

### **BAB III**

#### **OBJEK PENELITIAN PASAR TRADISIONAL KIARACONDONG DENGAN MINIMARKET**

##### **A. Pasar Tradisioanal Kiaracandong**

Pasar Tradisional Kiaracandong Berada di Kecamatan Kiaracandong, Kecamatan Kiaracandong terletak di Kota Bandung yang mempunyai visi mewujudkan Kecamatan Kiaracandong termaju dalam pelayanan melalui peningkatan kinerja aparatur yang profesional dan mempunyai misi mewujudkan Kecamatan termaju dalam pelayanan dan Meningkatkan kinerja aparatut yang profesional, Kantor Kecamatan Kiaracandong berada di Jalan Babakan sari Nomor 177 Kota bandung Ketua camat pada saat ini ialah Bapak Drs. Tarsya, mempunyai 6 Kelurahan yaitu Bababakan Surabaya, Babakan Sari, Cicaheum, Kebonkangkung, Kebonjayanti, dan Sukapura. Kecamatan Kiaracandong terdiri dari 85 Rukun Warga dan 592 Rukun tetangga.

Kelurahan Babakan Surabaya terdiri dari 15 Rukun Warga dan 100 Rukun tetangga, Kelurahan Babakan Sari terdiri dari 18 Rukun Warga dan 146 Rukun Tetangga, Kelurahan Kebon Jayanti terdiri dari 14 Rukun Warga dan 89 Rukun Tetangga, Kelurahan Sukapura terdiri dari 15 Rukun Warga dan 109 Rukun Tetangga, Kelurahan Kebon Kangkung terdiri dari 11 Rukun Warga dan 70 Rukun Tetangga dan Kelurahan Cicaheum terdiri dari 12 Rukun Warga dan 78 Rukun Tetangga. Batas Kecamatan Kiaracandong Utara berbatasan dengan kecamatan Cibeunying Kidul danKecamatan Mandjati, Timur berbatasan dengan Kecamatan

Buah Batu dan Kecamatan Antapani, Selatan Berbatasan dengan Kecamatan Buah Batu dan Barat berbatasan dengan Batununggal.

Mempunyai Luas wilayah sebesar 613,03 Hektar, terbagi dari 2 Luas Wilayah daerah yaitu Darat dan Sawah, Luas wilayah Darat 433,76 Hektar dan Sawah 179,27 Hektar.

Pertumbuhan ekonomi, di Wilayah Kecamatan Kiaracandong terus bermunculan sarana pertokoan baik toko kecil maupun besar kegiatan ekonomi Di Kecamatan Kiaracandong terus meningkat. Meski di Kecamatan Kiaracandong terdapat tiga pasar tradisional yaitu Pasar Kiaracandong yang terletak di wilayah Kebon jayanti, pasar Cicadas terletak di Kelurahan Babakan Surabaya dan Pasar Cicaheum terletak di Kelurahan Cicaheum. Sehingga wilayah kecamatan Kiaracandong banyak didatangi oleh penduduk di luar Kiaracandong.

Pasar Tradisional Kiaracandong berada di Kelurahan Kebonjayanti yang mempunyai Kantor Kelurahan berada di Jalan Stasion Kiaracandong Nomor 39 yang mempunyai Kepala Lurah yaitu Abdul Manaf S.AP.,M.,M

Kebonjayanti mempunyai luas wilayah 27,50 Hektar, Wilayah itu dihuni oleh 13.474 orang yang tersebar di 14 Rukun Warga dan 89 Rukun Tetangga. Kelurahan Kebonjayanti mempunyai tempat strategis dari enam kelurahan yang berada di Kecamatan Kiaracandong, karena mempunyai tempat untuk tujuan masyarakat diantaranya memiliki Stasion Kiaracandong dan Pasar Tradisional maka dari itu Kelurahan Kebonjayanti menjadi pusat Transportasi, Pusat Ekonomi dan menjadi juga Pusat Pemukiman.

Pasar tradisional Kiaracandong adalah pasar tradisional yang dikelola oleh PD Pasar Bermartabat Kota Bandung. Pasar yang berlokasi di Jl. Ibrahim Adjie Nomor 200, Kelurahan Kebun Jayanti, Kiaracandong, Kota Bandung, Jawa Barat ini, mengalami perbaikan terakhir pada tahun 1979 yang saat itu masih berstatus sebagai Pasar impress. Pada tahun 2008 PD Pasar Bermartabat masuk mengambil alih kepengurusan pasar-pasar tradisional di Bandung dan pasar Kiaracandong merupakan salah satu unitnya. Dengan luas tanah 6.628 meter persegi dan luas bangunan 5.000 meter persegi, pasar Kiaracandong memiliki 1.057 lapak dagang dengan 600 kios dan 457 lapak meja. Pasar Kiaracandong dibagi menjadi dua area dagang, untuk di lantai bawah adalah area berjualan bahan makanan sementara lantai dua adalah area dagang pakaian. Komoditi utama yang dijual di pasar Kiaracandong merupakan sayur-mayur, daging dan jenis makanan lain yang sifatnya basah.

