poin, yaitu dari 3,15 % pada tahun 2009 menjadi 5,66 % pada tahun 2010. Peningkatan ini masih termasuk inflasi ringan (di bawah 10 % per tahun). Menurunnya tingkat inflasi ini juga tidak terlepas dari berbagai kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah baik pusat maupun daerah.

Berikut gambaran keadaan tingkat inflasi dari tahun 2008-2010 adalah :

**Grafik Tingkat Inflasi PDRB di Kabupaten Bandung
Pada Tahun 2006-2010**



Sumber : BPS Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Dalam Angka, 2010.

Dilihat dari sektor kegiatannya, tingkat Inflasi PDRB Kabupaten Bandung dari tahun 2008 - 2010 adalah:



**Tingkat Inflasi PDRB di Kabupaten Bandung
Pada Tahun 2008-2010**

No	Lapangan Usaha	Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2010
1	Pertanian	6,46	4,85	8,03
2	Pertambangan dan Penggalian	7,05	6,54	5,28
3	Industri pengolahan	9,46	2,76	5,59
4	Listrik, Gas dan Air Bersih	4,22	0,88	4,34
5	Bangunan/Konstruksi	9,46	2,6	2,46
6	Perdagangan, Hotel dan Restoran	10,61	5,3	6,26
7	Pengangkutan dan Komunikasi	9,64	-5,21	1,8
8	Keuangan, Persewaan, dan Jasa Perusahaan	5,66	0,08	4,02
9	Jasa-jasa	7,35	7,14	6,05

Sumber : BPS Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Dalam Angka, 2010.

Peningkatan inflasi tertinggi terjadi pada sektor pertanian yang mencapai 8,03 persen, kemudian disusul oleh sektor perdagangan, hotel dan restoran sebesar 6,26 %, serta sektor jasa-jasa sebesar 6,06 %. Adapun sektor lainnya berkisar antara 1,80 – 5,59 %.

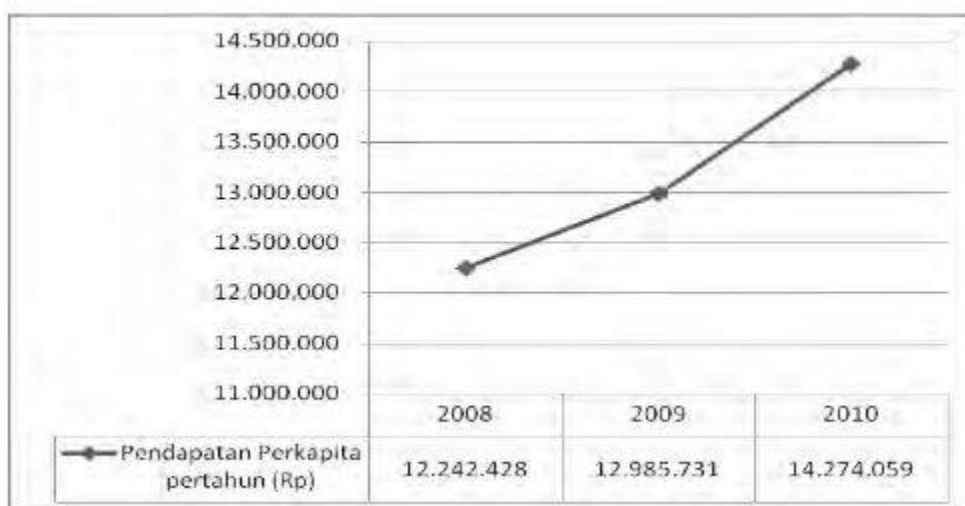
2.2.4. PDRB Perkapita

PDRB per kapita atau pendapatan per kapita merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk menggambarkan tingkat kemakmuran masyarakat secara makro. PDRB Perkapita berdasarkan harga berlaku pada Tahun 2010 menunjukkan peningkatan lebih besar dibandingkan dengan PDRB per kapita berdasarkan harga konstan. PDRB per kapita berdasarkan harga berlaku mencapai Rp. 12.856.303,00, angka ini meningkat 5,01% dibandingkan Tahun 2008 yang mencapai Rp 12.242.428,00. Nilai PDRB perkapita atas dasar konstan yang menggambarkan pendapatan riil penduduk Kabupaten Bandung jika dibandingkan dengan PDRB perkapita harga berlaku hanya meningkat sebesar 0,69%, yaitu dari Rp. 6.402.393,00 pada Tahun 2008 menjadi Rp. 6.446.689,00 pada Tahun 2009.



Hal ini sejalan dengan peningkatan daya beli pada tetapi walaupun demikian peningkatan PDRB menggambarkan sepenuhnya secara riil. Kenaikan terkandung Faktor Inflasi yang sangat berpengaruh IPM pada tahun 2008 - 2010, pada perkapita yang dihitung belum daya beli masyarakat karena masih terhadap daya beli masyarakat.

Grafik Pendapatan Perkapita Tahunan Kabupaten Bandung Tahun 2008 -2010



Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (Pertumbuhan PDRB)

PDRB Kabupaten Bandung menggambarkan pertumbuhan ekonomi, Secara umum kondisi makro ekonomi Kabupaten Bandung, meningkat dibandingkan dengan tahun sebelumnya, hal itu tidak lepas dari kondisi fundamental makro yang mempengaruhi seperti Stabilitas politik dan demokrasi, dukungan kepercayaan dunia usaha dan keyakinan pada kinerja perekonomian nasional yang terus membaik membuat pertumbuhan ekonomi nasional tumbuh di tahun ini. Kondisi ekonomi nasional yang positif ini berimbas pada perekonomian Kabupaten Bandung untuk tahun 2010, pertumbuhan ekonomi Kabupaten Bandung tercatat meningkat, dengan pertumbuhan mencapai 5,88 persen, sedang untuk tahun 2009 berkisar sekitar 4,34 persen.

Sektor yang membuat kenaikan secara signifikan diperoleh dari sektor industri. Namun perlu dicatat juga terjadi penurunan dari sektor-sektor ekonomi lainnya, yaitu pertambangan dan pengalihan, dan sektor pengangkutan dan komunikasi. Untuk tahun 2010, PDRB Kabupaten

Bandung mengalami peningkatan dibandingkan dengan PDRB untuk tahun 2009 dan tahun-tahun sebelumnya. Baik itu dilihat dari PDRB atas harga berlaku maupun PDRB atas dasar harga konstan. Untuk tahun 2010, PDRB atas dasar harga berlaku mengalami peningkatan sebesar Rp 4,89 triliun, sedangkan untuk PDRB atas dasar harga konstan mengalami kenaikan sebesar Rp 1, 2 triliun. Pertumbuhan PDRB Kabupaten Bandung secara umum pertahun dapat dilihat dari tabel berikut :

**Pertumbuhan PDRB Kabupaten Bandung
Untuk Tahun 2008 – 2010**

Tahun	PDRB ADH Berlaku	PRDB ADH Konstan	pertumbuhan PDRB ADH Berlaku	pertumbuhan PDRB ADH Konstan
2008	38.282.169.450.000	19.674.494.550.000	14,89%	5,30%
2009	41.201.900.670.000	20.527.539.560.000	7,63%	4,34%
2010	46.092.238.720.000	21.734.661.190.000	11,87%	5,88%

Data Produk Domestik Bruto Semesteran Kabupaten Bandung 2010

Secara umum Pertumbuhan PDRB Kabupaten Bandung selalu mengalami peningkatan, baik itu dilihat dari PDRB ADH Konstan maupun PDRB ADH berlaku, namun pertumbuhan PDRB Kabupaten Bandung tahun 2009 mengalami penurunan itu disebabkan karena dampak Krisis global yang dialami dunia yang berimbas pada PDRB Kabupaten Bandung. Memasuki tahun 2010 PDRB Kabupaten Bandung kembali menunjukkan kondisi pertumbuhan yang normal. Kondisi ini tidak terlepas dari adanya pertumbuhan pada bagian semua sektor lapangan usaha Nilai PDRB tak lepas dari nilai-nilai PDRB persektor yang menjadi pembentuk PDRB secara umum, berikut Pertumbuhan PDRB ADH konstan dan berlaku per sektor.



**Pertumbuhan PDRB ADH Koston
Kabupaten Bandung
Tahun 2010**

SEKTOR	TAHUN		Pertumbuhan PDRB
	2009 (Juta Rp.)	2010 (Juta Rp.)	
1. Pertanian	1.502.003,49	1.602.050,01	6,66%
2. Pertambangan Dan Penggalian	269.782,12	282.922,47	4,87%
3. Industri Pengolahan	12.517.223,96	13.173.587,93	5,24%
4. Listrik, Gas Dan Air Bersih	376.034,30	396.026,30	5,32%
5. Bangunan/Kontruksi	355.614,56	381.103,63	7,17%
6. Perdagangan,Hotel Dan Restoran	3.211.263,99	3.474.795,78	8,21%
7. Pengangkutan Dan Komunikasi	843.661,61	892.448,05	5,78%
8. Keuangan,Persewaan Dan Jasa Perusahaan	451.138,21	474.864,56	5,26%
9. Jasa – Jasa	1.000.817,32	1.056.862,46	5,60%
Total PDRB	20.527.539,56	21.734.661,19	5,88%

PDRB Tahun 2010



**Pertumbuhan PDRB ADH Berlaku
Kabupaten Bandung
Tahun 2010**

SEKTOR	TAHUN		PERTUMBUHAN PDRB
	2009 (juta)	2010 (juta)	
1. Pertanian	3.013.007,10	3.471.661,92	15,22%
2. Pertambangan Dan Penggalian	526.035,13	580.783,81	10,41%
3. Industri Pengolahan	24.565.562,89	27.471.535,02	11,83%
4. Listrik, Gas Dan Air Bersih	674.520,69	741.188,33	9,88%
5. Bangunan/Konstruksi	696.720,83	764.990,68	9,80%
6. Perdagangan, Hotel Dan Restoran	6.780.385,10	7.796.200,55	14,98%
7. Pengangkutan Dan Komunikasi	1.795.161,77	1.933.148,22	7,69%
8. Keuangan, Persewaan Dan Jasa Perusahaan	820.502,95	898.354,49	9,49%
9. Jasa – Jasa	2.069.321,52	2.434.375,72	17,64%
Total Pdrb	40.941.217,98	46.092.238,74	12,58%

PDRB Tahun 2010





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 Toko Modern di daerah pertumbuhan akan terus bertambah menyusul kejenuhan mereka di daerah perkotaan. Permasalahan terkait keberadaan Toko Modern bagi ritel kecil yang paling krusial disamping profesionalisme, permodalan dan kenyamanan adalah pengaturan zonasi antara Toko Modern 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 TOKO MODERN DAN IMPLIKASINYA

3.2.1. Implikasi Pembangunan Toko Modern

Pembangunan Toko Modern pada hakekatnya merupakan upaya pemerintah meningkatkan kemampuan ekonomi daerah, dengan tujuan kesejahteraan masyarakat. Karena Toko Modern terkait dengan kegiatan usaha lainnya, terutama sektor publik maka pembangunan Toko 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 Toko Modern pada sebuah wilayah diharapkan dapat menjadi lokomotif perkembangan ekonomi wilayah tersebut. Perkembangan ini karena Toko Modern memerlukan kegiatan-kegiatan usaha lainnya. Akibatnya keberadaan Toko Modern dapat menumbuhkan usaha-usaha baru, terutama usaha-usaha informal. Hal ini tentu menguntungkan dari sisi

ketenagakerjaan. Secara internal Toko 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 Toko Modern diwajibkan untuk menempatkan produk lokal sebagai barang yang diperjualbelikan.

Sementara itu dampak yang tidak diharapkan terhadap keberadaan Toko Modern diantaranya adalah: dampak yang terjadi pada ritel kecil, terutama ritel kecil yang ada di sekitar lokasi, apabila berdekatan dengan Toko Modern keberadaannya akan menurunkan omset usaha pasar tradisional, kemudian karena kawasan dimana Toko 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.

Keberadaan 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 Toko Modern dalam dieliminasi atau bahkan terjadi sinergi yang ideal antara Toko Modern dengan ritel kecil/pasar tradisional.

3.2.2. Akar Permasalahan Kinerja Ritel Kecil/Pasar Tradisional

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 Toko Modern. Keempat hal itulah yang menyatu menjadi fenomena sosial: ketidakberdayaan.

Kedua, etika bisnis; persaingan tak wajar antar pesaing terus terjadi. Para pengusaha di Toko 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 Toko 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 Toko Modern di suatu wilayah yang implementasinya benar-benar dijamin pemerintah, merupakan buktinya.

Keempat, regulasi; regulasi operasionalisasi Toko 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 Toko 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.



3.2.3. Pemberdayaan Terhadap Ritel Kecil/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 Toko Modern, dalam rangka melindungi petani dan pemasok lokal. Hal ini, juga relevan diterapkan untuk Indonesia, mengingat karena sebagian besar Toko 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 Toko Modern dan di pasar tradisional, tetapi juga diberikan tempat (space) khusus dengan harga khusus di dalam bangunan Toko Modern, sehingga mereka dapat diakses konsumen dan mengakses fasilitas modern.

Menurut analisis solusi/simpulan penyelesaian silang pendapat antara pasar tradisional dengan Toko 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 ke Toko Modern. Hal ini harus segera diperbaiki. *Ketiga*, pihak PEMDA yang mengeluarkan izin seharusnya selektif menempatkan Toko Modern, harus sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW). *Keempat*, sistem zoning bagi Toko Modern (hypermarket dan supermarket) seperti diharapkan para pelaku pasar tradisional, *seharusnya ditempatkan bagi kepentingan publik*.

Kelima, persaingan dan ketegangan yang terjadi ketika Toko 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 *mengenaikan 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, 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.

3.2.4. Kemitraan Toko Modern Dengan Ritel Kecil

Pemberdayaan masyarakat harus disikapi dengan bijaksana. Sikap ini dilakukan disamping untuk memenuhi peraturan pemerintah, juga sebagai itikad baik pasar untuk mendukung pengembangan masyarakat. Untuk itu pemberdayaan dalam kerangka kemitraan



merupakan hal yang tidak dapat ditawar lagi. Dalam rangka pemberdayaan pula maka pasar harus memberikan kesempatan pertama kepada pedagang lama.

Disamping itu perlu dibentuk koperasi untuk membenahan manajemen, permodalan, dan hal lainnya. Kondisi ini tentu harus disikapi dengan bijaksana oleh pengembang. Hal ini dilakukan disamping untuk memenuhi peraturan pemerintah juga sebagai itikad baik pengembang untuk kelangsungan hidup pedagang lama. Untuk itu memberikan kesempatan pertama kepada pedagang lama dalam kerangka kemitraan merupakan hal yang tidak dapat ditawar lagi. Keterlibatan pedagang lama dalam proses renovasi pasar hendaknya dilakukan sejak dini. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Lebih dari itu saling pengertian keduabelah pihak diperlukan untuk kelancaran renovasi pasar.

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 Toko Modern di suatu tempat harus menjamin pertumbuhan ritel kecil/pasar tradisional, UKM dan K5.

Toko Modern wajib bermitra sejajar 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.

3.3. ANALISIS KEBUTUHAN

Pengertian analisis kebutuhan secara umum adalah “a systematic approach to identifying social problems, determining their extent, and accurately defining the target population to be served and the nature of their service needs” (Rossi, P. H., Freeman, H. E., & Lipsey, Mark, W. L., 1998).

Analisis kebutuhan (bahasa Inggris: *requirement analysis*) mencakup pekerjaan-pekerjaan penentuan kebutuhan atau kondisi yang harus dipenuhi dalam suatu produk baru atau perubahan produk, yang mempertimbangkan berbagai kebutuhan yang bersinggungan antar berbagai pemangku kepentingan. Kebutuhan dari hasil analisis ini harus dapat

dilaksanakan, diukur, diuji, terkait dengan kebutuhan bisnis yang teridentifikasi, serta didefinisikan sampai tingkat detil yang memadai untuk desain sistem.

Analisis kebutuhan merupakan aktivitas ilmiah untuk mengidentifikasi faktor-faktor pendukung dan penghambat (kesenjangan) proses memilih dan menentukan ketepatan dan relevansi dalam mencapai tujuan (goals and objectives) yang mengarah pada peningkatan mutu. Analisis kebutuhan dilakukan sebelum suatu tujuan tertentu dirancang dan dikembangkan. Pada prinsipnya tujuan analisis kebutuhan adalah untuk mengidentifikasi topik yang tepat dan relevan.

Uwes Chaeruman (2007) mengutip pendapat ahli yang mengatakan bahwa analisis kebutuhan adalah: “a process for identifying the knowledge and skills necessary for achieving organizational goals” (Brinkerhof & Gill, 1994). Sedangkan Molenda, Pershing, dan Reigeluth mengemukakan bahwa analisis kebutuhan adalah “a method of finding out the nature and extent of performance problems and how they can be solved” (Molenda, Pershing, & Reigeluth, 1996). Kemudian, Gupta merumuskan pengertian analisis kebutuhan sebagai “a process for pinpointing reasons for gaps in performance or a method for identifying new and future performance needs” (Gupta, 1999).

3.4. 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.

3.5. AGLOMERASI DAN POLARISASI

Pertumbuhan ekonomi dalam suatu wilayah akan didistribusikan secara geografis pada tata ruang di satu atau beberapa tempat, kecuali untuk beberapa jenis kegiatan produksi primer terkonsentrasikan pada sumber bahan mentahnya. Faktor-faktor yang menentukan konsentrasi pertumbuhan regional harus diidentifikasi. Dalam hubungan ini analisis aglomerasi dan analisis polarisasi merupakan konsep yang penting; keduanya saling melengkapi satu sama lain.

a) Kecenderungan Aglomerasi

Aglomerasi merupakan konsentrasi kegiatan-kegiatan ekonomi pada suatu lokasi tertentu. Kekuatan aglomerasi terdiri dari minimal besarnya pabrik yang efisien dan keuntungan-keuntungan eksternal. Kekuatan-kekuatan aglomerasi harus dipahami sepenuhnya untuk menganalisis perkembangan wilayah dan khususnya pertumbuhan daerah urban. Kekuatan-kekuatan tersebut dapat menjelaskan terjadinya konsentrasi industri dan kegiatan-kegiatan lainnya. Keuntungan-keuntungan yang ditimbulkan oleh agromerasi meliputi keuntungan-keuntungan skala, keuntungan-keuntungan lokalisasi, dan keunyungan-keuntungan aglomerasi.

Keuntungan skala, secara teknis berkenaan dengan struktur masukan-masukan (input) suatu perusahaan atau industri. Produksi dengan skala besar berarti dapat membagi beban

biaya-biaya tetap pada unit-unit yang terdapat dalam sistem produksi, dengan demikian unit biaya produksi dapat ditekan lebih rendah, sehingga perusahaan tersebut mampu bersaing dengan perusahaan-perusahaan lainnya. Hal ini dapat dipertanggung jawabkan hanya pada lokasi-lokasi yang melayani pasar yang luas atau penduduk dalam jumlah besar. Jelaslah bahwa terjadinya keuntungan skala secara internal memberikan manfaat pada konsentrasi penduduk dalam jumlah besar yang pada umumnya terjadi di daerah-daerah urban metropolis.

Keuntungan lokalisasi, terkonsentrasinya perusahaan-perusahaan yang termasuk dalam industri yang sejenis pada suatu lokasi tunggal tertentu akan menimbulkan keuntungan-keuntungan yang dinikmati oleh semua perusahaan tersebut. Sebagai ilustrasi dapat dikemukakan yaitu beberapa buah pabrik tekstil akan memperoleh manfaat berupa biaya listrik yang lebih rendah jika mereka bersama-sama membangun sebuah pabrik pembangkit tenaga listrik dari pada masing-masing mendirikan instalasi pembangkit tenaga listrik yang berkapasitas kecil secara sendiri-sendiri.

b) Arus Polarisasi

Analisis aglomerasi menjelaskan pengelompokan kegiatan-kegiatan ekonomi pada suatu lokasi tersebut tetapi tidak menekankan pada kecenderungan pertumbuhan regional yang berkesinambungan sebagai akibat dari pengelompokan tersebut, sedangkan analisis polarisasi menekankan pada proses pengelompokan kegiatan-kegiatan selama suatu jangka waktu. Jadi aglomerasi dapat diinterpretasikan sebagai akibat proses polarisasi. Dalam konteks kutub pertumbuhan, analisis polarisasi. Dalam konteks kutub pertumbuhan, analisis polarisasi dapat dipakai untuk menjelaskan perubahan-perubahan fungsional dalam stuktur spasial (tata ruang).

Konfigurasi (pola susunan) kota-kota dalam sistem spasial dapat diidentifikasi dari kegiatan-kegiatan ekonomi, sosial, dan kebudayaan, yang dalam wujud fisiknya dicerminkan oleh arus distribusi barang. Arus distribusi barang terlaksana secara efisien dalam arti jarak perjalanan yang ditempuh oleh barang-barang dari tempat asal ke tempat-tempat tujuannya adalah minimum, jika kota-kota tersebut tersusun secara efisien pula. Konfigurasi pusat-pusat dapat dilihat pula dari orientasi penduduk diberbagai tempat dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan esensial, misalnya ke tempat-tempat pekerjaan, sekolah, rumah sakit, rekreasi, dan peribadahan. Tingkah laku spasial penduduk berorientasi pula pada jarak perjalanan terdekat. Gejala ini dapat dimaklumi karena pada dasarnya manusia dalam mencapai tujuannya berusaha dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya (prinsip ekonomi).



3.6. TRANSPORTASI/LALU LINTAS

3.6.1. Lalu Lintas dan Tata Guna Lahan

Suatu kota tersusun beberapa sistem, yaitu sistem aktivitas kota, system pengembangan lahan dan sistem lingkungan, sehingga suatu kawasan perkotaan tidak akan berada dalam keadaan yang stagnan dan statis, tetapi segenap komponennya baik fisik maupun non fisik akan selalu berada dalam keadaan yang dinamis. Salah satu fungsi dari kawasan perkotaan adalah sebagai pusat koleksi dan distribusi pelayanan barang dan jasa dalam bentuk sarana dan prasarana pergantian moda transportasi. Dalam Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 disebutkan bahwa kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Lalu lintas dipengaruhi oleh adanya tata guna lahan. Suatu perjalanan disebabkan karena perbedaan tata guna lahan. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, setiap individu bergerak dari tata guna lahan tertentu ke tata guna lahan lainnya. Hal ini membuat adanya hubungan yang sangat erat antara tata guna lahan dan transportasi. Salah satu jenis tata guna lahan yang memiliki pengaruh cukup besar terhadap pergerakan lalu lintas adalah perdagangan. Fasilitas perdagangan yang terwujud dalam bentuk pasar tradisional dan pertokoan merupakan salah satu jenis tata guna lahan yang menarik maupun membangkitkan perjalanan dalam jumlah signifikan.

Adanya bangkitan dan tarikan perjalanan oleh tata guna lahan perdagangan tersebut membutuhkan dukungan kinerja sarana dan prasarana transportasi, berupa angkutan umum, ruas dan simpang jalan, areal parkir, fasilitas pejalan kaki, halte, terminal dan sebagainya. Tanpa adanya dukungan sarana dan prasarana transportasi, dipastikan akan terjadi ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran perjalanan, yang pada akhirnya akan menimbulkan berbagai permasalahan lalu lintas seperti kemacetan, kesemrawutan dan rendahnya tingkat keselamatan lalu lintas.