Pasar Kiaracandong mempunyai fasilitas penunjang seperti 3 toilet, 3 musolah, 1 TPS dan 4 lahan parkir. Dalam mengelola keamanan dan kebersihan, PD Pasar memiliki Sub Bidang Kamtib dan Sub Bidang Kebersihan yang jajarannya tersebar di semua unit-unit pasar yang dikelola. Selain kebersihan dan keamanan PD Pasar juga memiliki Parkir yang mengelola lahan parkir di setiap unit pasar yang dikelola.

Pasar Tradisional mempunyai kelebihan sangat mudah dijangkau dikarenakan adanya angkutan umum yang bisa melintasi di depan Pasar Tradisional Kiaracandong, dan banyaknya pedagang yang masih sistem tawar-menawar. Dengan mempunyai dua lantai yang lantai atasnya menjual pakaian-pakaian dan

lantai bawahnya menjual makanan sehari-hari dan lain-lain. Tetapi mempunyai banyak kekurangan yang dirasakan oleh masyarakat dikarenakan bangunan yang sudah tua dan area Pasar Tradisional Kiaracandong yang sangat macet dikarenakan macetnya jalan dan beceknya Pasar Tradisional.

Pada tanggal 24 september 2021 pada pukul 13.15 Wib, penulis mendatangi Kelurahan Kebonjayanti bertemu dengan Kepala Lurah yang bernama Abdul Manaaf, penulis mewawancarai di tempat kerjanya. Dalam wawancara menjelaskan sejarah Pasar Tradisional Kiaracandong yang di bangun pada Tahun 1981 Pasar Kiaracandong merupakan salah satu Pasar Inpres yang di bangun pada tahun 1981 oleh CV. Gunakarya dengan menghabiskan biaya sebesar Rp. 234.460.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Empat Juta Empat Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) diatas tanah seluas 6.628 M2 dengan luas bangunan 3.675 M2. Pasar Kiaracandong terletak di Jalan H. Ibrahim Adjie, Kelurahan Kebon Jayanti Kecamatan Kiaracandong Kota Bandung. Pasar ini menjual barang dagangan berupa bahan-bahan pokok sehari-hari, khususnya bahan pangan seperti buahbuahan, sayuran, beras, makanan ringan, dan lain-lain. Dengan semakin berkembangnya zaman, situasi perbelanjaan pasar tradisional yang dinilai sangat tidak mengikuti zaman mulai ditinggalkan dengan keberadaan Toko modern seperti minimarket. Dalam Wilayah Pasar Tradisional Kiaracandong terdapat dua minimarket yaitu Alfamart dan Yomart keberadaan Minimarket ini sangat berdekatan dengan Pasar Tradisional Kiaracandong.

Pasar Tradisional Kiaracandong berdekatan dengan minimarket seperti Alfamart PSM berjarak 250 meter, Yomart PSM berjarak 300 meter. Penulis

kemudian memberi pertanyaan selanjutnya, apakah mengetahui Pasal 20 Peraturan daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009 tentang Penataan Pasar Tradisional, Pusat perbelanjaan, dan Toko Modern. Beliau tidak mengetahui Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009, tetapi tidak mengetahui secara jelas pada Pasal 20 Dalam penyelenggaraan pusat perbelanjaan dan toko modern.

Peraturan Daerah Kota Bandung yang baru disosialisasikan oleh Pemerintah kota Bandung, karena ada suatu pemisahan kewajiban, Karena dari Kelurahan hanya mengetahui Peraturan Daerahnya, karena dalam penerapannya Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009 pemilik Usaha sesuai yang dilimpahkan oleh Walikota. Kepala Kelurahan mengetahui tapi tidak menjalankannya. Pandangan dari Kepala Lurah dalam Pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 tahun 2009, peraturan ini untuk menata pengusaha-pengusaha yang melakukan usaha di Kota Bandung karena berkaitan dengan penghasilan dari Pajak Daerah, Pajak Makanan, Distirubusi menambah Pemasukan Anggaran Daerah Kota Bandung.

Tanggal 29 September 2021 pada pukul 13.14 Wib, penulis mendatangi rumah dari Rukun Warga 13 yang bernama Hari Sinastrio, di jalan PSM. Ketua Rukun Warga menyatakan Alfamart PSM dan Yomart PSM berada di wilayah Rukun warga 13. Alfamart PSM berada di RT 2 yang Ketua Rukun Tetagganya bernama Ujang, dan Yomart PSM berada di RT 4 yang Ketua Rukun Tetangganya bernama Afif. Ketua Rukun Warga tidak mengetahui secara jelas terhadap Pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009. Beliau menyambut baik terhadap penelitian yang penulis lakukan, karena adanya warga dari Rukun Warga

13 seorang pedagang di Pasar Tradisional Kiaracandong. Ketua Rukun Warga dan Rukun Tetangga menyatakan tidak taunya asal berdirinya Minimarket tersebut, dan menyatakan tidak mendatangi izin dari berdirinya minimarket tersebut. Dalam permasalahan Pasar Tradisional Kiaracandong ketua Rukun Warga menyatakan pasar tersebut ada wacana pada Tahun 2017 akan adanya renovasi oleh Pemerintah Kota Bandung terhadap Pasar Tradisional Kiaracandong tetapi sampai tahun 2021 tidak adanya renovasi. Ketua Rukun Warga menyatakan karena adanya sengketa karena ada yang menyatakan karena Pasar tersebut adalah Tanah adat, maka dari itu Pasar Tradisional Kiaracandong tidak jadi di renovasi pada tahun 2017. Kabar revitalisasi tersebut membuat konflik pada pedagang kiaracandong dengan pemerintah, sebelumnya terjadi konflik antara pedagang kios dengan PKL kiaracandong karena pedagang kios merasa dirugikan dengan adanya PKL tersebut. Namun, awalnya tidak ada tanggapan dari Pemkot Bandung sampai akhirnya Pemkot Bandung memutuskan akan merevitalisasi pasar tersebut. Konflik semakin terjadi karena PKL tidak setuju dengan revitalisasi tersebut yang dapat menyebabkan menurunkan pendapatan PKL tersebut dan pedagang kios pun kurang setuju sebab dengan di revitalisasi membuat pedagang kios harus berburu tempat yang sesuai kebutuhan agar tidak menurunkan pendapatan mereka.

Penelitian di lakukan pada tanggal 1 September 2021 pada pukul 15.20, penelitian dilakukan di Toko Ade di Pasar Tradisional Kiaracong, yang berjualan secara eceran. Pedagang tidak mengetahui Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009 dan menyatakan baru mengetahui ada peraturan yang menyatakan jarak antara Pasar Tradisional dengan Minimarket. Adanya keberadaan Minimarket

di daerah Pasar Tradisional dengan aturan tutup bukanya toko, yang berbeda memberikan response negatife pedangan Tradisional karena di awal PPKM pasar diwajibkan tutup pada pukul 12 siang sedangkan Minimarket tutup pukul 6 sore, membuat kecemburuan antara pedangan Pasar Tradisional dengan Minimarket dengan waktu tutup yang berbeda. Dengan perberdaan waktu tutup, pembeli membeli ke minimarket karena pasar Tradisional sudah diwajibkan tutup maka mempengaruhi pendapatan pedagang Pasar Tradisional. Setelah bertanya di Toko Ade penulis kemudian mewawancari Toko Bubun, Toko Bubun sama berjualan sembako di Pasar Tradisional Kiaracandong, pedangan tidak mengetahui apa yang di Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009 Tentang Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, dalam segi pendapatan merasakan perbedaan dengan adanya Minimarket, dikarenakan Pasar Tradisioanal Kiaracandong yang cukup tidak nyaman, dengan tidak mempermasalahkan Peraturan Daerah tersebut pedagang beranggapan tidak bisa berkata apa-apa di karenakan tidak tau menaunya harus berbuat apa, hanya beranggapan rezeki sudah ada yang mengatur.

Sesama pedangan beranggapan sama dengan adanya tutup toko yang berbeda antara Pasar Tradisional dengan Minimarket dimasa PPKM di karenakan Minimarket diperbolehkan tutup lebih lama dibandingkan Pasar Tradisional, pedagang merasa persaingan usaha yang tidak sehat yang dilakukan oleh pemerintah. Permasalahan yang dapat ditimbulkan dengan adanya persaingan Minimarket dan tradisional, salah satunya ialah adanya pengalihan konsumen terhadap ritel lokal khususnya pasar tradisional. Permasalahan tersebut dipengaruhi

oleh kedekatan lokasi ritel yang berdampak pada penentuan preferensi konsumen. Kedekatan lokasi Minimarket memberikan kemudahan konsumen untuk mendapatkan barang sesuai kebutuhannya. Pedagang tradisional yang terkena dampak langsung adanya Minimarket adalah pedagang yang menjual produk yang sama dengan Minimarket.