Peningkatan volume lalu lintas tanpa diimbangi dengan penyediaan sarana dan prasarana transportasi akan menimbulkan permasalahan, yaitu: 1) kemacetan lalu lintas; 2) rendahnya tingkat keselamatan & kenyamanan pejalan kaki; 3) permasalahan ruang parkir; dan



4) penyediaan fasilitas angkutan umum. Selanjutnya dilakukan beberapa identifikasi antara lain : 1) identifikasi pengaruh kawasan terhadap wilayah sekitar; 2) identifikasi kondisi lalu lintas, 3) identifikasi karakteristik properti dan nilai ruang perkotaan. Kebutuhan transportasi merupakan permintaan turunan (*derrived demand*) yang timbul akibat adanya tuntutan hidup manusia. Tuntutan pemenuhan kebutuhan hidup tertuang dalam berbagai aktivitas yang dilakukan oleh penduduk seperti bekerja, sekolah, berbelanja, yang berlangsung di atas sebidang tanah (kantor, sekolah, pertokoan dan lain-lain). Potongan lahan ini biasanya disebut tata guna lahan. Untuk memenuhi kebutuhannya, manusia melakukan perjalanan antar tata guna lahan tersebut dengan menggunakan sistem transportasi (misalnya berjalan kaki atau naik angkutan umum). Hal ini mengakibatkan perjalanan arus manusia, kendaraan dan barang.

Hubungan antara penggunaan lahan dan transportasi tidak dapat dipisahkan. Transportasi dan tata guna lahan sangat erat kaitannya sehingga biasanya dianggap membentuk suatu *land use system*. Agar tata guna lahan terwujud dengan baik, maka kebutuhan transportasinya harus terpenuhi dengan baik pula. Transportasi yang tidak melayani tata guna lahan akan menjadi sia-sia dan tidak bermanfaat. Hal ini menunjukkan bahwa tata guna lahan harus didukung oleh pelayanan transportasi yang baik. Tata guna lahan memiliki skala yang lebih luas dari transportasi sehingga harus direncanakan dengan memperhitungkan dukungan pelayanan transportasi.

3.6.2. Analisis Dampak Lalu Lintas

Analisis dampak lalu lintas atau *traffic impact analysis* adalah kajian yang mempelajari secara khusus tentang dampak lalu lintas yang ditimbulkan oleh suatu bangunan yang mempengaruhi sistem transportasi. Dampak lalu lintas yang ditimbulkan tergantung dari ukuran dan jenis bangunannya. Analisis dampak lalu lintas merupakan suatu alat yang dapat dipergunakan untuk mengantisipasi dampak dari pembangunan tata guna lahan dan identifikasi tujuan peningkatan sistem transportasi untuk menanggulangi kemacetan, pemeliharaan, peningkatan keamanan dan menyediakan akses ke suatu kawasan serta meminimumkan dampak yang ditimbulkan dengan adanya pembangunan kawasan. Beberapa tata guna lahan yang dapat mempengaruhi lalu lintas sekitarnya adalah perkantoran, pertokoan, rumah sakit, perumahan/apartemen, hotel, swalayan, pasar tradisional, universitas, tempat rekreasi, bioskop, tempat pertunjukan, stadion olahraga, industri dan pergudangan.



Salah satu pemecahan permasalahan lalu lintas, yang disebabkan oleh dampak lalu lintas pembangunan/pengembangan guna lahan tertentu adalah dengan menerapkan manajemen lalu lintas. Secara umum manajemen lalu lintas memiliki tujuan sebagai berikut:

- 1) Mendapatkan tingkat efisiensi dari pergerakan lalu lintas secara menyeluruh dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi, dengan mempertimbangkan permintaan dengan sarana penunjang yang tersedia;
- 2) Meningkatkan tingkat keselamatan dari pengguna yang dapat diterima oleh semua pihak dan memperbaiki tingkat keselamatan tersebut sebaik mungkin;
- 3) Melindungi dan memperbaiki kondisi lingkungan dimana arus lalu lintas tersebut berada.

Strategi dan teknik yang diterapkan dalam manajemen lalu lintas antara lain: manajemen kapasitas, manajemen prioritas, manajemen permintaan, sistem satu arah, lajur pasang surut, pengaturan kecepatan dan pembatasan lalu lintas.

3.6.3 Fasilitas Pejalan Kaki (Pedestrian)

Pejalan kaki adalah suatu bentuk transportasi yang penting di daerah perkotaan. Oleh karena itu, kebutuhan pejalan kaki merupakan suatu bagian yang integral dalam system transportasi jalan. Para pejalan kaki berada dalam posisi yang lemah jika mereka bercampur dengan kendaraan, sehingga secara tidak langsung mereka akan memperlambat arus lalu lintas. Oleh karena itu, salah satu tujuan manajemen lalu lintas adalah berusaha memisahkan pejalan kaki dari arus kendaraan bermotor tanpa menimbulkan gangguan yang besar terhadap aksesibilitas. Fasilitas pejalan kaki dibutuhkan pada: 1) daerah perkotaan secara umum yang jumlah penduduknya tinggi; 2) jalan-jalan yang memiliki rute angkutan umum yang tetap; 3) daerah-daerah yang memiliki aktivitas secara terus menerus seperti jalan di pasar dan pertokoan; 4) lokasi-lokasi yang memiliki kebutuhan/permintaan tinggi dengan periode pendek, seperti stasiun KA, terminal bus, sekolah, rumah sakit dan lapangan olahraga; 5) lokasi yang mempunyai permintaan yang tinggi untuk hari-hari tertentu, misalnya lapangan olahraga, masjid, dan lain-lain.

Jenis fasilitas pejalan kaki antara lain adalah trotoar, zebra cross, jembatan penyeberangan dan terowongan penyaluran. Dalam merencanakan fasilitas pejalan kaki, yang harus diperhatikan adalah bersifat menerus, aman, nyaman dan mudah & jelas. Faktor-faktor yang dipertimbangkan untuk penyediaan fasilitas pejalan kaki adalah besarnya arus

pejalan kaki, besar arus kendaraan dan tingkat kecelakaan yang terjadi. Pejalan kaki tidak mandiri merupakan salah satu jenis pejalan kaki yang memerlukan perlindungan dari arus kendaraan. Termasuk dalam kategori pejalan kaki yang tidak mandiri ini adalah golongan lanjut usia, orang cacat dan anak kecil/anak sekolah dasar.

3.6.4. Fasilitas Angkutan Umum

Fasilitas angkutan umum terdiri dari terminal, halte, tempat pemberhentian bus dan *bus bay* (teluk bus). Fasilitas angkutan umum yang baik akan memberikan dampak positif bagi performa angkutan umum. Masyarakat selaku penumpang akan tertarik menggunakan angkutan umum jika terdapat fasilitas yang nyaman, sehingga dapat dikatakan bahwa fasilitas angkutan umum diperlukan oleh operator angkutan umum dan penumpang. Adapun tujuan dari penyediaan fasilitas angkutan umum adalah sebagai berikut: menjamin kelancaran dan ketertiban arus lalu lintas; menjamin keselamatan bagi pengguna angkutan umum; memberikan jaminan kepastian keselamatan untuk menaikkan dan/atau menurunkan penumpang; memudahkan penumpang dalam melakukan perpindahan moda angkutan umum.

Persyaratan umum fasilitas angkutan umum adalah: 1) berada di sepanjang rute angkutan umum; 2) terletak pada jalur pejalan kaki dan dekat dengan fasilitas pejalan kaki; 3) diarahkan dekat dengan pusat kegiatan dan permukiman; 4) dilengkapi dengan rambu petunjuk; dan 5) tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas. Hal ini harus dipenuhi agar keberadaan fasilitas angkutan umum benar-benar memberikan manfaat bagi peningkatan pelayanan angkutan umum dan tidak menimbulkan permasalahan lalu lintas berupa penurunan kapasitas jalan.

3.6.5. Sistem Perparkiran

Bentuk ruang publik kota terbagi atas 2 (dua) kelompok, yaitu lapangan (*square*) dan jalan (*street*). Jalan merupakan ruang dinamis dan bersifat linier serta berorientasi kepada asal dan tujuan. Jalan yang ideal harus membentuk sebuah unit terlingkup yang lengkap, semakin banyak impresi orang tercakup di dalamnya, semakin sempurna pula jalan tersebut. Salah satu unit terlingkup yang dapat meningkatkan impresi dalam jalan adalah tempat parkir. *Bus bay* (teluk bus) adalah bagian perkerasan jalan tertentu yang diperlebar dan diperuntukkan sebagai tempat perhentian kendaraan penumpang umum



Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara. Ruang parkir secara garis besar dapat dibagi ke dalam 2 (dua) kelompok yaitu parkir tepi jalan (*on street parking*) dan parkir di luar jalan (*off street parking*). Parkir tepi jalan adalah ruang parkir yang penempatannya di sepanjang tepi badan jalan, baik dengan melebarkan badan jalan maupun tidak. Parkir tepi jalan memberikan keuntungan kepada pengguna jalan karena jarak dengan tempat yang dituju dekat, namun memberikan kerugian berupa pengurangan kapasitas arus sirkulasi. Parkir di tepi jalan kebanyakan ditemukan di daerah permukiman maupun kawasan perdagangan yang padat karena tidak tersedianya lahan yang cukup untuk menampung kendaraan

3.7. TINJAUAN KEBIJAKAN DAN PERUNDANGAN DALAM PEMBANGUNAN TOKO MODERN

3.7.1. RPJMD Kabupaten Bandung 2010-2015

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Bandung Tahun 2010 - 2015 merupakan bagian dari rencana pembangunan jangka panjang daerah pada tahap kedua 2011-2015 Kabupaten Bandung Tahun 2005 – 2025. Pada tahap ini perlu perhatian lebih, tidak hanya untuk menghadapi permasalahan yang belum terselesaikan, namun juga untuk mengantisipasi perubahan yang muncul di masa yang akan datang.

Berbagai isu global dan nasional perlu dipertimbangkan dalam menyelesaikan isu yang bersifat lokal, dan berimplikasi pada kesejahteraan masyarakat. Isu yang dihadapi Kabupaten Bandung antara lain : keamanan dan ketertiban masyarakat, pelayanan publik, lingkungan hidup dan bencana, kualitas sumber daya manusia (pendidikan, kesehatan dan keshalehan sosial), pembangunan perdesaan dan ketahanan pangan, infrastruktur wilayah dan tata ruang, serta kemiskinan. Dalam menangani isu tersebut diperlukan penguatan kepemimpinan yang didukung oleh segenap komponen masyarakat dan penyelenggara pemerintahan.

Dengan mempertimbangkan isu yang ada, maka visi Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung, yang dituangkan dalam RPJMD tahun 2010 – 2015, yang hendak dicapai adalah : “Terwujudnya Kabupaten Bandung yang Maju, Mandiri dan Berdaya Saing, melalui Tata Kelola Pemerintahan yang Baik dan Pemantapan Pembangunan Perdesaan, Berlandaskan Religius, Kultural dan Berwawasan Lingkungan”. Memperhatikan visi tersebut serta perubahan paradigma dan kondisi yang akan dihadapi pada masa yang akan datang, diharapkan

Kabupaten Bandung dapat lebih berperan dalam perubahan yang terjadi di lingkup regional, nasional maupun global.

Misi Keenam dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Bandung Tahun 2010 - 2015 Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Bandung Tahun 2010 – 2015 yaitu: “Meningkatkan ekonomi kerakyatan yang berdaya saing”. Peningkatan ekonomi kerakyatan yang berdaya saing merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan daya beli masyarakat. Kemampuan daya beli masyarakat erat kaitannya dengan kemiskinan. Semakin besar daya beli masyarakat, maka semakin kecil tingkat kemiskinan pada suatu daerah. Kemiskinan menyebabkan kemampuan masyarakat berkurang secara drastis dalam mengakses pelayanan dasar.

Salah satu upaya untuk meningkatkan ekonomi kerakyatan yang berdaya saing adalah peningkatan kemampuan pengelolaan dan permodalan bagi koperasi, usaha mikro, kecil dan menengah; pengembangan industri produktif berbasis UMKM; penciptaan iklim investasi yang mendukung pengembangan potensi lokal; pengembangan model kemitraan usaha hulu-hilir; memudahkan aksesibilitas pemasaran produk-produk unggulan daerah hasil KUMKM; peningkatan promosi dan kerja sama pengembangan potensi investasi; peningkatan keterampilan kewirausahaan; peningkatan peran dan fungsi lembaga ketenagakerjaan; peningkatan kualitas SDM pencari kerja; peningkatan sarana dan prasarana pelatihan kerja; peningkatan posisi tawar dan daya saing produk unggulan daerah; pengembangan potensi agribisnis; memudahkan aksesibilitas pemasaran produk-produk pertanian dan perikanan; mempermudah akses permodalan; pengembangan kawasan pertanian dan perikanan; penerapan konsep ekonomi perdesaan melalui *One Village One Product* (OVOP); pembangunan dan pengembangan kawasan agropolitan; pembangunan dan pengembangan kawasan terpadu; pembangunan dan pengembangan kawasan wisata serta penataan pedagang kakilima dan asongan.

3.7.2. Indeks Pembangunan Manusia (IPM)

IPM merupakan salah satu indikator penting yang digunakan dalam perencanaan kebijakan dan evaluasi pembangunan, karena nilai IPM mencakup 3 tiga bidang pembangunan manusia yang dianggap paling mendasar, yaitu Angka harapan hidup, pengetahuan, dan hidup layak.



Nilai ini menggambarkan potret pembangunan manusia Kabupaten Bandung dari kondisi fisik manusia (kesehatan dan kesejahteraan), maupun non-fisik (intelektualitas). Pencapaian hasil IPM merupakan hasil pencapaian jangka waktu yang panjang. Peningkatan IPM pada prinsipnya merupakan perubahan pola pikir manusia, yaitu perubahan untuk semakin berperilaku hidup bersih dan sehat (Bidang kesehatan); Peningkatan intelektual (pendidikan) dan peningkatan kemampuan bersaing secara ekonomi (bidang ekonomi).

Pada 2015, Pemkab Bandung menargetkan pencapaian IPM (Indeks Pembangunan Manusia) sebesar 75,89 poin dan di tahun ini sebesar 75,46 poin dari sebelumnya sebesar 75,40 atau diatas rerata Jabar. IPM Kabupaten Bandung sudah berada di atas rata-rata Jawa Barat. Posisi ini perlu kita jadikan modal dasar untuk meraih target yang lebih tinggi pada tahun mendatang. Pencapaian angka IPM sebesar 75,40 poin didukung oleh Indikator Indeks pendidikan sebesar 85,23, Rata-rata Lama Sekolah (RLS) 8,70, Angka melek Huruf 98,84 %, Angka Harapan Hidup (AHH) 75,56 Tahun, indeks daya beli sebesar 65,42. Peningkatan indeks pendidikan sangat mendominasi terhadap peningkatan IPM. Karena pada tahun 2012 lalu, indeks pendidikan di Kabupaten berada pada posisi 75,46. Kebijakan strategis tahun 2015 meliputi penyelesaian jalan mantap Kabupaten, percepatan pembangunan jalan Tol Soroja, meliputi years project dan persiapan PON tahun 2016. Sedangkan IPM Jabar sebesar 74,75 - 75,50. Dengan ansumsi indeks pendidikan sebesar 85,50, indeks kesehatan 76,53 dan indeks daya beli sebesar 64,45 poin

3.8. INVESTASI

3.8.1. Kebijakan Investasi

Berhasilnya suatu pembangunan berawal dari visi yang tepat demikian pula dengan visi Kabupaten Bandung, yaitu: "terwujudnya Masyarakat Kabupaten Bandung yang Repeh Rapih, Kertaraharja melalui Akselerasi Pembangunan Partisipatif yang Barbasisi Religius, kultural dan Berwawasan Lingkungan, dengan Berorientasi pada Peningkatan Kinerja Pembangunan Desa", memberikan peluang keberhasilan usaha bagi investor. Beberapa hal yang mendasari visi tersebut dan merupakan pertimbangan untuk melakukan investasi di Kabupaten Bandung meliputi antara lain : letak geografis yang strategis, iklim yang nyaman, dukungan Infrastruktur yang baik, pemerintahan yang demokratis dan kooperatif, ketersediaan Sumber Daya Manusia, memiliki berbagai Sumber Daya Alam.



Dengan berbagai macam potensi yang dimiliki oleh Kabupaten Bandung, wilayah-wilayah yang mempunyai potensi untuk dikembangkan melalui stimulasi investasi. Fungsi kawasan berdasarkan kesesuaian lahan digunakan untuk kawasan lindung, budidaya pertanian, perkotaan. Rencana penggunaan lahan : pemukiman dan fasilitas kota, pertanian lahan basah dan lahan kering serta industri.

3.8.2. Strategi Peningkatan Investasi

Komitmen menjadi kata kunci dari upaya mewujudkan pengembangan ekonomi melalui penanaman modal. Selama ini, Bandung adalah kawasan penting bagi pertumbuhan industri, perdagangan (bisnis), dan jasa di Jawa Barat. Letaknya yang strategis menjadi simpul prioritas yang menghubungkan daerah-daerah serta pertumbuhan triangle zone (DKI Jakarta, Jawa Barat, Banten), sekaligus jembatan penghubung dengan wilayah Jawa Tengah dan Sumatra bagian selatan. Namun, komitmen itu tidak berarti apa-apa jika tidak ditindaklanjuti dengan program-program aksi yang terarah, terukur, dan bisa dipertanggungjawabkan. Inilah tugas yang harus segera dilakukan. Komitmen mengembangkan ekonomi melalui program investasi.

Penciptaan iklim kondusif melalui strategi peningkatan investasi melalui beberapa penekanan, antara lain pelayanan prima dan akuntabilitas pemerintahan, kebijakan investasi yang memperhatikan semua aspek, serta regulasi dan deregulasi yang diorientasikan mendukung percepatan investasi merupakan strategi yang tepat untuk menggaet investor. Namun, persaingan dalam menarik investasi, baik antarnegara, antarprovinsi, maupun antarkota/kabupaten, peningkatan kinerja investasi sulit dicapai dengan cara-cara konvensional.

Upaya terobosan percepatan dan pengembangan investasi mutlak diperlukan karena itu harus ada wadah yang fleksibel, dinamis, inovatif, dan mandiri, yang bisa memfasilitasi dan mengagregasikan terobosan. Dalam konteks pengembangan ekonomi, pemerintahan memandang perlunya keterlibatan kalangan swasta secara intensif karena pengambilan keputusan untuk investasi infrastruktur tidak sepenuhnya bisa ditangani pemerintah kota, provinsi, maupun pusat. Diperlukan pendekatan pembangunan lainnya dengan mendayagunakan potensi-potensi lain.

Perlu dibentuk badan atau organisasi yang memfasilitasi terciptanya iklim investasi yang mendukung berkembangnya industri, perdagangan, dan pariwisata. Organisasi itu juga harus mampu menciptakan kemudahan berinvestasi, serta mempercepat pembangunan sarana dan



prasarana ekonomi lokal melalui penguatan akselerasi jalinan investasi dari dalam maupun luar negeri. Selain membutuhkan dana besar, pengelolaan proyek-proyek tentu memerlukan penanganan profesional. Untuk itu, peran investor sangat ditunggu. Untuk itu harus diciptakan langkah-langkah dengan berbagai kebijakan yang bisa menciptakan iklim investasi lebih kondusif sehingga tercipta reputasi sebagai tempat ideal untuk bekerja, berinvestasi, dan sekaligus tempat tinggal yang nyaman.

3.8.3. Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 Tentang Pembangunan, Pengendalian Dan Pengelolaan Pasar Kabupaten Bandung

Peraturan Daerah (PERDA) Tentang Pembangunan, Pengendalian Dan Pengelolaan Pasar Nomor 20 Tahun 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 kesejahteraannya, mengatur dan menata keberadaan dan pendirian Toko 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 Toko 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 Toko Modern, mewujudkan sinergi yang saling memerlukan dan memperkuat serta saling menguntungkan antara Toko 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 Toko Modern, diatur dengan ketentuan sebagai berikut: lokasi pendirian Toko Modern wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten, termasuk pengaturan zonasinya dan penyelenggaraan dan pendirian Toko 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 Toko Modern lainnya, Toko Modern dapat dibangun dengan jarak radius terdekat dari pasar tradisional minimal 1000 meter, menyediakan fasilitas yang menjamin Toko 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 Toko Modern dan toko modern, dan pemberian ijin usaha Toko Modern wajib memperhatikan pertimbangan pemerintahan Desa dan BPD/LPM.

Sementara dari sisi lokasi pendirian Toko 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 (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 Terkait Dengan Pembangunan Toserba Borma Dangder

Aspek	Pasal	Keterangan
Penggolongan Toko Modern	Bab III Pasal 5 Ayat 1, 2, dan 3	Kriteria Toko Modern
Kewajiban Toko Modern	Bab V Pasal 12 Ayat 2 poin a, b, c, d, e, f, g, h, dan i	Kewajiban dalam menempuh izin operasional Toko Modern
Lokasi Toko Modern	Bab V Pasal 12 Ayat 4 poin a dan b dan 5 poin a dan b	Lokasi yang memungkinkan dibangun Toko Modern
Perencanaan Pembangunan Toko 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 Toko Modern
Kewajiban memenuhi Corporate Social Responsibility	Bab IX Pasal 22 Ayat 2	Kontribusi Toko Modern kepada masyarakat
Larangan bagi Toko Modern	Bab IX Pasal 23 poin 5	mengubah atau menambah sarana tempat usaha, jenis dagangan

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015



3.8.4. Peraturan Bupati Nomor 29 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung

Maksud ditetapkannya 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 Toko 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 Nomor 29 Tahun 2010 yang terkait dengan pembangunan Toserba Borma Dangder.

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 Toko Modern minimal 1 km;
 - c. jarak antar Toko Modern paling dekat dengan radius 2 km;
 - d. jarak antar pasar tradisional dengan toko modern selain minimarket paling dekat radius 1 km;

Sementara itu terkait dengan persyaratan pendirian/perijinan Toserba Borma Dangder, maka:

1. Pihak pengembang/pemohon toko modern (supermarket, departemen store, grosir yang berbentuk perkulakan) selain mini market wajib menyelesaikan persyaratan pendirian/perijinan yang tahapannya, 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 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, Toko 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 (IMB), copy Akte Pendirian Perusahaan dan Pengesahannya dan surat pernyataan kesanggupan melaksanakan dan mematuhi ketentuan yang berlaku.

Terkait dengan perijinan tersebut maka Toserba Borma Dangder 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 Toko Modern harus mengembangkan kemitraan dengan ritel kecil sekitar lokasi. Kemitraan tersebut diatur dalam Perbup No.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.

Toko Modern yang melanggar peraturan yang berlaku maka dapat ditertibkan oleh pihak yang berwenang, ketentuan penertiban Toko 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 RDTRK 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 Nomor 29 Tahun 2010 Terkait Pembangunan
Toserba Borma Dangder

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	Bab IV Pasal 13	Ketentuan izin Toko Modern

Modern (IUTM)		
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 Toko Modern dengan ritel sekitar lokasi
Penertiban Toko Modern	Bab VII Pasal 18 huruf a,b,c,d	Ketentuan-ketentuan yang dapat mengakibatkan penertiban terhadap Toko Modern

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangder Tahun 2015

3.8.5. Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW) Kabupaten Bandung

Peraturan pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang kewenangan pemerintah dan kewenangan Kabupaten sebagai daerah otonom menyebutkan bahwa kewenangan Kabupaten sebagai daerah otonom mencakup kewenangan dalam bidang pemerintahan dan kewenangan dalam bidang tertentu, termasuk bidang penataan ruang. Dalam menentukan kewenangan Kabupaten digunakan kriteria yang berkaitan dengan pelayanan pemanfaatan ruang dan konflik kepentingan pemanfaatan ruang di setiap wilayah Kecamatan.

Ruang merupakan suatu wadah atau tempat bagi manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatannya yang perlu disyukuri, dilindungi dan dikelola. Ruang wajib dikembangkan dan dilestarikan pemanfaatannya secara optimal dan berkelanjutan demi kelangsungan hidup yang berkualitas. Ruang sebagai salah satu sumberdaya alam tidak mengenal batas wilayah. Berkaitan dengan pengaturannya, diperlukan kejelasan batas, fungsi dan sistem dalam satu ketentuan.

Wilayah Kabupaten Bandung meliputi daratan, perairan dan udara, terdiri dari wilayah Kecamatan yang masing-masing merupakan suatu ekosistem. Masing-masing subsistem meliputi aspek politik, social budaya, pertahanan keamanan, dan kelembagaan dengan corak ragam dan daya dukung yang berbeda satu dengan yang lainnya.

Penataan Ruang Kabupaten Bandung adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang yang diselenggarakan oleh pemerintah Kabupaten di wilayah yang menjadi kewenangan Kabupaten, dalam rangka



optimalisasi dan mensinergikan pemanfaatan sumberdaya daerah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Bandung.

Penataan ruang Kabupaten Bandung yang didasarkan pada karakteristik dan daya dukungnya serta didukung oleh teknologi yang sesuai, akan meningkatkan keserasian, keselarasan dan keseimbangan subsistem yang satu akan berpengaruh pada subsistem yang lainnya dan pada pengelolaan subsistem yang satu akan berpengaruh pada subsistem yang lainnya, sehingga akhirnya akan mempengaruhi sistem ruang secara keseluruhan serta dalam pengaturan ruang yang dikembangkan perlu suatu kebijakan penataan ruang Kabupaten Bandung yang memadukan berbagai kebijaksanaan pemanfaatan ruang.

Pola pemanfaatan ruang Kabupaten Bandung berdasarkan hasil pengamatan terhadap peta penggunaan lahan, kawasan terbangun (unbanized area) di wilayah Kabupaten Bandung memiliki pola sebagai berikut:

1. Kawasan terbangun (unbanized area) yang terdapat di sekitar Kota Bandung merupakan

limpahan (spill over) dari kawasan terbangun Kota Bandung. Akibat keterbatasan lahan Kota Bandung dalam menyediakan ruang untuk kawasan permukiman menempati lahan di pinggiran Kota Bandung (masuk wilayah Kabupaten Bandung). Kondisi ini menyebabkan perubahan penggunaan lahan (landuse change) dan kawasan pertanian menjadi kawasan permukiman. Hal ini terjadi terutama di wilayah kabupaten di sebelah Selatan Kota Bandung.

2. Kawasan terbangun (unbanized area) di kota-kota ibukota kecamatan. Kota-kota

kecamatan disamping Ibukota Kabupaten, merupakan pusat-pusat permukiman perkotaan yang berfungsi sebagai pusat-pusat (nodes) pelayanan dari pertumbuhan wilayah Kawasan terbangun di kota-kota kecamatan meliputi permukiman, fasilitas social ekonomi dan kegiatan-kegiatan yang merepresentasikan fungsi kota kecamatan yang bersangkutan dan besaran kotanya biasanya akan berkaitan dengan hirarki kota tersebut.

Kawasan terbangun (unbanized area) yang bersifat linier berupa koridor-koridor kawasan terbangun yang mengikuti jalan utama dari Kota Bandung ke kota-kota lainnya. Perkembangan kawasan terbangun yang membentuk koridor ini akan dipengaruhi oleh fungsi



dan kondisi jaringan jalan, kondisi fisik kawasan dan besaran kota yang terkait dengan koridor tersebut.

Selanjutnya dengan maksud tersebut, maka pelaksanaan pembangunan di Kabupaten Bandung harus sesuai dengan rencana tata ruang, agar dalam pemanfaatan ruang tidak bertentangan dengan substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung yang disepakati. Berikut ini kajian literature Perda No.3/2008 terhadap Kecamatan Rancaekek.

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.

Lingkup wilayah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung mencakup strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Bandung sampai dengan batas ruang daratan, ruang perairan, dan ruang udara menurut peraturan perundang-undang yang berlaku, dengan luas wilayah Kabupaten Bandung \pm 176.238,67 Ha. Sementara Luas Kecamatan Rancaekek \pm 4.524,83 Ha.

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 Cileunyi dan Rancaekek, termasuk dalam system kota Hirarki II B. Hirarki II B



adalah hirarki fungsional kota melalui penyediaan/pembangunan sarana dan prasarana pendukung sistem kota-kota.

Sementara itu dalam strategi untuk melaksanakan kebijakan pembangunan/pengembangan infrastruktur sistem kota-kota, Rancaekek termasuk dalam Wilayah Pengembangan (WP) Cileunyi-Rancaekek sebagai pusat pemerintahan melalui pengembangan kawasan permukiman, perdagangan dan jasa, kawasan industri. Strategi untuk melaksanakan kebijakan pengembangan sistem kota – kota sesuai fungsinya, meliputi: Pengembangan WP Cileunyi-Rancaekek dengan pusat kota Cileunyi meliputi Kecamatan Cileunyi, dan Rancaekek berfungsi sebagai kawasan jasa dan perdagangan, pertanian, industri, permukiman, dan konservasi;. Berikut ini kajian literature Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung terkait pembangunan Toserba Borma Dangder.

Tabel 3.3.
Kajian Literatur Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008
Kabupaten Bandung

Aspek		Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung
1.	Pola Ruang Kabupaten Bandung	Pengembangan wilayah terbangun diarahkan dan diprioritaskan ke arah Barat, Timur dan bagian Selatan Tengah
2.	Sistem kota-kota WP Cileunyi dan Rancaekek	Merupakan sistem kota-kota Hirarki kota II b meliputi Kecamatan Cileunyi dan Kecamatan Rancaekek
3.	Wilayah Pengembangan (WP) Cileunyi dan Rancaekek	Pusat kota Cileunyi meliputi Kecamatan Cileunyi, dan Rancaekek
4.	Rencana Strategis Wilayah Pengembangan (WP) Cileunyi dan Rancaekek	Kawasan Kota Baru Tegal Luar, meliputi pengembangan: kawasan industri, hotel/apartemen, perumahan, pusat perdagangan, fasilitas umum, arena wisata, lapangan golf, dll
5.	Fungsi Utama WP Cileunyi dan Rancaekek	Berfungsi sebagai kawasan jasa dan perdagangan, pertanian, industri, permukiman, dan konservasi;
6.	Wilayah pelayanan perdagangan dan jasa WP Cileunyi-Rancaekek	Kawasan perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi untuk melayani kecamatan-kecamatan lain terletak di kota-kota hirarki II dan III.
7.	Program Pengembangan Wilayah Pertanian WP Cileunyi-Rancaekek	Intensifikasi pertanian, perbaikan saluran dan bangunan irigasi lainnya, pengembangan pertanian organik dan teknologi budidaya yang berwawasan lingkungan, dan pengendalian konversi lahan.
8.	Program Budi Daya Peternakan Kec. Rancaekek	Kecamatan Cileunyi dengan komoditas : pengolahan ikan, sapi potong dan pembesaran ikan;. Kecamatan Rancaekek dengan komoditas : domba dan unggas;
9.	Program Pengembangan Wisata WP Cileunyi-Rancaekek	Pengembangan kawasan budaya dan museum dan Pengembangan perlindungan dan pemeliharaan kepurbakalaan di Kecamatan Rancaekek;

9.	Program pengembangan kecamatan berdasarkan fungsi WP Cileunyi-Rancaekek	Pengembangan WP Cileunyi – Rancaekek dengan Pusat Kota Cileunyi (Kamatan Cileunyi dan Rancaekek), meliputi : 1. Pengembangan permukiman; 2. Pengembangan perdagangan grosir; 3. Pengembangan industri pada zone-zone industri yang sudah ada; 4. Pengembangan pertanian.
10.	Program Pengembangan Trasportasi WP Cileunyi-Rancaekek	Program Pengembangan Terminal, meliputi : 1. Pengembangan Terminal tipe A di wilayah Kecamatan Cileunyi; f. Program Pengembangan Sistem Angkutan Masal, meliputi : 1. Peningkatan <i>double track</i> Kereta Api pada Koridor Kiaracandong – Rancaekek, Koridor Rancaekek – Cicalengka serta Koridor Cicalengka –Nagreg; 2. Peningkatan jalur kereta api dan stasiun Koridor Rancaekek – Tanjungsari; 3. Perbaikan persinyalan kereta api pada Jalur Gedebage-Cicalengka; 6. Penggantian moda angkutan umum massal jalan raya pada ruas Bandung - Soreang, Bandung - Banjaran, Bandung - Majalaya, Bandung Cileunyi - Rancaekek.
11.	Program Pengembangan Sistem Pengolahan Air Limbah dan B3 (Bahan Berbahaya dan Beracun),	Pembangunan IPAL industri terpusat pada kelompok wilayah Banjaran, Rancaekek, dan Majalaya;

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi
Pembangunan Toserba Borma Dangder 2015

3.8.6. Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) Nomor 53 Tahun 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 berkebutuhan dan mencari nafkah dengan mengambil sebuah pilihan di ritel kecil/pasar tradisional.

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.



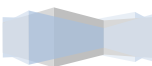
Permasalahan sebenarnya dan yang paling krusial disamping profesionalisme, permodalan dan kenyamanan adalah pengaturan zonasi antara Toko Modern, supermarket, hypermarket dan minimarket dengan pasar tradisional dan warung/toko yang lebih kecil dari minimarket.

a). Kriteria Toko 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 Toko Modern dan/atau pusat perbelanjaan, pertokoan, perdagangan maupun sebutan lainnya. Sementara itu pengertian Toko 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 Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) Nomor 53 Tahun 2008 disebutkan bahwa jenis Toko Modern adalah, sebagai berikut:

b). Jenis Toko 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 pengelolaanya 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)

3.8.7. 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 Nomor 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.

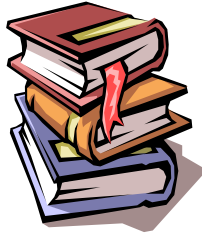


Tabel 3.4.
 Pengelompokan Kegiatan Usaha Ditinjau dari Jumlah Pekerja
 Berdasarkan Inpres Nomor 10 tahun 1999

Usaha Kecil	- Kecil I – Kecil - Kecil II – Kecil	1 – 9 Pekerja 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: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan
 Toserba Borma Dangder Tahun 2015





Bab 4

Metodologi

4.1. UMUM

Bagian ini akan dibahas metodologi atau tahapan pengerjaan kegiatan analisis sosial ekonomi pembangunan Toserba Borma Dangdeur, 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 Toko Modern Borma, dan teori-teori yang terkait pembangunan Toko Modern.
2. Melakukan kajian empirik, meliputi: observasi, wawancara dan penyebaran/pengambilan kuisisioner
3. Penyusunan Laporan Akhir berdasarkan kajian teoretik dan kajian empiris.

Tahapan pelaksanaan pekerjaan penyusunan Laporan Akhir tersebut, meliputi: pertama adalah kajian teoritik terhadap aspek sosial ekonomi yang akan timbul akibat pembangunan/keberadaan Toko Modern pada umumnya, dan kajian terhadap Peraturan Pemerintah (PP)/kebijakan yang terkait dengan pembangunan/keberadaan sebuah Toko Modern. Kedua, kajian empirik dilakukan dengan berlandaskan kajian teoritik, yang mana tahapannya dimulai dari penyusunan disain kajian lapangan, pelaksanaan kajian 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 rumusan permasalahan kajian. Setelah melalui forum diskusi draft konsep pedoman, maka dihasilkan suatu Laporan Akhir.

4.2. 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 Toko 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 Toserba Borma Dangder. Diharapkan dari kajian ini dapat ditemukan benang merah permasalahan akan pembangunan Toserba Borma Dangder. Kajian kebijakan dan teoritik dilakukan sebagai acuan untuk menentukan tahap kajian empiris dan penyusunan Laporan Akhir.

4.3. KAJIAN EMPIRIS

Tujuan kajian empiris adalah untuk menggali informasi seluas-luasnya terhadap rencana pembangunan Toserba Borma Dangder. 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 Toserba Borma Dangder. Untuk lebih jelasnya lihat table 4.1

Tabel 4.1.
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 pendapatan daerah
4.	Manajemen	Manajemen sinergis dengan pedagang dan komunikasi antar <i>stakeholders</i>
5.	Kelembagaan	Dukungan <i>stakeholders</i>
6.	Regulasi	Kesuaian dengan peraturan pembangunan fisik dan kesesuaian dengan Perda No.20/2009 dan Perbup No.29./2010 Kabupaten Bandung
7.	Wilayah (spasial)	Kesesuaian dengan Perda No.3/2008 Kabupaten bandung tentang RTRW, aksesibilitas dan pola interaksi antar wilayah
8.	Eksternalitas	Nilai ekonomis lahan sekitar lokasi, kondisi lalu lintas dan kondisi lingkungan disekitar lokasi

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangder Tahun 2015



4.3.1. 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 Koperasi UKM 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 area lokasi, fasilitas pendukung dan zona peruntukan ruang.

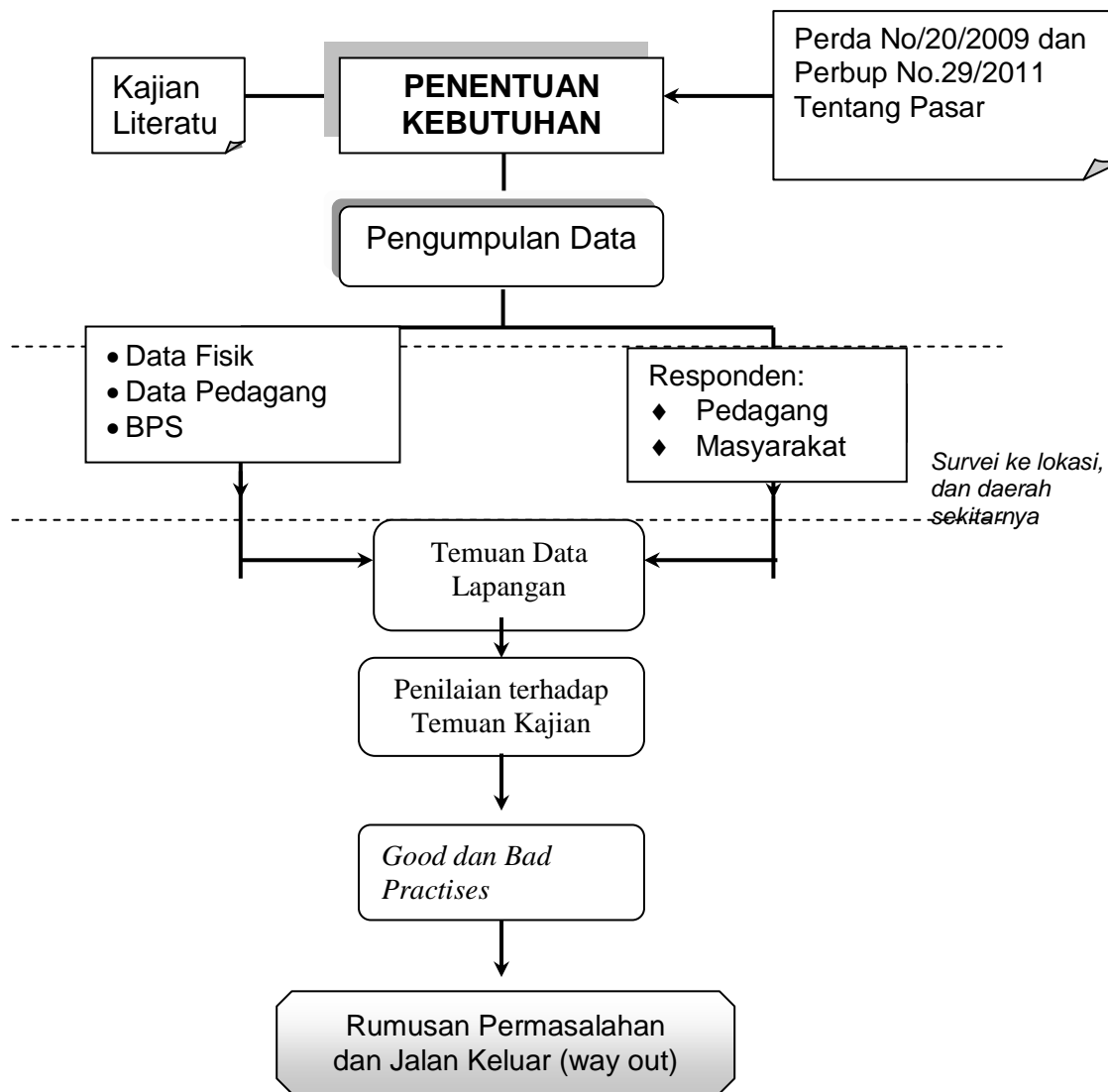
2. Metode Sample dan Enumerasi

Digunakan untuk mengetahui respon masyarakat mengenai sikap, persepsi, minat masyarakat terhadap Toserba Borma Dangder. Serta respon masyarakat terhadap eksternalitas yang ditimbulkan dari aktivitasnya.

4.3.2. Analisis Temuan Kajian

Teknik analisis yang dipergunakan untuk menjustifikasi temuan-temuan kajian di lapangan adalah dengan analisis deskriptif. Selanjutnya dilakukan perbandingan antar temuan-temuan kajian 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 kajian.





Bagan 4.1

Kerangka Pengumpulan Data dan Analisis Hasil Survey

4.4. PENYUSUNAN LAPORAN AKHIR

Tahap ini adalah tahap pembuatan *Laporan Akhir*. Laporan Akhir pada tahap ini dibagi dalam tiga bagian, yaitu:

1. Perumusan draft penyusunan

- ❑ Kajian kebijakan dan literatur.
- ❑ Kajian empiris yang telah dilakukan dari seluruh *stakeholders*.



- Perumusan draft laporan akhir berdasarkan perbandingan yang telah dilakukan.

2. Pembahasan draft laporan akhir melalui forum diskusi untuk memperoleh masukan dalam penyempurnaannya. Untuk menyempurnakan konsep pedoman yang telah dibuat, maka bahan untuk diskusi terpusat adalah draft laporan akhir yang telah dirumuskan berdasarkan kajian literatur dan temuan hasil survey. Peserta diskusi ini adalah *stakeholders* dalam pembangunan Toserba Borma Dangder. Input 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 Toserba Borma Dangder*. Tahapan secara keseluruhan penyusunan draft *Laporan Akhir* dapat dilihat pada Bagan 4.2.



Bagan 4.2

Tahapan Penyusunan Laporan Akhir



4.5. TENAGA AHLI

4.5.1. Tenaga Ahli Utama

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

1. Ahli Kebijakan Publik (Team Leader)
2. Tenaga Ahli Ekonomi
3. Ahli Sosiologi dan Kelembagaan

4.5.2. Tenaga Pendukung

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

4.5. JADWAL KEGIATAN

Kegiatan kajian analisis sosial ekonomi pembangunan Toserba Borma Dangdeur ini dilaksanakan antara bulan Januari tahun 2015. Berikut ini jadwal pelaksanaan penelitian tersebut:

Tabel 4.2
Jadwal Kegiatan

NO	KEGIATAN	WAKTU (Minggu)			
		1	2	3	4
1.	Persiapan: mobilisasi tenaga ahli, penyempurnaan/konfirmasi prog. kerja dan metode kajian				
2	Kajian 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				

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan
Toserba Borma Dangder Tahun 2015



Bab 5

Kajian Empirik

Kajian teoretik maupun literatur memberikan pemahaman terhadap kondisi ideal pembangunan Toserba Borma Dangder. 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 kajian empirik, terlebih dahulu dilakukan kajian 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*.

5.1. KAJIAN LAPANGAN

Kajian empirik dilakukan terhadap beberapa komponen, diantaranya adalah; masyarakat, pedagang, pemerintahan, dan lokasi dimana Toserba Borma Dangder berada. Aspek temuan lapangan dikelompokkan berdasarkan aspek yang sama dalam kajian teoretik sebelumnya. Sebelum dilaksanakan kajian empirik, terlebih dahulu dirumuskan materi kuesioner lapangannya. Sehingga dalam melakukan penelitian lapangan sudah terarah dan tepat sasaran. Kajian 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 Toko Modern lain.



Tabel 5.1.
Observasi Lapangan

Komponen	Keterangan
Lokasi	Sekitar Lokasi Toserba Borma Dangder Jalan Raya Rancaekek-Majalaya nomor 85, RT 01 RW 08 Kampung Rancabalok Desa Rancaekek Wetan, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung
Obyek	Kawasan perniagaan/kegiatan masyarakat di sekitar lokasi Toko Modern Dangder
Cover Area (radius)	Radius 200 meter dari Lokasi Toserba Borma Dangder
Waktu	5 (lima) hari, dilakukan pada pagi, siang dan sore hari
Petugas	2 (dua) orang

Sumber: *Survey Analisis Sosial Ekonomi Toserba Borma Dangdeur 2015*

Penyebaran kuisisioner dilakukan kepada masyarakat sekitar yang diperkirakan akan menjadi pembeli potensial Toserba Borma Dangdeur. Jumlah sampel yang diambil adalah 100 responden yang mewakili sekitar 1750 KK penduduk RT 01 RW 08 Kampung Rancabalok, Desa Rancaekek Wetan, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung. Profesi responden tersebut utamanya adalah ibu rumah tangga, karyawan/buruh, wiraswasta, PNS dan profesi lainnya. Sementara wawancara dilakukan terhadap ritel kecil dan pedagang informal yang ada disekitar lokasi.

Tabel 5.2.
Penyebaran/Pengambilan Kuisisioner

Komponen dalam Kuisisioner	Keterangan
Lokasi	Sekitar Lokasi Toserba Borma Dangder Jalan Raya Rancaekek-Majalaya nomor 85, RT 01 RW 08 Kampung Rancabalok Desa Rancaekek Wetan, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung
Jumlah Keseluruhan Responden	1750 KK
Sampel Responden	100 responden
Waktu Penyebaran/Pengambil Kuisisioner	1 (satu) Minggu
Petugas Kuisisioner	2 (dua) orang

Sumber: *Survey Analisis Sosial Ekonomi Toserba Borma Dangdeur 2015*



5.2. HASIL SURVEY KEPADA MASYARAKAT

5.2.1. Karakteristik Responden

Hasil survey menunjukkan pekerjaan responden yang berpartisipasi dalam kuisisioner ini adalah sebanyak 34 orang (34%) sebagai Ibu Rumah Tangga, 24 responden memiliki pekerjaan sebagai karyawan swasta, orang (24%), 22 responden memiliki pekerjaan sebagai wiraswasta (22%), 16 responden bekerja sebagai buruh (16%) dan responden yang bekerja sebagai PNS/POLRI sebanyak 4 orang (4%). Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.3.
Partisipasi Responden

Pekerjaan/Profesi Responden	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Ibu Rumah Tangga	34	34
Karyawan Swasta	24	24
Wiraswasta	22	22
Buruh	16	16
PNS/TNI POLRI	4	4
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.2.2. Domisili Responden

Hasil survey menunjukkan responden yang berpartisipasi dalam kuisisioner ini sebanyak 24 responden (24%) berdomisili di RT 01, sebanyak 54 responden (54%) berdomisili di RT 02, sebanyak 8 responden berdomisili di RT 03 (8%), 4 responden (4%) berdomisili di RT-04. 8 responden tinggal di RT-05 dan 12 responden tinggal di RT-06. Lokasi survey ditentukan berdasarkan daerah yang terpengaruh keberadaan Toserba Borma Dangder dengan radius 100 meter. Radius 100 mter ini meliputi RT 01, 02 dan 03. Selebihnya adalah responden yang berdomisili dengan radius lebih dari 100 meter. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.



Tabel 5.4.
Domisili Responden

Lokasi Responden (RW)	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
RT-01	24	24
RT-02	54	54
RT-03	8	8
RT-04	4	4
RT-05	8	8
RT-06	12	12
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.2.3. Jarak Responden Terhadap Lokasi Pembangunan Toserba Borma Dangder

Berdasarkan hasil survey menunjukkan bahwa 68 responden (68%) memiliki jarak kurang dari 100 meter dengan lokasi Toserba Borma Dangder yang akan dibangun. Sedangkan sisanya adalah 14 orang (14%) memiliki jarak antara 200 sampai dengan 500 meter dari lokasi. Sementara sebanyak 18 responden (18%) berlokasi lebih dari 500 meter dari lokasi. Penentuan jarak ini dilakukan dengan pertimbangan faktor terpengaruh keberadaan Toserba Borma Dangder. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.5.
Jarak Responden Terhadap Lokasi
Pembangunan Toserba Borma Dangder

Jarak Responden	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
100 <	68	68
Antara 100 s/d 500	14	14
>500	18	18
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.2.4. Pendapatan Responden Setiap Bulan

Hasil survey menunjukka responden sebanyak 62 orang (62%) mempunyai pendapatan bulanan kurang dari Rp. 1.250.000,-. Sementara sebanyak 22 responden (22%) responden



berpenghasilan Rp. 1.250.000 s/d Rp. Rp. 3.500.000,- dan sebanyak 16 orang (16%) mempunyai pendapatan bulanan lebih dari Rp. 3.500.000,-. Berdasarkan data pendapatan penduduk, secara mayoritas pendapatan responden termasuk katagotri menengah bawah. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.6.
Pendapatan Responden Setiap Bulan

Anggaran Belanja Keluarga Setiap Bulan	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Kurang dari Rp.1.250.000,-	62	62
Rp. 1.250.000-Rp. Rp. 3.500.000,-	22	22
Lebih dari Rp. 3.500.000,-	16	16
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.2.5. Anggaran Belanja Keluarga Setiap Bulan

Hasil survey menunjukkan sebanyak 18 responden (18%) mempunyai anggaran belanja bulanan kurang dari Rp. 500.000,-. Sementara sebanyak 62 responden (62%) responden berpenghasilan Rp. 500.000 s/d Rp. Rp. 1.500.000,- dan sebanyak 20 responden (20%) mempunyai anggaran belanja bulanan dari Rp. 1.500.000,-. Berdasarkan anggaran belanja bulanan keluarga, kebanyakan keluarga responden masih dalam taraf pemenuhan kebutuhan dasar hidup (kebutuhan primer) Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.7.
Anggaran Belanja Keluarga Setiap Bulan

Anggaran Belanja Keluarga Setiap Bulan	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Kurang dari Rp.500.000,-	18	16
Rp. 500.000-Rp. Rp. 1.500.000,-	62	62
Lebih dari Rp. 1.500.000,-	20	20
Jumlah	50	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015



5.2.6. Pendidikan Responden

Hasil survey menunjukkan menunjukkan sebanyak 14 responden (13%) adalah berpendidikan Sekolah Dasar (SD), sebanyak 38 responden (38%) berpendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP), sebanyak 40 responden (40%) berpendidikan sekolah Menengah Atas (SMA) dan 8 responden (8%) berpendidikan tinggi. Berdasarkan data diatas mayoritas responden adalah berpendidikan sekolah menengah. Tingkat pendidikan ini akan menentukan pola perilaku dan kebutuhan belanja responden. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.8.
Pendidikan Responden

Tingkat Pendidikan	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
SD	14	14
SMP	38	38
SMA	40	40
Lulusan Perguruan Tinggi (PT)	8	8
Jumlah	100	100

*Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015*

5.2.7. Tempat Favorit Belanja Responden

Hasil survey menunjukkan sebanyak 70 responden (70%) responden menjadikan warung/kios/toko sebagai tempat belanja utamanya. Sementara sebanyak 10 responden (10%) memilih Pasar Tradisional sebagai sebagai tempat belanja utama dan sebanyak 20 responden (20%) memilih Mini Market/Toko Modern sebagai tempat belanja utamanya. Berdasarkan data diatas terlihat bahwa responden yang berbelanja untuk memenuhi kebutuhan hidupnya pada warung/kios/toko cukup tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa peranan warung/kios/toko dalam pemenuhan kebutuhan responden masih besar. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.



Tabel 5.9.
Tempat Utama Untuk Belanja Keluarga

Tempat Utama Untuk Belanja Keluarga	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Warung/Kios/Toko	70	70
Pasar Tradisiional	10	10
Mini Market/Toko Modern	20	20
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.2.8. Daya Tarik Berbelanja di Warung/Kios/Toko

Hasil survey menunjukkan bahwa 38 responden (38%) berbelanja ke tempat utamanya karena alasan kedekatan. Sementara 42 (42%) responden menjadikan harga murah sebagai alasan belanja di tempat utamanya, sebanyak 14 responden (14%) responden beralasan karena ketersediaan dan kelengkapan barang, dan masing-masing 3 (3%) responden beralasan karena kenyamanan, 2 responden (2%) beralasan karena banyak diskon dan 1 responden (1%) beralasan karena kualitas barang yang baik. Berdasarkan data diatas responden yang menyatakan alasan belanja ke warung/kios/toko karena kedekatannya merupakan jawaban mayoritas responden. Hal ini dapat dipahami karena tempat yang berjauhan membutuhkan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit. Jadi untuk kepraktisan responden berbelanja di tempat yang terdekat. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.10.
Daya Tarik Berbelanja di Warung/Kios/Toko

Daya Tarik Belanja di Warung/Toko/Kios	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Kedekatan dan kemudahan dicapai	42	42
Harga murah	38	38
Ketersediaan dan kelengkapan barang	14	14
Kenyamanan	3	3
Banyak Diskon	2	2
Kualitas barang baik	1	1
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015



5.2.9. Daya Tarik Berbelanja di Pasar/Toko Modern

Hasil survey menunjukkan bahwa 26 responden (26%) responden berbelanja ke Pasar/Toko Modern karena alasan harga murah, 54 responden (54%) responden karena alasan ketersediaan dan kelengkapan barang, 2 (2%) responden karena alasan kenyamanan dan banyak diskon. Sementara 6 responden (6%) beralasan karena kualitas barang baik, sebanyak 10 responden (10%) dan sebanyak 2 responden (2%) berbelanja ke karena alasan lainnya. Berdasarkan data diatas terlihat mayoritas responden beralasan belanja ke Pasar/Toko Modern karena Ketersediaan dan kelengkapan barang. Hal ini dapat dipahami karena populernya konsep *one stop shopping* yang berkembang pada sektor perdagangan. Melalui konsep *one stop shopping*, masyarakat cukup berbelanja di satu tempat untuk mendapatkan semua kebutuhannya. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.11.
Daya Tarik Berbelanja di Toko Modern

Daya Tarik Berbelanja di Toko Modern	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Harga murah	26	26
Ketersediaan dan kelengkapan barang	54	54
Kenyamanan	2	2
Banyak diskon	6	6
Kualitas barang baik	10	10
Lainnya	2	2
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.2.10. Tujuan Berbelanja di Pasar/Toko Modern

Hasil survey menunjukkan bahwa sebanyak 82 responden (82%) berkunjung ke Mini Market/Toko Modern dengan tujuan belanja, 14 responden (14%) berkunjung dengan tujuan belanja dan rekreasi dan 4 orang (4%) responden berkunjung dengan alasan lainnya. Berdasarkan data diatas terlihat mayoritas responden beralasan belanja ke Pasar/Toko Modern adalah untuk berbelanja. Namun demikian sebagian responden yang berbelanja ke Pasar/Toko Modern disamping berbelanja juga dalam rangka rekreasi. Hal ini dapat dipahami karena

wilayah yang jauh dari perkotaan biasanya minim sarana rekreasi. Jadi responden menjadikan belanja ke Pasar/Toko Modern sebagai rekreasi. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.12.
Tujuan Berbelanja di Pasar/Toko Modern

Tujuan Berbelanja di Toko Modern	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Belanja	82	82
Belanja dan rekreasi	14	14
Alasan lainnya	4	4
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Toserba Borma Dangdeur 2015

5.2.11. Kemungkinan Beralih Dari Tempat Belanja Favorit

Hasil survey menunjukkan bahwa sebanyak 50 responden (50%) kemungkinan berpindah dari tempat belanja favoritnya jika ada Toserba Borma Dangder dan sebanyak 36 responden (36%) menyatakan tidak akan berpindah belanja dari tempat favoritnya. Sementara 14 responden (14%) menyatakan tidak tahu apakah akan berpindah dari tempat belanja favoritnya apabila Toserba Borma Dangder dibangun. Berdasarkan data diatas menunjukkan keberadaan Toserba Borma Dangder dapat bi tempat belanja favoritnya saat ini. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan Toserba Borma Dangder akan berpengaruh cukup signifikan terhadap tempat belanja favorit responden. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.



Tabel 5.13.

Kemungkinan Beralih Dari Tempat Belanja Favorit

Kemungkinan Beralih Dari Tempat Belanja Favorit	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Ya	50	50
Tidak Tahu	36	36
Tidak	14	14
Jumlah	100	100

*Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015*

5.2.12. Gangguan Yang Harus Menjadi Perhatian Terkait Keberadaan Toserba Borma Dangder

Hasil survey menunjukkan sebanyak 60 responden (60%) menyatakan keberatan dengan gangguan keamanan dan ketertiban apabila dibangun Toserba Borma Dangder. Sebanyak 30 responden (30%) tidak mengharapkan terganggunya kelancaran lalu lintas. Sementara 2 responden (2%) keberatan apabila daerah sekitar lokasi menjadi tidak nyaman. 4 responden (4%) keberatan terhadap keberadaan sektor informal dan sebanyak 10 responden (10%) keberatan apabila lokasi menjadi kotor dan tercemarnya lingkungan serta 2 responden (2%) keberatan terhadap gangguan lainnya yang dapat timbul karena keberadaan Toserba Borma Dangder. Berdasarkan data terlihat responden yang berharap agar mendapat perhatian adalah kemungkinan terjadinya gangguan keamanan dan ketertiban dan responden berharap pula agar kelancaran lalu lintas dapat dijaga walaupun terjadi peningkatan mobilitas secara kualitatif dan kuantitatif. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.



Tabel 5.14.
Gangguan Yang Harus Menjadi Perhatian
Terkait Keberadaan Toserba Borma Dangder

Gangguan Yang Harus Menjadi Perhatian Terkait Keberadaan Toserba Borma Dangder	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Keamanan dan Ketertiban	60	60
Kelancaran lalulintas	30	30
Daerah sekitar lokasi tidak nyaman	2	2
Keberadaan sektor informal	4	4
Kotor dan pencemaran lingkungan	10	10
Gangguan lainnya	2	2
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.2.13. Harapan Partisipasi Yang Diharapkan Masyarakat

Hasil survey menunjukkan bahwa sebanyak 38 responden (48%) berharap mendapat bekerja apabila berdiri Toserba Borma Dangder, sebanyak 30 responden (30%) dapat turut berdagang, sebanyak 3 responden (3%) menyatakan ingin berharap dapat menjadi pemasok dan sebanyak 12 responden (12%) berharap mendapat bantuan sosial dan 7 responden (7%) berhadap mendapat nilai tambah lainnya. Berdasarkan data diatas terlihat responden yang berharap mendapat bantuan sosial dan bekerja sebagai bentuk partisipasi karena keberadaan Toserba Borma Dangder merupakan mayoritas dibanding bentuk partisipasi lainnya. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.15.
Partisipasi yang diharapkan Masyarakat

Harapan Partisipasi Terhadap Keberadaan Toserba Borma Dangder	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Bekerja	48	48
Turut berdagang	30	30
Menjadi Pemasok	3	3
Bantuan social	12	12
Lainnya	7	7
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015



5.2.14. Jenis kegiatan sosial yang diharapkan mendapat dukungan Toserba Borma Dangdeur

Hasil survey menunjukkan bahwa sebanyak 42 responden (42%) berharap keberadaan Toserba Borma Dangdeur dapat memperbaiki fasilitas pendidikan, sosial dan umum. Kemudian sebanyak 44 responden (44%) berharap mendapat dukungan dalam pelaksanaan kegiatan sosial, pendidikan dan keagamaan. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.15.
Jenis kegiatan sosial yang diharapkan mendapat dukungan Toserba Borma Dangdeur

Jenis kegiatan sosial yang diharapkan	Hasil Survey	
	Responden	Persentase (%)
Perbaiki fasilitas pendidikan, sosial dan umum	42	42
Dukungan terhadap berbagai kegiatan sosial, pendidikan dan keagamaan	44	44
Jenis kegiatan social lainnya	14	14
Jumlah	100	100

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Toserba Borma Dangdeur 2015

5.2.15. Saran Masyarakat

Hasil survey menunjukkan bahwa responden berhadap keberadaan Toserba Borma Dangdeur dapat mengurangi pengangguran, mendapatkan harga yang murah, pelayanan, diskon dan kenyamanan baik, dapat pula berjualan di lokasi Toserba Borma Dangdeur , mendapatkan bantuan sosial, menjaga gangguan keamanan dan ketertiban, tidak mengganggu kelancaran lalu lintas, dapat memelihara K3, melakukan sosialisasi, mendukung keberadaan pedagang kecil sekitar lokasi, produk masyarakat sekitar dapat diperdagangkan di Toserba Borma Dangdeur dan saran-saran lainnya. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui kuisisioner dapat dilihat pada tabel dibawah ini.



Tabel 5.16.
Saran Masyarakat

Saran Terhadap Keberadaan Toserba Borma Dangder	Hasil Survey
Mengurangi pengangguran	√
Harga murah, lengkap dan nyaman, diskon	√
Berdagang di lokasi Toserba Borma Dangder	√
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	√
Kartu diskon bagi warga sekitar lokasi	√
Sosialisasi Kepada Masyarakat	√
Drainase harus dapat mencegah banjir	√
Tenaga kerja harus menggunakan tenaga yang berasal dari sekitar lokasi	√
Parkir Gratis	√
Lebih murah dari super market lain	√
Memberikan manfaat dan kemakmuran kepada warga	√
Dapat saling menunjang perekonomian dengan warga sekitar	√
Tidak melanggar aturan lingkungan	√
Pelayanan baik	√
Warga yang berdampingan harap diutamakan untuk bekerja dan permintaan perijinan	√
Pengadaan Fasilitas Umum	√
Membantu pedagang sekitar	√
Karyawan tidak berpakaian minim dan diperbolehkan memakai jilbab	√
Sering mengadakan diskon	√
Pedagang ritel kecil sekitar lokasi berharap mendapatkan kompensasi yang paling prioritas untuk bekerja, bantuan social, dll	√

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015



5.3. WAWANCARA

5.3.1. Wawancara *Stakeholder*:

Tabel 5.17.
Hasil Wawancara *Stakeholder*

Komponen	Pendapat <i>Stakeholder</i>
Partisipasi Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tenaga kerja memakai penduduk sekitar lokasi. ▪ Harap memberikan kesempatan kepada produk unggulan daerah untuk dapat diperdagangkan. ▪ Perlu bantuan sosial bagi/untuk kegiatan masyarakat secara berkesinambungan.
Pengaruh Terhadap Pedagang Ritel Kecil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Harus mendapat perhatian utama karena mendapat efek negatif paling besar. ▪ Pedagang ritel kecil harus mendapat prioritas utama dalam pemberian bantuan sosial, pengangkatan tenaga kerja dan kemitraan. ▪ Perlu dikembangkan konsep Bapak-Anak Angkat antara Toserba Borma Dangder dan pedagang ritel kecil.
Pengaruh terhadap usaha tidak sejenis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bagi usaha bukan sejenis berdampak positif, karena akan terjadi penambahan pergerakan/volume orang. Sehingga akan membuka peluang-peluang usaha baru.
Rumah yang berbatasan langsung (berimpit) dengan Toserba Borma Dangder	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dihindari dari bahaya konstruksi, pencemaran/sirkulasi udara, kebakaran, gangguan keamanan dan ketertiban, drainase dan hal negatif yang mungkin terjadi karena keberadaan fisik bangunan Toserba Borma Dangder.
Keadaan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistem drainase yang baik untuk mencegah banjir. ▪ Keamanan dan ketertiban harus diperhatikan untuk kenyamanan konsumen dan masyarakat. ▪ Rambu-rambu lalu lintas diperlukan untuk menghindari kecelakaan. ▪ Disediakan halte dan pemberhentian angkutan umum agar dapat menghindari kemacetan. ▪ Pintu masuk/keluar kendaraan agar memudahkan keluar/masuk kendaraan. ▪ Area parkir harus mencukupi kebutuhan Toserba Borma Dangder. Sehingga tidak terjadi pemakaian bahu jalan sebagai area parkir.
Keberadaan Toserba Borma Dangder	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keberadaan Toserba Borma Dangder dapat berdampak baik kepada masyarakat 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.
Waktu Operasional	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Waktu buka/operasional Toserba Borma Dangder dibatasi sesuai dengan ketentuan yang ada.
Sosialisasi dan Komunikasi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perlu dilakukan sosialisasi, baik dalam rangka pemenuhan persyaratan perijinan, pada saat pembangunan dan paska pembangunan/operasional Toserba Borma Dangder kepada <i>stakeholders</i>. ▪ Perlu dibentuk forum komunikasi antara Toserba Borma Dangder dengan seluruh <i>stakeholders</i>.



Harapan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keberadaan Toserba Borma Dangder dapat menjadi bangkitan ekonomi daerah sekitarnya, dapat menyerap tenaga kerja lokal, menciptakan lapangan kerja baru dan dapat meminimalisir dampak negatif terhadap ritel kecil. ▪ Keberadaan Toserba Borma Dangder memberikan kontribusi terhadap kegiatan-kegiatan sosial masyarakat. ▪ Keberadaan Toserba Borma Dangder dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah.
Kesesuaian dengan regulasi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pembangunan Toserba Borma Dangder harus sesuai dengan peraturan yang berlaku di wilayah hukum Kabupaten Bandung.

*Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015*

5.3.2. Pengaruh Terhadap Keberadaan Toserba Borma Dangdeur

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

a). Bagi Ritel Sejenis

Keberadaan Toserba Borma Dangdeur akan berpengaruh terhadap omset penjualan ritel. Hal ini karena keunggulan yang dimiliki Toserba Borma Dangder, seperti harga yang murah, keragaman barang yang lengkap, kualitas barang bagus, pelayanan baik, ditambah diskon dan promosi mengakibatkan pelanggan beralih ke *Toserba Borma Dangdeur*. Kadaan ini berakibat pada menurunnya omset, turunnya 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 Toserba Borma Dangder berpendapat bahwa keberadaan Toserba Borma Dangdeur *dapat mengancam* usaha mereka.

b). Bagi Ritel/Usaha Tidak sejenis

Sementara itu bagi usaha yang tidak sejenis keberadaan Toserba Borma Dangdeur berpengaruh positif. Pengaruh positif tersut 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 daerah.



5.3.3. Harapan-Harapan Terhadap Keberadaan Toserba Borma Dangdeur

Harapan-harapan dari ritel/pedagang kecil terkait pengaruh terhadap keberadaan Toserba Borma Dangdeur , diantaranya adalah: harga yang dijual Toserba Borma Dangdeur tidak lebih murah, tidak melakukan diskon, tidak melakukan promosi besar-besaran, tidak menjual barang secara eceran (per unit), jam buka usaha sesuai peraturan mulai dari pkl 10.00-22.00 WIB, dapat membina keberadaan ritel kecil dan mempunyai tanggungjawab sosial kepada ritel kecil yang paling besar mendapat dampak negatif akibat keberadaan Toserba Borma Dangder 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 Toserba Borma Dangder (sektor informal), dan dapat menjadi pemasok Toserba Borma Dangdeur .

5.3.4. Pendapat Tentang Kemitraan

Dari hasil wawancara terungkap bahwa kemitraan antara ritel kecil sekitar lokasi dan Toserba Borma Dangdeur 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. Pemberdayaan dan kemitraan merupakan suatu hal yang dilakukan. Karena melalui pemberdayaan dan kemitraan, pedagang dapat meningkatkan profesionalisme dan kemampuan usahanya. Peningkatan tersebut diharapkan dapat meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan serta eksistensi usaha. Oleh karenanya pemberdayaan dan kemitraan bukan hanya menyangkut aspek permodalan, tapi juga aspek manajemen dan kewirausahaan.



Tabel 5.18.
 Hasil Wawancara Dengan Pedagang
 Ritel Kecil Sekitar Lokasi Toserba Borma Dangdeur

Komponen	Pendapat Stakeholders
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 Toko Modern Borma	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terhadap ritel sejenis: diperkirakan berpengaruh terhadap penurunan omset usaha ▪ Terhadap usaha tidak sejenis: diperkirakan dapat meningkatkan omset usaha
Saran	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Harga jual tidak lebih murah dari ritel kecil sekitar ▪ Pembatasan produk Toserba Borma Dangder ▪ Tidak menjual produk selain produk yang utama (kebutuhan sehari-hari) ▪ Produk ritel sekitar lokasi dan Toserba Borma Dangder bersifat komplemen dan substitusi ▪ Tidak menjual produk per unit (ada pembatasan pembelian minimal) ▪ 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 ▪ Bantuan Sosial
Pendapat Tentang Kemitraan	Kemitraan diperlukan terutama dalam penentuan harga, bantuan manajemen dan bantuan permodalan

*Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
 Toserba Borma Dangdeur 2015*

5.4. OBSERVASI TERHADAP DAERAH SEKITAR LOKASI

5.4.1. Transportasi

Transportasi yang melewati lokasi keberadaan Toserba Borma Dangder diantaranya adalah angkutan umum, kendaraan roda empat dan sepeda motor pribadi. Jurusan angkutan umum yang tersedia yakni angkutan umum jurusan Rancaekek-Majalaya. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui observasi dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5.19.
Transportasi Masyarakat Yang Melalui Toserba Borma Dangdeur

Trayek Angkutan Umum Yang Melewati Lokasi	Hasil Survey	
	Jumlah Kendaraan	Jenis
Rancaekek-Majalaya	-	Angkot

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Toserba Borma Dangdeur 2015

5.4.2 Kondisi Lalu lintas

Hasil survey menunjukkan bahwa kesibukan lalu lintas terjadi pada pagi dan sore hari, bahkan sering terjadi arus lalu lintas yang tersendat disekitar lokasi Toserba Borma Dangdeur berada. Hal ini menunjukkan pergerakan manusia dan barang cukup tinggi. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey kepadatan lalu lintas melalui observasi dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

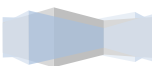
Tabel 5.20.
Kepadatan Lalu lintas Yang Melewati Lokasi Toserba Borma Dangdeur

Kepadatan Lalulintas Yang Melewati Lokasi	Hasil Survey	
	Kondisi	Jenis
Pkl. 07.00-10.00 WIB	Tersendat	Umum & Pribadi
Pkl. 10.00-Pkl.15.00 WIB	Lancar	Umum & Pribadi
Pkl. 15.00-18.00 WIB	Tersendat	Umum & Pribadi

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi Toserba Borma Dangdeur 2015

5.4.3 Sarana 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 Toserba Borma Dangder harus menyediakan sarana dan prasarana transportasi untuk mendukung kelancaran lalu lintas. Untuk lebih jelas mengenai hasil survey melalui observasi dapat dilihat pada tabel dibawah ini.



Tabel 5.21.
Prasarana Transportasi Sekitar Toserba Borma Dangdeur

Sarana Prasarana Transportasi	Hasil Survey	
	Ada	Tidak Ada
Halte	-	✓
Tempat Berhenti Kendaraan Umum	-	✓
Pos Polisi/Keamanan	-	✓
Perlambatan Kecepatan Kendaraan	-	✓
Zebra Cross	-	✓
Traffic Light	-	✓
Trotoar	-	✓
Penerangan Jalan Umum (JPU)	-	✓
Tempat Sampah	-	✓

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.4.4. Data Outlet Sekitar Lokasi

Berdasarkan survey yang dilakukan pada siang dan sore di sekitar lokasi pembangunan Toserba Borma Dangdeur di RW 8 RT 01, Desa Rancaekek Wetan di dapat data sebagai berikut: jumlah *outlet* yang berjenis Warung Serba Ada, Toko Kelontong, kios, warung makanan dan minuman, counter pulsa handphone, bengkel motor dan tempat cuci motor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table dibawah ini.

Tabel 5.22.
Jumlah dan Jenis *Outlet* Sekitar Lokasi Pembangunan
Toserba Borma Dangdeur

No	Jenis Outlet	Keberadaan	Keterangan
1	Warung Serba Ada	7	Survey dilakukan pagi, siang dan sore hari
2	Toko Kelontong	10	
3	Kios Elang	5	
4	Warung/Sektor Informal Makan dan Minuman	3	
5	Counter Pulsa Handphone	3	
6	Bengkel Motor	1	
7	Cuci Motor	1	
	Jumlah	30	

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015



5.4.5. Jarak Toserba Borma Dangder Terhadap Pasar Tradisional dan Toko Modern

Jarak Toserba Borma Dangder terhadap Pasar Tradisional terdekat, yaitu: terhadap Pasar Tradisional Wahan Rancaekek Wetan berjarak 1,1 Km dan Pasar Tradisional Majalaya berjarak lebih dari 3 Km. Sementara jarak terhadap Pasar Modern Rancaekek Trade Center (RTC) berjarak lebih dari 3 Km. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table dibawah ini.

Tabel 5.23.
Jarak Toserba Borma Dangdeur
ke Pasar Tradisional dan Toko Modern Lain

No	Lokasi	Jarak	Keteranganan
1	Pasar Tradisional Wahana Karya Rancaekek Wetan		Pengukuran dilakukan dengan mengikuti jalan raya utama
2	Pasar Tradisional Majalaya	> 3 Km	
3.	Pasar Modern Rancaekek Trade Center	> 3 Km	

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.4.6. Kompleks Perumahan

Sebagai kawasan dengan sistem kota katagori li b. Kecamatan Rancaekek mengalami pertumbuhan penduduk yang signifikan. Pertumbuhan ini sendiri berimplikasi terhadap tumbuhnya permintaan akan tempat tinggal. Kondisi ini mengakibatkan berkembangnya kawasan perumahan baru di wilayah Kecamatan Rancaekek, khususnya di Desa Rancaekek Wetan. Pertumbuhan kawasan perumahan akan terus tumbuh dan berkembang seiring dengan pertumbuhan Kota Soreang. Saat ini sedang dalam proses pembangunan beberapa perumahan untuk keperluan masyarakat dengan potensi ekonomi menengah, diantaranya adalah Kompleks Perumahan Grand Riscon Rancaekek sudah terbangun 750 unit tahap 1, Kompleks Perumahan Grand Sukamanah Residence sebanyak 600 unit dan Giga Village 600 unit. Diperkirakan dalam 5 tahun ke depan pertumbuhan perumahan, khususnya di sekitar lokasi Toserba Borma Dangder melebihi angka 5000 unit rumah, dengan penambahan penduduk dapat mencapai angka 20.000 jiwa.

No	Perumahan	Jumlah Rumah	Jarak Ke Toserba Borma
1	Grand Riscon Rancaekek	750 unit	500 meter
2	Grand Sukamanah Residence	600 unit	< 1 Km
3	Giga Village	600 unit	< 2 Km

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015

5.4.7. Kondisi Khusus: Rumah Yang Berdampingan Dengan Bangunan Toserba Borma

Hal yang harus diperhatikan dalam pembangunan Toserba Borma Dangdeur adalah keberadaan rumah penduduk yang berimpit. Hal ini karena pembangunan fisik dan setelah bangunan selesai dibangun dan dioperasikan berimpitnya Toserba Borma Dangdeur dengan perumahan penduduk rentan terhadap bahaya konstruksi, pencemaran dan sirkulasi udara, gangguan suara bising, limpahan air hujan, bahaya kebakaran, air limbah dan gangguan keamanan dan ketertiban. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table dibawah ini.

Tabel 5.24.
Kondisi Khusus Rumah Yang Berimpit/Berdampingan
Dengan Bangunan Toserba Borma Dangdeur

No	Kondisi
1	Rentan terhadap bahaya dalam pembangunan konstruksi
2	R
3	Rentan terhadap pencemaran udara
4	Rentan terhadap gangguan udara tercemar
5	Rentan terhadap gangguan suara
6	Rentan terhadap limpahan air hujan dari atap
7	Rentan terhadap bahaya kebakaran
8	Rentan terhadap gangguan air limbah/drainase
9	Rentan terhadap gangguan keamanan dan ketertiban

*Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015*

5.4.8. Lokasi dan Status Lahan Toserba Borma Dangdeur

Lokasi Toserba Borma Dangdeur terletak di Jalan Raya Rancaekek- Majalaya Nomor 85, RW 08 RT 01, Kampung Rancabalok, Desa Rancaekek Wetan, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung. Jalan Raya Rancaekek- Majalaya adalah jalan yang menghubungkan Kota Bandung melalui wilayah Rancaekek dengan wilayah Kabupaten Bandung bagian Selatan, seperti Majalaya, Ciparay, dan Baleendah. Lahan di sekitar lokasi berdiri Toserba Borma Dangdeur terdiri lahan di tempati perumahan penduduk dan sawah. Luas tanah yang diperuntukan bagi Toserba Borma Dangdeur adalah seluas 2.474 m², dengan status kepemilikan tanah adalah Sertifikat Hak Milik (HAM) No. 2436/2005 an. Alvin Gunawan, Herry Gunawan,

Yuhandi Gunawan, Paulus Suharja dan David Fernando. Rencana lahan terbangun terdiri 2 lantai dengan luas lantai 1.658,25 m². Zona tata ruang adalah untuk perniagaan. Sementara UPTD yang membina sektor perdagangan adalah UPTD Pasar Cileunyi. Untuk lebih jelasnya mengenai gambaran umum lokasi Toserba Borma Dangder dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.25.
Gambaran Umum Lokasi Toserba Borma Dangdeur

Lokasi	Gambaran Umum
Lokasi	Jalan Raya Rancaekek- Majalaya Nomor 85, RW 08 RT 01, Kampung Rancabalok, Desa Rancaekek Wetan, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung
Lingkungan Sekitar	Sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan Penduduk Sebelah Timur berbatasan Jalan Raya Rancaekek- Majalaya Sebelah Selatan berbatasan dengan lahan kosong Sebelah Barat berbatasan dengan perumahan penduduk
Status Kepemilikan Tanah	Hak Milik (HAM) No. 2436/2005 an. Alvin Gunawan, Herry Gunawan, Yuhandi Gunawan, Paulus Suharja dan David Fernando
Luas Lahan	2.474 m ²
Rencana Pembangunan	2 lt, seluas 1.658,25 m ²
Rencana Penggunaan Lahan	Toserba Borma Dangder
Wilayah Binaan	UPTD Pasar Cileunyi, Kabupaten Bandung

Sumber: Survey Analisis Sosial Ekonomi
Toserba Borma Dangdeur 2015



Gambar 5.1. Peta Lokasi Toserba Borma Dangdeur



Bab 6

Analisis

6.1. 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 Toserba Borma Dangdeur .

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

Sintesis yang telah terumuskan akan menjadi sebuah gagasan umum tentang konsep pembangunan Toserba Borma Dangdeur 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 Toserba Borma Dangdeur. Hasil akhir yang diperoleh dari rumusan ini akan berbentuk Laporan Akhir *Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur*.

6.2. ANALISIS TERHADAP KAJIAN TEORITIK DAN EMPIRIS

Kajian teoretik memberikan rumusan hipotesis terhadap kondisi sosial ekonomi pembangunan Toserba Borma Dangdeur. Kajian teoritik ini meliputi kajian kebijakan, peraturan dan teori-teori yang terkait dengan keberadaan Toserba Borma Dangdeur. Berikut ini hasil kajian teoritik yang didapat: selanjutnya kajian teoritik ini akan dibuktikan melalui kajian empiris.

Kajian empiris akan membuktikan rumusan hipotesis yang disusun melalui kajian teoritik. Berikut ini analisis terhadap kajian teoritik dan empiris terhadap rencana pembangunan Toserba Borma Dangdeur.

6.2.1. Kondisi Umum Kewilayahan

a). Letak Geografis

Sebagai Hirarki IIb dengan Wilayah Pengembangan (WP) Cileunyi-Rancaekek. berkembang pesat dengan kecenderungan memusat (tumbuh secara aglomerasi). Pertumbuhan wilayah tersebut berakibat terhadap tumbuhnya kegiatan masyarakat/sector informal yang tidak tertata dengan baik dan makin tingginya kepadatan penduduk. Topografi yang berupa dataran sangat mendukung tumbuh dan berkembangnya permukiman dan kegiatan pada sektor produktif, khususnya industri dan perdagangan. Sehingga sektor ini tubuh berkembang dengan pesat. Pertumbuhan sektor industri dan perdagangan yang melebihi pertumbuhan sektor pertanian berakibat terhadap berkurangnya lahan pertanian. Sementara tingginya kepadatan penduduk berakibat terhadap tingginya interaksi sosial masyarakat. Hal ini berakibat terhadap timbul ketidaknyamanan dalam beraktifitas dan pemanfaatan lahan untuk kegiatan yang bersifat ekonomis. Untuk lebih jelasnya tentang letak geografis Kecamatan Rancaekek dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 6.1
Kondisi Umum Wilayah
Kecamatan Rancaekek Berdasarkan Letak Geografisnya

Komponen Dalam Geografis	Kondisi Kewilayahan
Topografi Wilayah Berupa Dataran dan keberadaan wilayah Luar Kawasan Hutan	Mendukung perkembangan sektor permukiman, perdagangan dan industri
Kepadatan Penduduk Tinggi	Timbul ketidaknyamanan dalam beraktifitas dan pemanfaatan lahan cenderung untuk kegiatan yang bersifat ekonomis
Letak geografis yang dilintasi jalan yang menghubungkan Kota Bandung dengan Jawa Barat Bagian Selatan	Berdampak terhadap tingginya arus lalu lintas. Sehingga potensi kemacetan terutama masuk/keluar pabrik menjadi tinggi.
Sistem Perkotaan Katagori IIb	Memungkinkan berkembangnya wilayah sebagai kawasan jasa dan perdagangan, pertanian, industri, permukiman, dan konservasi dan kecenderungan memusat (tumbuh secara aglomerasi).

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015



b). Demografi

Secara demografi pertumbuhan, jumlah dan perimbangan jenis kelamin, mata pencaharian, kelompok usia produktif, dan tumbuh berkembangnya sector ketenagakerjaan berpengaruh baik terhadap keberadaan prasarana pasar, tidak terkecuali pasar/toko modern. Layanan dan tingkat konsumsi masyarakat sangat bergantung terhadap kelompok umur, tingkat pendidikan dan daya beli masyarakat. Tingkat pendidikan penduduk berpengaruh terhadap perubahan pola dan budaya belanja. Karenanya tumbuh *outlet* ritel modern yang dilengkapi berbagai fasilitas modern, sebagai jawaban terhadap perubahan pola dan budaya belanja. Secara umum berdasarkan demografi, pola, budaya, bentuk layanan dan volumen belanja penduduk Kecamatan Rancaekek sedang mengalami perubahan dari cara-cara belanja konvensional menjadi cara-cara belanja yang lebih maju/modern. Untuk lebih jelasnya tentang kondisi demografi Kecamatan Rancaekek dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 6.2
Kependudukan (Demografi)

Demografi	Kondisi
Pertumbuhan Penduduk	Merupakan pasar yang potensial bagi sector ritel.
Kelompok umur	Berpengaruh terhadap layanan berdasarkan kebutuhan sesuai dengan kelompok umurnya
Tingkat pendidikan	Berpengaruh terhadap pola dan budaya belanja
Mata pencaharian	Berpengaruh terhadap pola belanja
Tingkat pendapatan dan daya beli	Berpengaruh terhadap volume/kuantitas belanja

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

c). Kondisi Umum Sarana Prasarana

Secara keseluruhan kuantitas dan kualitas keberadaan sarana prasarana sekitar Toserba Borma Dangdeur Desa Rancaekek Wetan, di Kecamatan Rancaekek masih perlu ditingkatkan, baik secara kualitas dan kuantitas. Peningkatan tersebut diperlukan sebagai antisipasi terhadap perkembangan wilayah. Terkait dengan keberadaan *outlet* ritel modern, aksesibilitas menjadi salah satu aspek yang menentukan tingkat kunjungan penduduk sebagai konsumen. Kemudahan dan kelancaran menuju *outlet* ritel modern menjadi mutlak karenanya. Untuk kemudahan aksesibilitas maka area sekitarnya perlu mendapat perhatian khusus. Hal ini

kerkait dengan kenyamanan, keamanan, keselamatan pengunjung. Oleh karena itu sarana prasarana di sekitar area *outlet* ritel modern harus tersedia dan ditingkatkan. Penyediaan sarana prasarana diharapkan dapat meningkatkan kenyamanan, keamanan, dan kelancaran aktifitas. Sarana prasarana transportasi, penerangan, parkir, keamanan, keselamatan, tempat berhenti angkutan umum, pangkalan ojek, halte, jembatan penyeberangan/zebra cross, tempat ibadah, drainase, dan lainnya harus disediakan.. Keterbatasan/ketidakterediaan sarana prasarana dapat mengakibatkan terhambatnya kelancaran, kenyamanan pengunjung. Untuk lebih jelasnya tentang kondisi sarana prasarana disekitar Toserba Borma Dangdeur, Desa Rancaekek Wetan, di Kecamatan Rancaekek dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 6.3
Kondisi Umum Sarana Prasarana Sekitar
Toserba Borma Dangdeur

No.	Sarana Prasarana	Keberadaan	
		Ada	Tidak Ada
1	Jalan katagori jalan propinsi	√	-
3	Kantor-Pemerintah Kecamatan/Desa	√	-
4	Sarana Kesehatan	√	-
5	Sekolah SD/SMP/SMU	√	-
6	Perguruan Tinggi	-	√
7	Terminal	-	√
8	Stasiun Kereta Api	-	√
9	Kantor Polisi (POLRES)	√	-
10	Halte dan Marka Jalan	-	√
11	Pemadam Kebakaran	-	√
12	Pasar	-	√
13	Tempat Pembuangan Sampah (TPS)	-	√
14	Toko Modern	√	-
15	Tempat Wisata/Hiburan	-	√
17	Sistem Drainase	√	-
18	Jembatan Penyeberangan	-	√
19	Sarana Ibadah	√	-

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan
Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

d). Daya Beli Masyarakat

Indikator daya beli yang digunakan sebagai acuan untuk mengukur kemajuan pembangunan manusia adalah konsumsi/pengeluaran riil perkapita berdasarkan paritas daya beli dalam rupiah. Kemampuan daya beli penduduk Kabupaten Bandung tahun 2010 berada pada kisaran Rp 572.910,00 (lima ratus tujuh puluh dua ribu sembilan ratus sepuluh rupiah). Angka ini meningkat Rp 7.590,00 dibandingkan dengan tahun 2009, di mana pada tahun 2009 kemampuan daya beli penduduk Kabupaten Bandung sebesar Rp 565.320,00 (lima ratus enam

puluh lima ribu tiga ratus dua puluh rupiah). Secara umum kecenderungan daya beli masyarakat yang meningkat merupakan potensi yang positive untuk mendukung keberadaan sector rill, termasuk sector ritel. Sehingga penyediaan prasarana pasar, khususnya pasar modern di Kecamatan Rancaekek menjadi penting untuk menjawab kecenderungan peningkatan daya beli tersebut.

e). Kondisi Daerah Sekitar Lokasi Toserba Borma Dangder

Lokasi, Luas dan Status Kepemilikan Tanah : Lokasi Toserba Borma Dangdeur terletak di Jalan Raya Rancaekek- Majalaya Nomor 85, RW 08 RT 01, Kampung Rancabalok, Desa Rancaekek Wetan, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung. Luas lahan 2.474 m² Alat transportasi umum cukup banyak tersedia, keberadaraan sarana transportasi umum cukup tersedia, kepadatan lalu lintas termasuk katagori sedang, kelengkapan/sarana prasarana lalu lintas masih belum tersedia.

Terdapat ritel kecil dan usaha-usaha lainnya serta prasarana pendidikan yang ada di sekitar lokasi, penataan kurang baik. Daerah sekitar lokasi Toserba Borma Dangdeur merupakan kawasan niaga. Terdapat banyak kompleks perumahan penduduk, khususnya penduduk dengan kekuatan ekonomi menengah keatas. Diperkirakan pertumbuhan kompleks perumahan di sekitar lokasi akan tetap tinggi.

Sementara jarak pasar tradisional/Toko Modern yang ada disekitar lokasi pembangunan Toserba Borma Dangder, yaitu: jarak Toserba Borma Dangdeur Terhadap Pasar Tradisional Wahana Rancaekek Wetan lebih dari 1 Km, jarak Toserba Borma Dangdeur terhadap Pasar Tradisional Majalaya lebih dari 3 Km, jarak Toserba Borma Dangder terhadap Pasar Modern Rancaekek Center (RTC) > 3 Km.

Tabel 6.4.
Kondisi Daerah Sekitar Lokasi Toserba Borma Dangdeur

Lokasi	Jalan Raya Rancaekek- Majalaya RW 08 RT 01, Kampung Dangder, Desa Rancaekek Wetan, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung
Perumahan Penduduk	Saat ini tumbuh kompleks perumahan penduduk baru, khususnya penduduk dengan kekuatan ekonomi menengah bawah. Diperkirakan pertumbuhan kompleks perumahan di sekitar lokasi akan tetap tinggi.
Kegiatan masyarakat di sekitar lokasi	Kegiatan utama di daerah sekitar lokasi Toserba Borma Dangder adalah pertanian, perdagangan, pendidikan dan ibu rumah tangga. Keberadaan Toserba Borma Dangder di lokasi tersebut harus dapat terintegrasi dengan kegiatan lainnya.
Transportasi	Jalan Raya Rancaekek- Majalaya adalah jalan yang menghubungkan Kota

	Bandung melalui wilayah Rancaekek dengan wilayah Kabupaten Bandung bagian Selatan, seperti Majalaya, Ciparay, dan Baleendah. Alat transportasi umum cukup tersedia, keberadaan sarana transportasi umum cukup tersedia, kepadatan lalu lintas cukup tinggi, kelengkapan/sarana prasarana lalu lintas masih belum tersedia.
Jarak Terhadap Toko Modern lain dan Pasar Tradisional	Jarak pasar tradisional/Toko Modern yang ada disekitar lokasi pembangunan Toserba Borma Dangder, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jarak Toserba Borma Dangder Terhadap Pasar Tradisional Wahana Rancaekek Wetan 1,1 Km. ▪ Jarak Toserba Borma Dangder terhadap Pasar Tradisional Majalaya berjarak lebih dari 3 Km ▪ Jarak Toserba Borma Dangder terhadap Pasar Modern Rancaekek Trade Center (RTC) lebih dari 3 Km.
Keberadaan Sarana Prasarana	Keberadaan sarana prasarana di daerah sekitar lokasi Toserba Borma Dangder berada masih belum memadai. Untuk itu perlu peningkatan sarana prasarana secara kuantatif maupun kualitatif. Hal dilakukan agar tingkat kenyamanan, keamanan dan keselamatan masyarakat sebagai konsumen dapat terjaga.
Jarak Terhadap Layanan Publik	Jarak terhadap sarana prasarana public relative dekat. Jarak terhadap kantor pemerintah desa/kecamatan, puskesmas, sekolah, Kantor Polres, bank, SPBU, Masjid, Mushola, dan jenis layanan public lainnya kurang dari 1 Km.
Perkembangan Wilayah Sekitar (spasial)	Daerah sekitar lokasi Toserba Borma Dangder berada saat ini cukup berkembang. Diperkirakan keberadaan Toserba Borma Dangder dapat mempercepat perkembangan daerah tersebut. Perkembangan ini seiring tumbuhnya kompleks perumahan baru dan perekonomian daerah.

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.2.2. Pengaruh Keberadaan Toserba Borma Dangdeur

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 Toko Modern karena harganya murah, sebagian besar responden menyatakan tidak tahu apakah berpindah dari tempat belanja sekarang ke Toko Modern atau tidak, ganggguan yang harus mendapat perhatian adalah gangguan keamanan dan ketertiban, partisipasi yang diharapkan adalah dapat bekerja.

Sementara itu masyarakat menyarankan agar keberadaan Toserba Borma Dangder dapat mengurangi pengangguran, harga murah-lengkap-nyaman-banyak diskon, dapat berdagang di lokasi Toserba Borma Dangder, 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.u



a). Pengaruh Terhadap Aspek Sosial

Terhadap social keberadaan Toserba Borma Dangdeur 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 Toserba Borma Dangdeur berdampak negatif, dampak social negative yang mungkin ditimbulkan, diantaranya, adalah: meningkatnya gangguan keamanan dan ketertiban, gangguan terhadap kelancaran lalu lintas, meningkatnya budaya konsumtif, 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, terjadi perebutan ruang dan sarana public dan dampak negative lainnya.

b). Pengaruh Terhadap Aspek Ekonomi

Sementara secara ekonomi keberadaan Toserba Borma Dangdeur 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 daerah Sementara itu dampak negatif yang mungkin timbul pada bidang ekonomi sebagai akibat pembangunan Toserba Borma Dangdeur, 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.

6.2.3. Akibat Yang Diharapkan dan Tidak Diharapkan

Dari kajian teoritik, empiris dan kebijakan/peraturan dapat disimpulkan bahwa pembangunan Toserba Borma Dangdeur 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 6.5.
Dampak Yang Diharapkan dan Tidak Diharapkan
Terkait Pembangunan Toserba Borma Dangdeur

Akibat pembangunan Toserba Borma Dangder	Aspek yang terpengaruh akibat pembangunan Toko Modern
Akibat yang diharapkan terhadap pembangunan Toko Modern	<p>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.</p> <p>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).</p>
Akibat yang tidak diharapkan terhadap pembangunan Toko Modern	<p>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> <p>Bidang Ekonomi: 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: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.2.4. Pengaruh Keberadaan Toserba Borma Dangder Terhadap Ritel Kecil Sejenis

Keberadaan Toserba Borma Dangder akan berpengaruh terhadap omset penjualan ritel. Hal ini karena keunggulan yang dimiliki Toserba Borma Dangder, seperti harga yang murah, keragaman barang yang lengkap, kualitas barang bagus, pelayanan dan kenyamanan yang baik, ditambah diskon dan promosi, konsep pelayanan *one stop service*, dan keunggulan lainnya mengakibatkan pelanggan beralih ke Toserba Borma Dangder. Kedaan ini berakibat pada menurunnya omset, turunnnya omset ini berakibat terhadap keberlangsungan usaha ritel dan dapat menyebabkan usaha berhenti. Penghentian usaha ini, berdampak kepada PHK,

penurunan kemampuan kesejahteraan dan ekonomi keluarga, pendapatan asli daerah, dst. Dengan demikian keberadaan Toserba Borma Dangder dapat mengancam usaha ritel sejenis. Berikut ini aspek yang berpengaruh terhadap kinerja ritel kecil sejenis karena keberadaan Toserba Borma Dangder.

Tabel 6.6.
Pengaruh Keberadaan Toserba Borma Dangdeur
Terhadap Ritel Kecil Sejenis

No.	Komponen	Indikasi	Dampak
1.	Jenis barang yang diperjualbelikan	Akan terjadi persaingan antara ritel kecil dan Toko Modern Borma karena barang yang diperjualbelikan sama, bukan substitusi atau komplemen	Berkurangnya daya saing ritel kecil
2.	Harga barang yang diperjualbelikan	Harga yang ditentukan Toko Modern Borma dapat lebih murah karena mendapatkan diskon dengan jumlah kulakan lebih banyak, rantai distribusi lebih pendek, dan kelebihan mendapatkan barang lainnya.	Berkurangnya daya saing ritel kecil
3.	Kelengkapan, Kualitas dan Kecukupan Barang	Kelengkapan, kualitas dan kecukupan barang menjadi keunggulan Toko Modern Borma. Hal ini karena konsumen dapat memenuhi kebutuhannya cukup dengan berbelanja di Toko Modern Borma. Karena mempergunakan system <i>one stop service</i> dengan barang yang berkualitas.	Berkurangnya daya saing ritel kecil
4.	Daya Tahan Usaha	Permodalan menjadi kendala bagi ritel kecil. Akibatnya tidak dapat bersaing secara jangka panjang.	Berkurangnya daya saing ritel kecil
5.	Tingkat Pelayanan, Kenyaman Berbelanja dan Ketersediaan Sarana Rekreasi	Pelayanan profesional, nyaman berbelanja dan ketersediaan sarana rekreasi di Toko Modern Borma menjadi pembeda yang negative bagi ritel kecil.	Berkurangnya daya saing ritel kecil
6.	Ketersediaan sarana rekreasi	Konsep <i>one stop service</i> yang menyediakan sarana rekreasi menjadikan ritel kecil	Berkurangnya daya saing ritel kecil
7.	Ketersediaan sarana prasarana public	Ketersediaan sarana prasarana public yang memadai menjadikan konsumen nyaman dan aman berbelanja di Toko Modern Borma. Hal ini tidak didapatkan apabila konsumen berbelanja di ritel kecil.	Berkurangnya daya saing ritel kecil
8.	Program Promosi dan Diskon/ <i>membership</i>	Promosi dan diskon melalui <i>membership</i> meningkatkan populeritas Toko Modern Borma bahkan dapat mengikat konsumen untuk berbelanja. Hal sebaliknya terjadi pada ritel kecil.	Berkurangnya daya saing ritel kecil
9.	Gedung yang megah, aman dan nyaman	Fisik bangunan yang megah, aman dan nyaman menjadikan kebanggaan konsumen untuk berbelanja di Toko Modern Borma. Keunggulan ini tidak dimiliki oleh ritel kecil.	Berkurangnya daya saing ritel kecil
10.	Manajemen yang baik, Skala usaha dan Jaringan (<i>networking</i>)	Manajemen yang baik, Skala usaha dan Jaringan (<i>networking</i>) menjadikan pengelolaan Toko Modern Borma menjadi	Berkurangnya daya saing ritel kecil



		lebih efisien, efektif dan berdaya saing dibanding ritel kecil.	
11.	Sumber Daya Manusia (SDM)	Kualitas SDM yang dimiliki ritel kecil dapat menurunkan daya saingnya terhadap Toko Modern Borma	Berkurangnya daya saing ritel kecil
12.	Jam Buka/Tutup	Jam Buka/Tutup yang tidak sesuai ketentuan yang berlaku berdampak terhadap hilangnya kesempatan ritel kecil melakukan kegiatannya tanpa bersaing dengan Toko Modern Borma.	Berkurangnya daya saing ritel kecil
Kesimpulan: Keunggulan yang dimiliki Toserba Borma Dangder dibanding usaha ritel sejenis dapat menurunkan kinerja usaha ritel sejenis.			

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.2.5. Pengaruh Keberadaan Toserba Borma Dangder Terhadap Usaha Tidak Sejenis

Sementara itu bagi usaha yang tidak sejenis keberadaan Toserba Borma Dangder 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 daerah.

Tabel 6.7.
Pengaruh Keberadaan Toserba Borma Dangdeur Terhadap Usaha Tidak Sejenis

No.	Komponen	Indikasi	Dampak
1.	Meningkatnya konsentrasi/jumlah manusia	Tumbuhnya sentra perdagangan ritel modern mendorong meningkatnya tingkat kunjungan konsumen. Sehingga terjadi pemusatan konsumen pada daerah sekitar Toserba Borma Dangder. Hal ini tentu meningkatkan potensi pembeli dan kegiatan usaha baru yang berlokasi disekitarnya.	Meningkatnya potensi pembeli bagi usaha di sekitar lokasi Toserba Borma Dangder berada.
2.	Meningkatnya pergerakan manusia dan barang	Tumbuhnya sentra perdagangan ritel modern mendorong meningkatnya tingkat kunjungan konsumen. Akibatnya terjadi peningkatan pergerakan konsumen di daerah sekitar Toserba Borma Dangder. Hal ini dapat membuka kemungkinan tumbuhnya usaha baru dan meningkatkan potensi pembeli bagi usaha yang berlokasi disekitarnya.	Meningkatnya potensi pembeli bagi usaha di sekitar lokasi Toserba Borma Dangder berada.
3.	Komplemenitas/Substitusi dan Turunan Kegiatan	Keberadaan Toserba Borma Dangder memerlukan usaha/kegiatan	Meningkatnya omset usaha yang

	Usaha Ritel Modern	pendukung dan pelengkapya.	komplemen/subtitusi dan memungkinkan berkembangnya usaha-usaha baru.
4.	Bertambahnya waktu keramaian (<i>life cycle</i>)	Bertambahnya waktu (<i>lifecycle</i>) keramaian/pergerakan manusia dan barang seiring dengan waktu operasioanal Toserba Borma Dangder	Meningkatnya omset usaha yang pendukung dan berkembangnya usaha-usaha baru.
5.	Eksternalitas	Berkembangnya daerah sekitar Toserba Borma Dangder berdampak terhadap nilai ekonomis daerah sekitarnya.	Meningkatnya harga tanah dan bangunan (usaha yang terkait pemanfaatan tanah dan bangunan) daerah sekitar Toserba Borma Dangder.

Kesimpulan:

Keberadaan Toserba Borma Dangder berpengaruh positif terhadap kinerja usaha pendukung, usaha tidak sejenis (komplemen/subtitusi) dan eksternalitas daerah sekitar lokasi.

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.2.6. Perlindungan dan Kemitraan Antara Ritel Kecil Sejenis Dengan Toserba Borma Dangdeur

Kemitraan dilakukan agar akibat yang tidak diharapkan terhadap keberadaan Toserba Borma Dangder dapat dikurangi bahkan dihilangkan. Kemitraan ini utamanya diperuntukan bagi ritel kecil yang ada di sekitar lokasi Toserba Borma Dangder. Pola dan bentuk kemitraan harus didasari oleh prinsip saling menguntungkan dan tidak boleh menjadi beban salah satu pihak. Bentuk kemitraan yang dapat dikembangkan diantaranya, adalah: penerapan konsep bapak-anak angkat yang meliputi bantuan manajemen, penetapan harga bersama, bantuan peningkatan SDM, bantuan perbaikan display warung/kios/toko, pembagian barang yang diperjualbelikan, promosi/diskon bersama, dll. Sementara bagi yang mampu menjadi pemasok maka Toserba Borma Dangdeur dapat menampungnya sebagai barang yang akan ditawarkan kepada konsumen. Karena yang terkena dampak paling besar maka kemitraan ini diprioritaskan untuk ritel kecil sekitar lokasi.

Toserba Borma Dangder wajib bermitra sejajar dengan ritel kecil sejenis 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.

Kemitraan antara ritel kecil sekitar lokasi dan Toserba Borma Dangdeur 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 6.8.
Perlindungan dan Kemitraan Antara Ritel Kecil Sejenis
Dengan Toserba Borma Dangdeur

No.	Komponen	Permasalahan	Strategi Perlindungan/Kemitraan
1.	Perlindungan terhadap ritel kecil sejenis	Perlindungan terhadap ritel kecil diperlukan untuk mempertahankan eksistennya.	Melakukan pembatasan jumlah pembelian minimal, pembatasan jenis barang/kegiatan usaha yang diperjualbelikan, penentuan harga yang wajar, pembatasan promosi dan diskon, pembatasan jam buka/tutup yang sesuai aturan dan melaksanakan program kemitraan.
2.	Ketenagakerjaan	Ritel kecil merupakan elemen masyarakat yang langsung merasakan dampak keberadaan Toko Modern Borma. Untuk itu ritel kecil harus menjadi prioritas dalam penanganan dampak tidak diharapkan dari keberadaan Toko Modern Borma.	Mengangkat keluarga pengelola ritel kecil sebagai karyawan di Toko Modern Borma.
3.	Pengembangan sector informal	Ritel kecil merupakan elemen masyarakat yang langsung merasakan dampak keberadaan Toko Modern Borma. Untuk itu ritel kecil harus menjadi prioritas dalam penanganan dampak tidak diharapkan dari keberadaan Toko Modern Borma.	Memberi kesempatan kepada keluarga pengelola ritel kecil untuk melakukan diversifikasi usaha/sector informal pendukung kegiatan Toko Modern Borma.
4.	Bantuan Sosial	Ritel kecil merupakan elemen masyarakat yang langsung merasakan dampak keberadaan Toko Modern Borma. Untuk itu ritel kecil harus menjadi prioritas dalam penanganan dampak tidak diharapkan dari keberadaan Toko Modern Borma.	Memberi bantuan social kepada keluarga pengelola ritel kecil. Bantuan social tersebut terutama pada sector pendidikan dan pemenuhan kebutuhan primer.
5.	Penerapan Konsep Bapak-Anak Angkat	Ritel kecil merupakan elemen masyarakat yang langsung merasakan dampak keberadaan Toko Modern Borma. Untuk itu ritel kecil harus menjadi prioritas dalam	Penerapan konsep Bapak-Anak Angkat adalah model pembinaan dari Toko Modern Borma kepada ritel kecil. Pembinaan tersebut dapat



		penanganan dampak tidak diharapkan dari keberadaan Toko Modern Borma.	berupa bantuan teknis dan manajemen, kulakan bersama, standarisasi <i>display outlet</i> , promosdi/diskon bersama, bantuan permodalan, dan bantuan lainnya.
--	--	---	--

Kesimpulan:

Eliminasi akibat yang tidak diharapkan bagi ritel kecil perlu dilakukan dengan memprioritaskan ritel kecil dalam ketenagakerjaan, pengembangan sector informal, bantuan social dan implementasi Bapak-Anak Angkat terhadap 5-10 ritel kecil yang ada disekitar Toserba Borma Dangder berada.

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.2.7. Aspek Berpengaruh Dalam Pembangunan Fisik

Pembangunan fisik Toserba Borma Dangder harus sesuai dengan perencanaan teknis dan berdaya guna bagi masyarakat dan potensi local yang ada. Hal khusus dalam pembangunan tersebut adalah akibat yang mungkin terjadi pada penduduk yang bangunan rumahnya berimpit dengan bangunan Toserba Borma. Secara prinsip pembangunan tersebut harus aman, mengurangi terganggunya kenyamanan aktifitas masyarakat, berlangsung sesuai waktu dan berdasarkan peraturan yang ada. Berikut ini aspek yang mungkin terpengaruh dalam pembangunan fisik Toserba Borma Dangder.

Tabel 6.9.
Aspek Berpengaruh Dalam Pembangunan Fisik

No.	Aspek Dalam Pembangunan Fisik	Aspek Yang Perlu Diperhatikan	Cakupan Kegiatan
1.	Perijinan	Melengkapi perijinan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada pembangunan gedung.	Ijin Tetangga, IMB dan perjinana lainnya.
2.	Perencanaan	Perencanaan harus meliputi seluruh aspek yang diperlukan oleh sebuah gedung yang berfungsi sebagai sebuah Toko Modern	Site plan, desain eksterior dan interior, tata letak, ketersediaan sarana prasarana gedung, lalu lintas dan lingkungan sekitar, ketersediaan fasilitas umum, lingkungan alam dan pergerakan manusia dan barang.
3.	Pembangunan Fisik	Pembangunan fisik harus terlaksana dengan aman, meminimalisir kenyamanan bagi kegiatan masyarakat sekitar dan memberdayakan potensi local.	Penerapan teknik pembangunan yang aman, nyaman bagi masyarakat dan tepat waktu. Melibatkan tenaga kerja dan potensi local.
4.	Paska Pembangunan Fisik	Bangunan dan sarana prasarananya harus dirawat dan diganti apabila sarana prasarana tersebut sudah tidak berfungsi dengan baik.	Penegakan peraturan dan mengajak partisipasi masyarakat untuk mempergunakan dan memelihara sarana dan prasarana yang sudah tersedia dengan baik.

5.	Aspek Khusus: Rumah Yang Berimpit	Perlu diperhatikan kesinambungan bangunan, keamanan, kenyamanan dan kompensasi bagi rumah penduduk yang berimpit dengan bangunan Toko Modern Borma.	Penerapan teknik pembangunan yang aman, nyaman bagi masyarakat dan tepat waktu. Sosialisasi dan pemberian kompensasi kepada penduduk yang rumahnya berimpit dengan Toko Modern Borma.
----	-----------------------------------	---	---

Kesimpulan:

Pembangunan fisik harus terlaksana dengan aman, tidak mengganggu kegiatan masyarakat, berdaya guna untuk masyarakat dan potensi local, tepat waktu dan sesuai ketentuan yang berlaku.

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.2.8. Analisis Kebutuhan Terhadap Keberadaan Toserba Borma Dangder

Analisis kebutuhan merupakan acuan dalam menentukan kelayakan suatu program/kegiatan. Berdasarkan analisis kegiatan tersebut dapat dilihat apakah program/kegiatan tersebut dapat dilaksanakan atau tidak. Kelayakan pembangunan suatu entitas bisnis tentu mempertimbangkan analisis kebutuhan terhadap keberadaan entitas bisnis tersebut. Demikian pula halnya dengan pembangunan Toserba Borma Dangder. Analisis kebutuhan ini sangat menentukan apakah suatu entitas bisnis dapat dibangun, ditunda atau tidak layak untuk dibangun. Demikian pula dengan rencana pembangunan Toserba Borma Dangder diperlukan analisis kebutuhan. Sebagai pengguna Toko Modern Borma adalah masyarakat dan pemerintah. Masyarakat dalam hal ini sebagai *end user* dan pemerintah sebagai pihak yang berkewajiban menyediakan berbagai layanan public, termasuk dalam sector perdagangan ritel. Untuk itu analisis kebutuhan harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan pemerintah dalam pembangunan Toserba Borma Dangder. Berikut ini adalah komponen, indikasi dan tingkat kebutuhan terhadap pembangunan Toserba Borma Dangder.

Tabel 6.10.
Analisis Kebutuhan Terhadap Keberadaan
Toserba Borma Dangdeur

No.	Komponen Dalam	Indikasi	Tingkat Kebutuhan
1.	Pertumbuhan penduduk	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Laju Pertumbuhan Penduduk (LPP) Tahun 2013 sebesar 1,50% per tahun. ▪ Pembangunan kawasan perumahan yang terus bertambah 	Sesuai dengan kebutuhan
2.	Harapan terhadap layanan yang kompetitif dan modern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meningkatnya pertumbuhan Toko Modern ▪ Meningkatnya permohonan ijin pembangunan Toko Modern ▪ Meningkatnya jumlah orang yang belanja di Toko Modern 	Sesuai dengan kebutuhan

3.	Penyediaan alternative layanan dalam pemenuhan kebutuhan keseharian	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perjinan pembangunan Toko Modern semakin dipermudah ▪ Berkembangnya/bersaing sarana perdagangan sector ritel ▪ Penentuan harga produk semakin bersaing 	Sesuai dengan kebutuhan
4.	Ketersediaan lapangan kerja	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meningkatnya daya serap sector ketenagakerjaan ▪ Meningkatnya tenaga kerja sector informal ▪ Berkurangnya angka pengangguran 	Sesuai dengan kebutuhan
5.	Peningkatan kinerja bagi usaha sekitar yang tidak sejenis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meningkatnya tingkat kunjungan konsumen. ▪ Meningkatnya transaksi, omset dan kinerja usaha. 	Sesuai dengan kebutuhan
6.	Ketersediaan lapangan usaha baru	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meningkatnya/berkembangnya jumlah usaha informal ▪ Berkembangnya sector produksi rumah tangga 	Sesuai dengan kebutuhan
7.	Peningkatan produktifitas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meningkatnya penduduk yang bekerja ▪ Meningkatnya kuantitas dan kualitas produk yang dihasilkan 	Sesuai dengan kebutuhan
8.	Peningkatan kesejahteraan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meningkatnya penduduk yang mempunyai pendapatan ▪ Meningkatnya jumlah pendapatan penduduk ▪ Meningkatnya kemampuan penduduk dalam pemenuhan kebutuhan primer, sekunder dan tertier 	Sesuai dengan kebutuhan
10.	Bangkitan ekonomi daerah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berkembangnya sector riil ▪ Pertumbuhan ekonomi meningkat ▪ Meningkatnya investasi 	Sesuai dengan kebutuhan
11.	Fungsionalisasi sebagai wilayah penyangga	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pertumbuhan penduduk ▪ Pertumbuhan permukiman baru ▪ Pertumbuhan layanan public dari berbagai sector, termasuk perdagangan ritel 	Sesuai dengan kebutuhan
12.	Peningkatan PAD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peningkatan potensi pendapatan dari sector pajak dan retribusi ▪ Peningkatan pendapatan dari sector pajak dan retribusi 	Sesuai dengan kebutuhan
13.	Ikon Daerah	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dukungan dan kebanggaan dari penduduk ▪ Sentra kegiatan masyarakat dalam bidang ritel 	Sesuai dengan kebutuhan

Kesimpulan:

Keberadaan Toserba Borma Dangder dibutuhkan masyarakat dan pemerintah.

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.2.9. Kondisi Faktual Proses Pembangunan Toserba Borma Dangder

Pembangunan Toserba Borma Dangder merupakan sebuah proses yang panjang. Proses tersebut mulai dari tahapan perencanaan internal Pembangunan Toserba Borma Dangder, penajagan terhadap kemungkinan pembangunan, melakukan kelengkapan persyaratan perijinan, membuat permohonan, mendapatkan ijin, realisasai pembangunan dan operasionalisasinya. Sebuah tahapan panjang yang membutuhkan waktu dan sumber daya. 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, ragam barang, jenis layanan dan luas lantai usaha. Berdasarkan luas lantai usaha (1.658,25 m²) maka Toserba Borma Dangder termasuk katagori Supermarket atau Toko Serba Ada (*Departemen Store*). Tabel dibawah ini dapat menjadi gambaran kondisi factual rencana pembangunan Toserba Borma Dangder.

Tabel 6.11.
Kondisi Faktual Proses Pembangunan
Toserba Borma Dangdeur

Aspek	Status	Keterangan
Perijinan	Dalam proses	Pemenuhan kelengkapan perijinan sesuai dengan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009, Peraturan Bupati Nomor 29 Tahun 2010 dan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung
Kordinasi dengan pemerintah Kecamatan/kecamatan dan dinas instansi terkait	Dalam proses	Dilakukan kepada pemerintah Kecamatan/desa dan dinas instansi terkait
Sosialisasi Kepada Masyarakat	Dalam proses	Dilakukan bersama pemerintahan desa dan BPD
Program Partisipasi Masyarakat	Disertakan dalam proposal pembangunan Toserba Borma Dangder	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan
Kemitraan dengan ritel kecil dan masyarakat sekitar	Disertakan dalam proposal pembangunan Toserba Borma Dangder	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan
Program CSR	Disertakan dalam proposal pembangunan Toserba Borma Dangder	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan
Jarak Terhadap Pasar Tradisional Terdekat	Sesuai dengan ketentuan	Jarak terdekat lebih dari 1 Km terhadap Pasar Tradisional Wahana Rancaekek Wetan
Jarak terhadap Toko Modern lain (RTC)	Sesuai dengan ketentuan	Jarak terhadap Toko Modern lain lebih dari 3 Km
Ketersediaan Sarana Prasarana	Dalam proses inventarisir dan akan disertakan dalam proposal/perencanaan	Sarana prasarana tersebut terutama fasilitas umum dan social sekitar lokasi
Jenis Barang dan keberadaan ruang usaha	Disertakan dalam proposal pembangunan Toserba Borma Dangder	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan
Ketentuan Jam Operasional	Disertakan dalam proposal pembangunan Toserba Borma Dangder	Merupakan bagian tidak terpisahkan dari kelengkapan perijinan



Jenis/Kategori Toserba Borma Dangder	Permohonan yang dapat diajukan adalah Supermarket atau Toko Serba Ada (Toserba)	Disesuaikan dengan luas lantai penjualan, barang yang diperjualbelikan dan cara pelayanan
Luas Lantai kegiatan usaha	Sekitar 1.658,25 m ²	Terbagi dari ruang penjualan, ruang pendukung dan ruang public
Perencanaan arsitektur	Disertakan dalam proposal pembangunan Toserba Borma Dangder	Melakukan kordinasi dengan dinas/instansi terkait
Kesesuaian dengan RTRW dalam Peruntukan Lahan	Dalam proses	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: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.3. ASPEK REGULASI

Sebagai bagian dari wilayah hukum Kabupaten Bandung, keberadaan Toserba Borma Dangder harus tunduk dan taat terhadap berbagai produk hukum yang ada di wilayah hukum Kabupaten Bandung. Sebagai Toko Modern maka ketentuan mengenai pembangunan dan operasional Toserba Borma Dangder harus beracu kepada Peraturan Daerah (Perda) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung, Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 29 Tahun 2010 Kabupaten Bandung, Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung dan Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) Nomor 53 Tahun 2008. Berikut ini adalah peraturan yang terkait dengan pembangunan dan operasional Toserba Borma Dangder.

6.3.1. Keselarasan Dengan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung

Pembangunan dan operasionalisasi Toserba Borma Dangder harus mengacu kepada Peraturan Daerah (Perda) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung tentang pembangunan, penataan dan pengendalian pasar. Keselarasan dengan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung merupakan bagian dari upaya pendayagunaan fungsi sosial ekonomi, sekaligus sebagai upaya untuk mengurangi akibat yang tidak diharapkan karena pembangunan Toserba Borma Dangder. Beberapa pasal yang terkait dengan aspek sosial ekonomi tersebut, diantaranya, adalah:

- a. Pasal 5 Ayat 1, 2, dan 3 tentang criteria Toko Modern; Pasal 12 Ayat 2 huruf a, b, c, d, e, f, g, h, dan i tentang kewajiban dalam menempuh izin operasional Toko Modern;



- b. Pasal 12 Ayat 4 poin a dan b dan 5 huruf a dan b tentang lokasi yang memungkinkan untuk dibangun Toko Modern;
- c. Pasal 13 Ayat 1, 2, dan 3 tentang perencanaan yang 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 Toko Modern;
- e. Pasal 22 Ayat 2 tentang kontribusi Toko 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 6.12.
Peraturan Daerah (Perda) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung Dalam
Pembangunan Toserba Borma Dangdeur

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

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan
Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.3.2. Keselarasan Dengan Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 29 Tahun 2010 Kabupaten Bandung

Pembangunan dan operasionalisasi Toserba Borma Dangder harus mengacu kepada Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 29 Tahun 2010 Kabupaten Bandung tentang petunjuk teknis Peraturan Daerah (Perda) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung tentang pembangunan, penataan dan pengendalian pasar. Keselarasan dengan Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 29 Tahun 2010 Kabupaten Bandung merupakan bagian dari upaya untuk meningkatkan manfaat sosial ekonomi, sekaligus sebagai upaya untuk mengurangi akibat yang tidak diharapkan karena pembangunan Toserba Borma Dangder. Beberapa pasal yang terkait dengan aspek sosial ekonomi, diantaranya, adalah:

- a. Pasal 2 dan 3 tentang maksud dan tujuan Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 29 Tahun 2010 Kabupaten Bandung;
- 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 Toko Modern dengan ritel sekitar lokasi;
- h. Pasal 18 huruf a,b,c,d tentang Ketentuan-ketentuan yang dapat mengakibatkan penertiban terhadap Toko Modern.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table dibawah ini.



Tabel 6.13.
Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 29 Tahun 2010 Kabupaten Bandung Dalam
Pembangunan Toserba Borma Dangdeur

Aspek	Pasal	Penjelasan	Implementasi
Maksud dan Tujuan	Bab II Pasal 2 dan 3	Maksud dan tujuan Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 29 Tahun 2010 Kabupaten Bandung	Toserba Borma harus memahami maksud dan tujuan keberadaan Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 29 Tahun 2010 Kabupaten Bandung
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,	Toserba Borma harus mengacu pada zona niaga peruntukan lahan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten dan harus berjarak paling sedikit 1 km dari terhadap pasar lain dan paling sedikit 2 Km dari Toko Modern bukan mini market.
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 Toserba Borma harus mengacu pada pasal ini
Izin Usaha Toko Modern (IUTM)	Bab IV Pasal 13	Ketentuan izin Toko Modern	Toserba Borma sebagai Toko Modern menggunakan Izin Usaha Toko Modern (IUTM) untuk perijinanannya
Waktu operasional	Bab IV Pasal 14 Ayat 1	Ketentuan jam buka Toko Modern	Waktu operasional Toserba Borma 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 Toko Modern dengan ritel sekitar lokasi	Toserba Borma harus mempunyai program kemitraan dengan ritel/usaha kecil sekitar lokasi
Penertiban Toko Modern	Bab VII Pasal 18 huruf a,b,c,d	Ketentuan-ketentuan yang dapat mengakibatkan penertiban terhadap Toko Modern	Konsekuensi yang harus ditanggung Toserba Borma apabila tidak memenuhi ketentuan yang berlaku

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan
Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.3.3. Keselarasan Dengan Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) Nomor 53 Tahun 2008

Disamping perlunya keselarasan dengan peraturan daerah, pembangunan Toko Modern harus mengacu kepada Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) Nomor 53 Tahun 2008. Keselarasan dengan Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) Nomor 53 Tahun 2008 merupakan bagian dari upaya untuk meningkatkan manfaat sosial ekonomi, sekaligus

sebagai upaya untuk mengurangi akibat yang tidak diharapkan karena pembangunan Toserba Borma Dangder. Sesuai dengan Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) Nomor 53 Tahun 2008. Beberapa pasal yang terkait dengan aspek sosial ekonomi, diantaranya, adalah:

- a). Pasal 1 Ayat 5 tentang ketentuan tentang jenis Toko 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 luas lantai penjualan supermarket atau Toko Serba Ada (*Departemen Store*) antara 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 6.14.
Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) Nomor 53 Tahun 2008 Terkait
Pembangunan Toserba Borma Dangdeur

Aspek	Pasal	Penjelasan	Implementasi
Jenis Toko 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 ▪ Toko Serba Ada (Departemen Store) 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. ▪ <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. 	Toserba Borma Dangdeur termasuk jenis Toko Serba Ada (Departemen Store) atau 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 Toserba Borma Dangdeur sebagai Toko Serba Ada (Departemen Store) atau 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 Supermarket diperbolehkan mempunyai luas lantai kurang dari 1.200 m ²

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015



6.3.4. Keselarasan Dengan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung

Sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pembangunan, khususnya pembangunan fisik maka keberadaan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung merupakan hal yang sangat penting dan menentukan. Keselarasan dengan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung merupakan bagian dari upaya untuk meningkatkan manfaat sosial ekonomi, sekaligus sebagai upaya untuk mengurangi akibat yang tidak diharapkan karena pembangunan Toserba Borma Dangdeur. Beberapa pasal dari Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung yang terkait dengan pembangunan Toserba Borma Dangder, 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 107system 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 6.15.
Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008
Kabupaten Bandung Terkait Pembangunan Toserba Borma Dangdeur

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	Toserba Borma harus memahami maksud dan tujuan keberadaan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung
Strategi pengembangan tata ruang makro wilayah	Bab III Pasal 21 huruf a dan b	Strategi pengembangan tata ruang makro wilayah secara umum	Toserba Borma harus mengetahui Strategi pengembangan tata ruang makro wilayah secara umum Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung

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	Toserba Borma harus mengetahui Fungsi dan peran Wilayah Pengembangan berdasarkan sistem kota-kota Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung
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	Toserba Borma harus mengetahui sistem kota-kota Rancaekek berdasarkan hirarkinya Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung
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)	Toserba Borma harus mengetahui pembagian Wilayah Pengembangan (WP) Cileunyi-Rancaekek berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 3 Tahun 2008 Kabupaten Bandung

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.4. PROYEKSI KONDISI SEKITAR LOKASI TOSERBA BORMA DANGDEUR

Pembangunan Toserba Borma Dangder 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 6.16.
Proyeksi Sekitar Lokasi Toserba Borma Dangdeur

Komponen	Proyeksi
Ketegakerjaan	Penyerapan kurang lebih 15-20 tenaga kerja lokal oleh Toserba Borma Dangder
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 Toserba Borma Dangder .
Usaha Bukan Ritel (pemasok)	Terjadi kenaikan omset
Kondisi Lalu Lintas	Arus lalu lintas tersendat/macet pada jam masuk/keluar kerja
Keamanan dan Ketertiban	Ada peningkatan gangguan keamanan dan ketertiban



Permasalahan/Interaksi Sosial	Lebih tinggi
Kenyamanan 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 signifikan

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

6.5. ASPEK, IMPLIKASI DAN PENANGANAN MASALAH AKIBAT PEMBANGUNAN TOSERBA BORMA DANGDEUR

Berdasarkan kajian teoritik, kajian empiris dan kajian terhadap peraturan terkait pembangunan Toserba Borma Dangder, 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 Toserba Borma Dangdeur.

6.5.1. Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Sosial

Berikut ini aspek-aspek, implikasi dan penanganan masalah sosial sebagai akibat pembangunan Toserba Borma Dangder .

Tabel 6.17.
Aspek-Aspek, Implikasi
dan Penanganan Masalah Sosial

Aspek Sosial	Implikasi	Usulan Penanganan Masalah	Penanggungjawab
Keteganakerjaan	Secara umum dampak yang akan ditimbulkan terhadap aspek ketenagakerjaan adalah Menurunnya omset usaha, khususnya ritel kecil yang dapat berakibat terjadinya PHK atau bahkan menutup usahanya. Hal ini tentu akan menjadi permasalahan serius dalam ketenagakerjaan.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memberikan prioritas utama dalam <i>rekrutmen tenaga</i> yang diperlukan oleh Toserba Borma kepada ritel kecil yang ada disekitar lokasi Toserba Borma . ▪ Memberikan prioritas utama bagi ritel kecil yang mempunyai minat untuk membuka usaha informal/turunan-pendukung di lokasi Toserba Borma. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Usulan personalia untuk bekerja dari Pemerintah Desa dan BPD ▪ Kriteria personal yang diperlukan diberikan oleh Toserba Borma. ▪ Keputusan penerimaan merupakan otoritas Toserba Borma. ▪ Toserba Borma mengakomodasi sektor informal dalam perencanaan site plan.

Pemusatan penduduk di lokasi sekitar Toserba Borma Dangder berada.	Perkembangan kawasan bisnis, akan meningkatkan kegiatan di kawasan tersebut. Akibatnya kepadatan wilayah tersebut bertambah. Meningkatnya kepadatan ini berakibat terhadap kenyamanan wilayah tersebut.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengatur pertumbuhan kegiatan usaha ataupun non usaha di sekitar lokasi. ▪ Pembentukan tim pemantau terhadap perkembangan daerah sekitar lokasi Toserba Borma. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Pertumbuhan Penduduk Terhadap keberadaan Infrastruktur	Pertumbuhan penduduk yang tidak diimbangi oleh penyediaan infrastruktur, terutama fasilitas sosial/umum, dapat berdampak negatif terhadap kehidupan sosial masyarakat.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penyediaan sarana prasarana yang memadai secara berkelanjutan. ▪ Pembentukan tim pemantau terhadap perkembangan daerah sekitar lokasi Toko Modern Borma 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Alternatif Pelayanan Dalam Pemenuhan Kebutuhan Masyarakat	Masyarakat memiliki banyak pilihan dalam layanan publik sektor perdagangan ritel. Timbulnya persaingan/persekongkolan ritel yang dapat merugikan masyarakat sebagai konsumen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sosialisasi kepada masyarakat dapat memilih tempat belanja yang tepat sesuai kebutuhan. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Perubahan Perilaku Konsumsi Masyarakat	Berdirinya ritel modern dapat mendorong perubahan budaya konsumsi/belanja masyarakat. Masyarakat diarahkan menjadi lebih konsumtif dibanding sebelumnya.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sosialisasi kepada masyarakat, khususnya anak-anak, wanita dan ibu rumah tangga agar berbelanja sesuai dengan keperluan dan kemampuan. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Timbulnya Masalah-Masalah Sosial	Perkembangan sebuah kawasan yang cepat dapat menjadi magnet bagi masyarakat untuk ikut menikmati perkembangan tersebut, tidak kecuali kegiatan yang tidak diinginkan yang termasuk penyakit masyarakat.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengatur pertumbuhan kegiatan usaha dan non usaha di sekitar lokasi. ▪ Perlu dibentuk tim pemantau terhadap kegiatan masyarakat disekitar lokasi, sehingga dapat dicegah terjadinya masalah-masalah sosial. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Kecemburuan/ Konflik Sosial	Kesempatan bekerja dan berusaha yang timbul karena keberadaan Toserba Borma mempunyai keterbatasan. Akibatnya masyarakat akan berebut untuk mendapatkannya. Kondisi ini dapat berdampak negatif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proses rekrutmen dan pemberian kesempatan untuk membuka usaha informal harus dilakukan secara transparan dan terbuka. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.



	terhadap hubungan sosial dan dapat menimbulkan konflik sosial.		
Tempat-Interaksi Sosial/Rekreasi	Untuk menarik pengunjung Toko Modern biasanya menyediakan pula tempat rekreasi dengan berbagai kegiatannya. Hal ini dapat menimbulkan ekse lain terhadap kegiatan usaha yang sama milik penduduk.	<ul style="list-style-type: none"> Agar tidak berdampak terhadap usaha penduduk yang sejenis maka produk Toserba Borma di batasi. 	<ul style="list-style-type: none"> Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait
Keamanan dan Ketertiban	Perkembangan suatu wilayah yang cepat dapat berkibatnya 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"> Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama 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 partisipasi masyarakat dalam pembangunan fisik dan operasional Toserba Borma. 	<ul style="list-style-type: none"> Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Pencemaran Lingkungan	Pencemaran lingkungan merupakan dampak lain yang akan timbul dari perkembangan suatu kawasan. Hal ini terkait erat dengan kenyamanan area sekitar lokasi Toserba Borma.	<ul style="list-style-type: none"> Membuat analisis dampak lingkungan sesuai dengan peraturan yang ada. Sosialisai kesadaran lingkungan kepada konsumen dan masyarakat. 	<ul style="list-style-type: none"> Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Corporate Social Rensposibility (CSR)	Corporate Social Rensposibility (CSR) menjadi solusi terhadap kepedulian kepada masyarakat sekitar lokasi usaha.	<ul style="list-style-type: none"> Memberikan bantuan sosial kepada masyarakat, utamanya bagi keluarga ritel kecil sejenis. Melakukan pembinaan dan pemberdayaan kepada ritel kecil sejenis sekitar lokasi Toserba Borma. 	<ul style="list-style-type: none"> Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015



6.5.2. Aspek-Aspek Implikasi dan Penanganan Masalah Perekonomian

Berikut ini aspek-aspek, implikasi dan Penanganan Masalah Perekonomian sebagai akibat pembangunan Toserba Borma Dangdeur.

Tabel 6.18.
Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Perekonomian

Aspek-Aspek Ekonomi	Implikasi	Usulan Penanganan Masalah	Penanggungjawab
Pedagang ritel kecil sekitar lokasi	Pengaruh keberadaan Toserba Borma terhadap ritel kecil sekitar lokasi, diantaranya, adalah: terjadinya penurunan daya saing yang berakibat terhadap penurunan omset, PHK, penutupan usaha yang akan menimbulkan kesulitan ekonomi.	Perlu dilakukan perlindungan dan pembinaan/pemberdayaan terhadap ritel kecil yang ada disekitar lokasi. Perlindungan dan pembinaan/pemberdayaan tersebut melalui berbagai cara, seperti pembatasan belanja minimal, pembatasan jenis produk yang diperjualbelikan, jam operasional, pemberian kesempatan berusaha dan bekerja, dan melakukan kemitraan.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait
Pedagang non ritel	Pengaruh peningkatan potensi pembeli karena keberadaan Toserba Borma terhadap usaha/pedagang kecil sekitar lokasi, diantaranya, adalah: terjadi kenaikan omset, penambahan tenaga kerja, kinerja usaha makin berkembang.	Untuk menghindari persaingan tidak sehat dan tumbuhnya disekitar lokasi yang dapat mengganggu kinerja usaha yang ada maka perlu dilakukan pengaturan yang ketat. Hal ini dilakukan agar usaha tersebut dapat mempertahankan kinerjanya.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Pengaruh Terhadap Pasar Tradisional	Sedikit banyaknya keberadaan Toserba Borma dapat mengakibatkan terjadi penurunan omset pasar tradisional.	Perlu dijaga persaingan sehat dan komunikasi yang intensif antara Toserba Borma dengan pasar tradisional.	Toserba Borma, UPTD Pasar, Pemerintah Desa dan Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait
Pengaruh Terhadap Masyarakat	Keberadaan Toserba Borma bagi masyarakat sekitar lokasi, diantaranya, adalah: terbukanya kesempatan bekerja dan berusaha baik disektor usaha maupun bukan, dan peningkatnya kesejahteraan.	Untuk mempertahankan persaingan yang sehat dan tumbuhnya sektor informal disekitar lokasi maka perlu dilakukan pengaturan yang ketat dan transparan. Hal ini dilakukan agar dapat menjaga keberlangsungan usaha.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait
Peluang Pengembangan	Keberadaan Toserba Borma Dangder dapat	Memberikan kesempatan produk lokal untuk menjadi	Toserba Borma, Pemerintah Desa,

Produk Lokal	meningkatkan omset perdagangan produk lokal dan peningkatan nilai tambah yang pada dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.	produk unggulan Toserba Borma.	BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait
Peningkatan Produktifitas Masyarakat	Pengolahan produk lokal yang berilai tambah, kesempatan masyarakat untuk bekerja dan berusaha tentu berdampak terhadap peningkatan produktifitas masyarakat.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memberikan kesempatan berusaha dan bekerja kepada masyarakat setempat. ▪ Memberi kesempatan kepada produk lokal untuk tumbuh dan berkembang. 	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Minat investasi	Keberadaan sebuah kawasan perdagangan senantiasa diikuti oleh keberadaan sector-sector usaha pendukung lainnya. Sehingga tingkat investasi akan tumbuh dan berkembang.	Memberikan dukungan terhadap Toserba Borma agar dapat tumbuh dan berkembang dengan baik dengan tetap memelihara keharmonisan dengan ritel kecil dan masyarakat sekitar. Kondisi tersebut diharapkan dapat menjadi pemicu minat investasi.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Kesenjangan Ekonomi	Keberadaan Toserba Borma sebagai sarana perdagangan berdampak luas terhadap peningkatan ekonomi masyarakat. Namun demikian karena keterbatasan, masyarakat yang dapat berpartisipasi dalam ketenagakerjaan dan pengembangan usaha terbatas. Kondisi ini dapat menimbulkan kesenjangan ekonomi.	Untuk menanggulangi kesenjangan ekonomi maka perlu membuka kesempatan bekerja dan berusaha kepada masyarakat secara transparan dan terbuka. Memberi bantuan sosial kepada masyarakat sekitar melalui program CSR.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Perekonomian Wilayah	Pertumbuhan pesat ekonomi suatu kawasan tentu berdampak pada sektor lainnya. Pertumbuhan ekonomi tersebut dapat mengakibatkan tidak terkendalinya perkembangan wilayah.	Perlu dibuat perencanaan jangka menengah-panjang yang menempatkan lokasi Toserba Borma sebagai pusat pertumbuhan. Perencanaan ini diharapkan dapat mengantisipasi perkembangan wilayah dalam jangka menengah.	Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015



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

Berikut ini aspek-aspek, implikasi dan Penanganan Masalah infrastruktur sebagai akibat pembangunan Toserba Borma Dangdeur .

Tabel 6.19.
Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Sarana Prasarana

Aspek Sarana Prasarana	Implikasi	Usulan Penanganan Masalah	Penanggungjawab
Jalan dan Trotoar	Meningkatnya mobilitas masyarakat berakibat terhadap kepadatan lalu lintas/pergerakan manusia dan barang. Sementara lebar jalan dan trotoar tetap. Kondisi ini tentu dapat berakibat terjadinya kerawanan dan kemacetan lalu lintas.	▪ Penyediaan dan pemeliharaan Jalan Raya dan Trotoar di sekitar lokasi Toserba Borma.	▪ Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Area Parkir	Karena intensitas pergerakan barang dan manusia tinggi maka perlu disediakan area parkir yang memadai, terutama bagi pengunjung. Hal dilakukan untuk menghindari tumbuhnya parkir liar.	Penyediaan area parkir yang cukup dan penegakan ketentuan mengenai perparkiran.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Drainase	Meningkatnya kegiatan sekitar lokasi menuntut ketersediaan sarana drainase yang baik. Utamanya untuk mencegah banjir daerah sekitar Toserba Borma.	Pembuatan drainase yang baik, khususnya drainase disekitar lokasi Toserba Borma. Hal ini dilakukan untuk menghindari banjir dan kelancaran aliran air pembuangan/limbah.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Prasarana Transportasi	Ketersediaan prasarana transportasi yang perlu dilakukan. Utamanya agar kondisi lalu lintas tetap nyaman, lancar dan menghindari kecelakaan lalu lintas.	Perlu penyediaan sarana transportasi, seperti: area pemberhentian angkot, traffic light, rambu lalu lintas, zebra cross, halte, pos polisi/keamanan, dan prasarana lalu lintas lain yang diperlukan.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Sarana Ibadah	Sebagai bagian penting dalam beribadah, ketersediaan sarana ibadah menjadi mutlak.	Pembuatan sarana ibadah, khususnya bagi karyawan Toserba Borma .	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Prasarana Bagi	Sebagai area publik maka Toserba Borma	Penyediaan hydran, peralatan pemadam	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan

Pemadam Kebakaran	harus mempersiapkan hal-hal yang tidak terduga, termasuk kemungkinan terjadinya musibah kebakaran.	kebakaran darurat, area yang cukup untuk pergerakan mobil kebakaran dan mempunyai <i>hot line</i> dengan Dinas Kebakaran Kabupaten Bandung.	Pemerintah Kecamatan, bersama 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 Toserba Borma berada.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS)	Kesehatan merupakan hal yang penting. Ketidakterediaan Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS) akan merugikan masyarakat. Karena lingkungan menjadi kotor dan tercemar.	Penyediaan Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS), khususnya untuk keperluan Toserba Borma.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015

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

Berikut ini aspek-aspek, implikasi dan penanganan masalah spasial sebagai akibat pembangunan Toserba Borma Dangdeur.

Tabel 6.20.
Aspek-Aspek, Implikasi dan Penanganan Masalah Arsitektural-Spasial

Aspek-Aspek Spasial	Implikasi	Usulan Penanggulangan Masalah	Penanggungjawab
Akomodasi Terhadap Keberadaan terhadap sektor informal	Perkembangan suatu kawasan bisnis senantiasa diikuti tumbuhnya sektor informal. Keberadaannya harus diakomodasi dalam perencanaan bangunan. Akomodasi ini diperlukan agar area sekitar Toserba Borma tertib, teratur dan nyaman.	Akomodasi terhadap keberadaan sektor informal dalam perencanaan pembangunan Toserba Borma.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.

Ketersediaan Sarana Prasarana dan Fasilitas Umum	Ketersediaan sarana prasarana dan fasilitas umum yang terbatas dapat mengakibatkan terjadinya perebutan/penggunaan yang berlebihan dalam pemanfaatannya. Akibatnya tingkat kerusakan tersebut menjadi tinggi yang dapat menjadi berbahaya.	Penyediaan sarana prasarana yang diperlukan dalam mendukung kegiatan Toserba Borma.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Zona Ruang Publik	Untuk menghindari perebutan ruang publik maka perlu menyediakan ruang publik yang memadai, hal ini dilakukan untuk menampung konsentrasi dan pergerakan manusia ke kawasan Toserba Borma.	Penyediaan ruang publik yang cukup dan tertata dengan baik.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Aksesibilitas	Pencapaian terhadap lokasi harus mudah, cepat dan berbiaya murah..	Penempatan pintu gerbang dan hambatan lalu lintas di daerah sekitar lokasi harus dihilangkan melalui pengaturan dan penyediaan sarana prasarana yang memadai.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.
Perencanaan/Desain Toserba Borma Dangder	Untuk menjadi kebanggaan masyarakat maka desain bangunan dapat dibuat dengan bercirikan budaya lokal.	Eksterior dan interior Toserba Borma dapat dibuat dengan mengacu kepada bangunan tradisional.	Toserba Borma.
Perkembangan /Pertumbuhan Wilayah	Perkembangan yang tidak terkendali dapat berakibat negatif terhadap aspek sosial maupun ekonomis.	Perlu dibuat perencanaan jangka menengah-panjang terkait keberadaan Toserba Borma sebagai wilayah pertumbuhan.	Toserba Borma, Pemerintah Desa, BPD dan Pemerintah Kecamatan, bersama dinas/instansi terkait.

Sumber: Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Dangdeur Tahun 2015





Bab 7

Kesimpulan dan Saran

7.1. UMUM

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

7.2. KESIMPULAN

1. Keberadaan Toserba Borma Dangdeur dapat mendorong pertumbuhan perkonomian wilayah sekitar lokasi. Pertumbuhan ekonomi wilayah tersebut merupakan dampak positif dari keberadaan Toserba Borma Dangdeur. 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 Toserba Borma Dangdeur. 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 untuk menghilangkan 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 berkembang, 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 Toserba Borma Dangdeur. 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 Toserba Borma Dangdeur, 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 Toserba Borma Dangdeur. Keterlibatan masyarakat dalam pembangunan dan operasional Toserba Borma Dangdeur dapat terdiri dari beberapa macam. Diantaranya adalah penggunaan tenaga kerja lokal, memberi kesempatan berusaha dan pemasok kepada Toserba Borma Dangdeur. Lebih dari itu melalui program CSR, keterlibatan/partisipasi Toserba Borma Dangdeur dan masyarakat akan semakin nyata dan berdaya guna.
5. Jarak Toserba Borma Dangdeur terhadap Pasar Tradisional Wahana Rancaekek Wetan adalah 1,1 km dan Jarak Toserba Borma Dangdeur terhadap Rancaekek Trade Center (RTC) lebdapat menjadi mitra dalam kerangka kerjasama simbiosis mutualisme dalh dari 3 km. Beracu kepada Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung dari sisi jarak terhadap pasar tradisional Wahana Rancaekek Wetan dan Rancaekek Trade Center (RTC) terhadap Toserba Borma Dangdeur telah sesuai dengan PERDA tersebut.
6. Kemitraan antara ritel kecil dengan Toserba Borma Dangdeur harus dilakukan. Hal ini karena ritel kecil sekitar lokasi Toserba Borma Dangdeur merupakan entitas usaha yang



mendapatkan akibat yang tidak diharapkan paling besar. Kemitraan ini hendaknya diikuti pula dengan pembinaan dari Toserba Borma Dangdeur. Namun demikian kemitraan ini hendaknya dikembangkan dalam kerangka kerjasama paling menguntungkan antara kedua belah pihak.

7. Sesuai dengan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 dan Peraturan Bupati Nomor 29 Tahun 2010 Kabupaten Bandung bahwa pembangunan Toserba Borma Dangdeur wajib memperhatikan saran dan pendapat dari Pemerintahan Desa dan BPD Rancaekek Wetan. Kemudian perlu kiranya melakukan sosialisasi dan pembentukan forum komunikasi *stakeholders*, yaitu: masyarakat, sektor usaha di sekitar lokasi, pasar tradisional, Toserba Borma Dangdeur, BPD dan pemerintah Desa/Kecamatan. Melalui sosialisasi dan media ini diharapkan berbagai kesepakatan dan kesepahaman dapat dibangun. Melalui media ini berbagai permasalahan yang mungkin timbul dapat dikomunikasikan dan dicarikan solusinya bersama.
8. Secara jangka panjang keberadaan Toserba Borma Dangdeur 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 Toserba Borma Dangdeur harus meliputi pembangunan sarana prasarana (fasilitas sosial dan umum) bagi daerah sekitar lokasi. Hal ini perlu dilakukan agar keberadaan Toserba Borma Dangdeur tidak menjadi beban daerah sekitarnya dari sisi sarana prasarana.
9. Berdasarkan kriteria Toko Modern maka jenis Toserba Borma Dangdeur adalah Supermarket atau Toko Serba Ada (Toserba). Kriteria tersebut diantaranya, adalah: luasan lantai kegiatan usaha seluas 1.658,25 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 Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 Kabupaten Bandung, aspek-aspek positif dan upaya-upaya penanggulangan terhadap aspek-aspek yang tidak diharapkan dalam pembangunan Toserba Borma Dangdeur harus dilakukan dengan memperhatikan usulan penanganan masalah dan saran-saran yang diberikan dalam kajian ini.



11. Pembangunan Toserba Borma Dangdeur harus sesuai dengan peraturan, baik peraturan daerah maupun peraturan pemerintah ataupun undang-undang. Kesesuaian dengan peraturan ini ditujukan agar keberadaan Toserba Borma Dangdeur baik saat pendirian maupun operasinya tidak menemui masalah. Kemudian dalam pelaksanaan pembangunan dan operasionalnya, Toserba Borma Dangdeur harus melakukan koordinasi dengan dinas/instansi terkait dan masyarakat. Koordinasi ini sangat penting agar pembangunan Toserba Borma Dangdeur dapat dilaksanakan dengan baik sesuai peraturan.
12. Kajian Analisis social ekonomi ini merupakan bagian dari kelengkapan perijinan pembangunan Toserba Borma Dangdeur. Untuk melengkapi persyaratan perijinan maka perlu dilakukan kajian lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

7.3. REKOMENDASI

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

7.3.1 Rekomendasi bagi Toserba Borma Dangdeur

1. Perlu secepatnya dilakukan sosialisasi mengenai rencana pembangunan Toserba Borma Dangdeur. Semakin cepat informasi rencana pembangunan Toserba Borma Dangdeur ke masyarakat, semakin baik. Hal ini perlu dilakukan agar masyarakat dengan segera tahu rencana keberadaan Toserba Borma Dangdeur yang akan berdampak terhadap kehidupan mereka. Dengan demikian masyarakat dapat melakukan antisipasi dan melakukan langkah-langkah yang dianggap perlu dalam mengantisipasi.
2. Pedagang ritel kecil sejenis yang mendapat akses paling besar harus mendapat prioritas utama dalam berbagai bantuan sosial dan kemitraan yang akan dikembangkan oleh Toserba Borma Dangdeur. Hal ini dilakukan agar pedagang ritel kecil sejenis dapat bertahan terhadap keberadaan Toserba Borma Dangdeur. Permasalahan utamanya adalah berkurangnya daya saing yang berakibat terhadap menurunnya omset usaha. Kondisi ini akan berakibat terhadap berkurangnya kemampuan ekonomi keluarga. Pada kondisi ini, bantuan sosial, kesempatan untuk bekerja, bantuan teknis dan manajemen, dan permodalan menjadi solusinya.
3. Oleh karena pembangunan Toserba Borma Dangdeur melibatkan banyak pihak maka keterlibatan instansi terkait dan *stakeholders* lainnya dalam pembangunan menjadi mutlak adanya. *Stakeholders* tersebut, diantaranya, adalah: meliputi unsure masyarakat,



pedagang, pemerintahan desa/kecamatan dan BPD, dinas/instansi terkait dan Toserba Borma Dangder. Keterlibatan instansi terkait dan *stakeholders* ini berlanjut pasca pembangunan, dengan tugas berbeda yaitu: memantau dan melakukan evaluasi terhadap perkembangan wilayah sekitar lokasi Toserba Borma Dangder sebagai bahan masukan kepada pemerintah terkait keberadaan Toserba Borma Dangdeur dan wilayah sekitarnya.

4. Partisipasi dan 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 Toserba Borma Dangder 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.
5. Perencanaan bangunan Toserba Borma Dangdeur 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. Perencanaan ini harus dapat mengantisipasi perkembangan wilayah sekitar dalam tataran jangka panjang. Hal ini dilakukan agar Toserba Borma Dangdeur tetap dapat mewadahi/sebagai antisipasi kegiatan masyarakat pada masa yang akan datang.
6. Pembangunan Toserba Borma Dangdeur harus meliputi pembangunan sarana prasarana (fasilitas social dan umum) di daerah sekitar lokasi. Hal ini perlu dilakukan agar keberadaan Toserba Borma Dangder, tidak menjadi beban sarana prasarana daerah sekitarnya.
7. Perijinan Toserba Borma Dangdeur 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 Toserba Borma Dangdeur. Perijinan merupakan bagian penting sebagai legalitas usaha.
8. Perencanaan 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 Kecamatanin



arsitektural harus dapat memberikan kontribusi terhadap keindahan dan kebanggaan daerah.

9. Pembangunan sebuah sarana perdagangan, termasuk Toserba Borma Dangdeur beracu kepada Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009. Keberadaan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 dtujukan agar ekses negative terhadap pembangunan sebuah pasar dapat diminimalisir. Terkait dengan pembangunan Toserba Borma Dangder maka setiap pemangku kepentingan hendaknya beracu kepada Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009. Hal ini dilakukan agar benturan kepentingan antar *stakeholders* dapat diselesaikan dengan adil dan bijaksana sesuai aturan yang berlaku.
10. Kajian Analisis social ekonomi ini merupakan bagian dari kelengkapan perijinan pembangunan Toserba Borma Dangdeur. Untuk melengkapi persyaratan perijinan maka perlu dilakukan kajian lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

7.3.2 Rekomendasi bagi Masyarakat/Penduduk

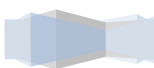
1. Keberadaan Toserba Borma Dangdeur merupakan respon positif terhadap perkembangan suatu daerah. Minat investasi Toserba Borma Dangder sebagai bagian dari Toko Modern menunjukkan bahwa potensi ekonomi daerah tersebut sangat tinggi. Minat investasi tersebut merupakan peluang bagi masyarakat untuk mengembangkan perekonomian, dalam rangka mencapai kesejahteraan. Untuk itu minat investasi Toserba Borma Dangdeur tersebut hendaknya dipandang sebagai peluang/kesempatan pengembangan masyarakat dan wilayah Dangder, Desa Rancaekek Wetan.
2. Penting kiranya bagi masyarakat menyiapkan langkah-langkah yang tepat untuk penyesuaian/adaptasi dan penyelarasan terhadap pembangunan dan keberadaan Toserba Borma Dangdeur. Langkah-langkah tersebut menyangkut berbagai hal, baik yang bersifat ekonomis 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. Toserba Borma Dangdeur membutuhkan tenaga kerja yang profesional sementara masyarakat membutuhkan lapangan kerja dan kesempatan berusaha, sebagai upaya untuk pemberdayaan dan pengembangan diri menuju kesejahteraan.



4. Analisis social ekonomi pembangunan sebuah pasar, termasuk Pasar Modern beracu kepada Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009. Keberadaan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 ditujukan agar akses negative terhadap pembangunan sebuah pasar dapat diminimalisir. Terkait dengan pembangunan Toserba Borma Dangder maka setiap pemangku kepentingan hendaknya beracu kepada Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009. Hal ini dilakukan agar benturan kepentingan antar *stakeholders* dapat diselesaikan dengan adil dan bijaksana sesuai aturan yang berlaku.

7.3.3 Rekomendasi bagi Pedagang Ritel Sekitar Lokasi Toserba Borma Dangdeur

1. Keberadaan sebuah Toserba Borma Dangdeur merupakan sebuah kondisi yang tidak dapat dihindari. Kehadirannya menunjukkan bahwa daerah tersebut menyimpan potensi ekonomi yang tinggi yang belum dieksploitasi. Keberadaan Toserba Borma Dangder 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 sejenis yang ada disekitar lokasi, disamping dapat melakukan ekspansi usaha, pedagang ritel sejenis dapat bermitra dengan Toserba Borma Dangder. Kemitraan ini merupakan bagian dari upaya untuk mengurangi dampak yang tidak diharapkan bagi ritel kecil karena keberadaan Toserba Borma Dangder. Terkait dengan itu maka perlu kiranya dikembangkan pola kemitraan yang menguntungkan kedua belah pihak.
3. Kesempatan untuk mengembangkan perluasan usaha seiring dengan keberadaan Toserba Borma Dangdeur 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 Toserba Borma Dangder dan pemerintah desa dan BPD.
4. Pembangunan sebuah sarana perdagangan, termasuk termasuk Toserba Borma Dangdeur harus beracu kepada Perda Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009. Keberadaan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 dtujukan agar akses negative terhadap pembangunan sebuah pasar dapat diminimalisir. Terkait dengan pembangunan Toserba Borma Dangder maka setiap pemangku kepentingan hendaknya beracu kepada Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009. Hal ini dilakukan agar benturan kepentingan antar *stakeholders* dapat diselesaikan dengan adil dan bijaksana sesuai aturan yang berlaku.



7.3.4 Rekomendasi bagi Dinas Koperasi UKM Perindustrian Perdagangan (Diskoperindag) Kabupaten Bandung, Pemerintahan Kecamatan dan Desa Rancaekek Wetan dan BPD, dan Dinas/Instansi Terkait

1. Berdasarkan kriteria Toko Modern maka jenis Toserba Borma Dangdeur adalah Supermarket atau Toko Serba Ada (Toserba). Kriteria tersebut diantaranya, adalah: luasan lantai usaha, sistem pengelolaan, peralatan pencatatan, penataan komoditas, pengelola, dan kriteria lainnya. Untuk itu perijinan bagi Toserba Borma Dangder disesuaikan dengan jenis Toko Modern tersebut.
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 Toserba Borma Dangder. Pembatasan ini dapat dilakukan dalam jangka waktu tertentu, hal ini ditujukan agar perubahan yang terjadi berlangsung perlahan disesuaikan dengan kemampuan adaptasi ritel kecil dan masyarakat terhadap keberadaan Toserba Borma Dangdeur.
3. Kemitraan antara Toserba Borma Dangder dengan ritel kecil harus terus didorong untuk dilakukan. Pemerintah dapat mendorong ritel kecil sejenis untuk menjadi pemasok dan dapat melakukan diversifikasi usaha dalam bentuk usaha lain. Ekspansi usaha tersebut dapat meliputi usaha-usaha pendukung yang difasilitasi Toserba Borma Dangder. Lebih dari itu pembinaan dengan konsep bapak-anak angkat merupakan pilihan yang dapat dikembangkan. Kemudian untuk mengurangi dampak negatif maka ritel kecil sejenis disarankan mendapatkan prioritas bekerja dan mendapatkan bantuan sosial dari Toserba Borma Dangder.
4. Untuk memperlancar berbagai hal terkait pembangunan Toserba Borma Dangdeur maka pemerintah perlu mendorong terbentuknya suatu wadah yang dapat menjadi jembatan komunikasi antara masyarakat, ritel kecil, pasar tradisional dan Toserba Borma Dangder. Selain berfungsi sebagai jembatan komunikasi wadah ini juga berfungsi untuk merumuskan berbagai hal terkait dengan kemitraan antara masyarakat, ritel kecil, pasar tradisional dan Toserba Borma Dangdeur. Kehadiran wadah ini diharapkan dapat mengawal kebijakan/saran yang harus dilakukan Toserba Borma Dangder terhadap pembangunan dan keberadaannya. Sementara itu keterlibatan masyarakat dalam setiap tahapan pembangunan Toserba Borma Dangder menjadi penting. Keterlibatan/bantuan sosial ini penting agar kemanfaatan keberadaan Toserba Borma Dangder dalam setiap tahapan pembangunan dapat dirasakan oleh masyarakat sebagai salah satu *stakeholders*. Untuk mendorong keterlibatan masyarakat tersebut maka pemerintah dapat menjadi mediator dengan Toserba Borma Dangder.

5. Keberadaan Toserba Borma Dangdeur 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.
6. Terhadap permasalahan sosial, ekonomis, spasial, infrastruktur, dan kemitraan yang akan timbul sebagai akibat pembangunan Toserba Borma Dangder 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.
7. Keberadaan Toserba Borma Dangdeur tentu harus sesuai dengan peraturan yang ada. Untuk itu maka perlu dilakukan kajian lain sebagai pelengkap perijinan pembangunan Toserba Borma Dangder. Karena kelengkapan perijinan merupakan faktor yang menentukan terhadap permohonan ijin pembangunan Toserba Borma Dangder.
8. Pembangunan sebuah toko/pasar, termasuk Toserba Borma Dangdeur beracu kepada Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009. Keberadaan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 2009 dtujukan agar akses negative terhadap pembangunan sebuah pasar dapat diminimalisir. Terkait dengan pembangunan Toserba Borma Dangder maka setiap pemangku kepentingan hendaknya beracu kepada Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 20 Tahun 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 Grafindo Persada, Jakarta. 1998
- Rahardjo Adisasmata, *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
- Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Andir Baleendah, 2008
- Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toserba Borma Majalaya, 2009
- Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Rancaekek Trade Center (RTC), 2010
- Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Toko Modern Borma Bojongsoang, 2010
- Analisis Sosial Ekonomi Pembangunan Pasar Tradisional Banjaran, 2010
- Studi Kelayakan Pengembangan Pasar Soreang Kabupaten Bandung. 2004
- Studi Kelayakan Pembangunan Pasar Nagreg, Kabupaten Bandung, 2009
- Browsing Interne



**PEDOMAN OBSERVASI ANALISIS SOSIAL EKONOMI PEMBANGUNAN TOSERBA
BORMA DANGDER, DESA RANCAEKEK WETAN, KECAMATAN RANCAEKEK
KABUPATEN 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 Toko Modern 	

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, Kecamatanin, 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 	
12.	Proyeksi terhadap keberadaan Toko Modern dan pusat perbelanjaan apabila sudah dibangun	<ul style="list-style-type: none"> - Dampak sosial ekonomi 	



**PEDOMAN WAWANCARA ANALISIS SOSIAL EKONOMI PEMBANGUNAN TOSERBA
BORMA DANGDER, DESA RANCAEKEK WETAN, KECAMATAN RANCAEKEK
KABUPATEN 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 Toko Modern 	
2.	Keunggulan Toko Modern	<ul style="list-style-type: none"> - Harga - Kelengkapan barang - Kenyamanan - Keamanan dan ketertiban - Pelayanan - Kualitas barang - Diskon - Promosi 	
3	Dampak keberadaan Toko 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	
--	--	--	--



KUISIONER

Kami mengajak anda untuk mengisi kuisisioner ini. Partisipasi anda dalam mengisi kuisisioner ini sangat berarti untuk mendapatkan gambaran nyata terhadap kelayakan pembangunan Toserba Borma Dangder. Pengisian kuisisioner diharapkan dilakukan dengan sungguh-sungguh dan teliti. Anda diminta untuk memberikan tanda silang (x) pada butir-butir jawaban yang akan anda tentukan.

Nama :.....
Pekerjaan :.....
Alamat RT/RW:.....
Jarak Ke Lokasi Toserba Borma Dangder:.....

Beri tanda silang apabila sesuai dengan jawaban anda

1. Berapa pendapatan keluarga anda setiap bulan:
 - a. Kurang Rp. 1.250.000,-
 - b. Rp. 1.250.000-Rp. 3.500.000,-
 - c. Lebih dari Rp. 3.500.000,-
2. Barapa anggaran belanja bulanan keluarga/pribadi anda?
 - a. Kurang dari Rp. 500.000,-
 - b. Rp. 500.000-Rp. 1.500.000,-
 - c. Lebih dari Rp. 1.500.000,-
3. Apa tingkat pendidikan terakhir anda?
 - a. SD
 - b. SMP
 - c. SMU
 - d. Perguruan Tinggi
4. Untuk memenuhi kebutuhan keluarga/pribadi anda, dimanakah selama ini anda belanja?
 - a. Kios/Warung/Toko Sekitar
 - b. Pasar tradisional
 - c. Mini Market/Toko Modern
5. Apa alasan berbelanja di tempat favorit anda tersebut?
 - a. Dekat
 - b. Harga murah
 - c. Ketersedian dan kelengkapan barang
 - d. Kenyamanan
 - e. Banyak diskon
 - f. Kualitas barang baik
6. Apa alasan anda suka berbelanja di Minimarket/Toko Modern?
 - a. Harga murah
 - b. Ketersedian dan kelengkapan barang
 - c. Kenyamanan
 - d. Banyak diskon
 - e. Kualitas barang baik
 - f. Lainnya
7. Apabila di sekitar anda berdiri Toserba Borma Dangder, apakah anda akan meninggalkan kebiasaan berbelanja di tempat favorit anda tersbut?
 - a. Ya
 - b. Tidak Tahu
 - c. Tidak
8. Apa tujuan anda berkunjung ke Mini Market/Toko Modern?
 - a. Belanja
 - b. Belanja dan Rekreasi
 - c. Alasan lainnya
9. Gangguan apa saja yang harus menjadi perhatian utama atas keberadaan Toserba Borma Dangder?
 - a. Keamanan dan ketertiban
 - b. Kelancaran lalulintas
 - c. Daerah sekitar lokasi tidak nyaman
 - d. Keberadaan sektor informal



d. Kotor dan pencemaran lingkungan e. Lainnya

10. Bentuk partisipasi apakah yang anda kehendaki terhadap keberadaan Toserba Borma Dangder?

- a. Bekerja
- b. Turut berdagang
- c. Menjadi pemasok
- d. Mendapat bantuan sosial
- e. Lainnya

11. Jenis kegiatan sosial apa yang diharapkan mendapat dukungan dari pengelola Toserba Borma Dangder?

- a. Perbaikan fasilitas pendidikan, sosial dan umum
- b. Dukungan terhadap berbagai kegiatan sosial, pendidikan dan keagamaan
- c. Lainnya

12. Harapan-harapan anda terhadap keberadaan Toserba Borma Dangder? (Mohon diisi)

.....

.....

.....

.....

.....