### **B. Minimarket di Wilayah Pasar Kiaracondong**

Yomart adalah sebuah perusahaan Minimarket asli Indonesia dengan konsep Minimarket, Supermarket dan Departement Store, Yomart merupakan bagian dari sebuah kelompok usaha ritel skala nasional yang berpusat di Bandung dan telah berpengalaman mengelola usaha ritel sejak tahun 1982. Cabang pertama Yomart adalah Yomart Ciwastra, Bandung, yang mulai beroperasi pada tanggal 23 Agustus 2003. Brand yang digunakan dengan Nama yomart, griya dan yogya. Menjual berbagai produk makanan, minuman dan barang kebutuhan hidup lainnya. PT Griya Pratama merupakan anak perusahaan dari PT Akur Pratama yang menaungi Toko Yomart (Yogya Minimarket). Dengan mengedepankan harga yang hemat dan lokasi yang dekat dengan pembeli, sampai saat ini, Yomart sudah memiliki kurang lebih 250 cabang yang telah dibuka dan tersebar di wilayah Jawa Barat antara lain di kota-kota: Bandung, Cimahi, Garut, Tasikmalaya, Sumedang, Subang, Majalengka, Cirebon, Purwakarta, Indramayu, Pangandaran, Ciamis, Sukabumi.

Dalam wilayah Pasar Kiaracondong terdapat minimarket dan supermarket yang berada diwilayahnya, Alfamart PSM yang beralamat di Jalan PSM Nomor 20 Kelurahan Kebun Jayanti Kecamatan Kiaracondong, Yomart PSM yang beralamat di Jalan PSM Nomor 30 Kelurahan Kebon Jayanti Kecamatan



Kiaracondong, Alfamart Expres beralamat di Jalan Babakan Sari 2 Nomor 4 Kelurahan Babakan Sari Kecamatan Kiaracondong, Griya Kiaracondong beralamat di Jalan Kiaracondong Nomor 175 Kelurahan Babakan Sari Kecamatan Kiaracondong.

Ciri-ciri minimarket, sebagai pembeli, bisa dengan mudah mengenali adanya minimarket berdasarkan ciri-ciri yang ada didalamnya. Beberapa ciri-ciri minimarket, tidak ada proses tawar menawar harga untuk membeli suatu barang, harga pada setiap barang sudah tertera dan akan diberi semacam barcode untuk mengenalinya, terdapat banyak sekali jenis barang yang dijual dengan kualitas terbaik, minimarket ini biasanya berada pada satu bangunan yang mana pelayanannya dilakukan secara mandiri, kondisi minimarket biasanya akan menjaga kebersihan dan kenyamanan dengan dilengkapi air conditioner dan petugas kebersihan, umumnya, kondisi pasar lebih bersih dan nyaman karena dilengkapi dengan air conditioner dan petugas kebersihan, terdapat campur tangan pemerintah di dalam kegiatan ekonomi pada minimarket ini, pembayaran produk dilakukan di kasir, pelayanan yang disediakan pada pasar ini mampu memuaskan para pembelinya.

Kelebihan dan kekurangan minimarket, kelebihan minimarket. Menjual produk berkualitas, setiap produk yang diperjual belikan pada pasar ini harus mampu melalui standar kualitas tertentu untuk memberikan kualitas yang baik. Setiap pedagang juga umumnya akan memberikan diskon untuk beberapa barang berkualitasnya agar bisa tetap laku. Kondisi minimarket bersih dan nyaman kebersihan lingkungan di dalam pasar ini adalah hal wajib karena sangat berkaitan

erat dengan kenyamanan dan juga kepuasan pembeli untuk berbelanja. Dalam memenuhi hal tersebut, maka umumnya pasar ini akan menyediakan petugas kebersihan dan penyejuk udara. Membuka lapangan pekerjaan minimarket ini akan memerlukan banyak sekali karyawan untuk melayani setiap pembelinya, seperti petugas kebersihan, security, kasir, customer service, dll. Hal tersebut tentu saja akan mampu membuka banyak lapangan pekerjaan untuk masyarakat yang berada di sekitar wilayah pasar tersebut. Meningkatkan produk domestik bruto seperti yang sudah kita ketahui bersama bahwa produk domestik bruto atau pdb adalah suatu nilai total dari jumlah produksi barang dan jasa pada suatu negara pada kurun waktu tertentu. Dengan hadirnya pasar modern ini, maka perekonomian negara akan turut terbantu.

Kekurangan Minimarket pembeli beralih ke minimarket dengan adanya beberapa kelebihan yang ada pada minimarket, tentunya akan menarik perhatian banyak pembeli, sehingga banyak pembeli pasar tradisional beralih ke pasar modern, dan mengurangi pembeli di pasar tradisional secara otomatis. Terjadi kesenjangan ekonomi adanya peralihan pembeli yang ada dari pasar tradisional ke minimarket akan menurunkan pendapatan para pedagang yang ada di pasar tradisional. Terlebih lagi, sebagian besar pedagang tersebut adalah mereka yang berasal dari golongan kelas menengah ke bawah, sedangkan pemilik minimarket umumnya berasal dari golongan menengah keatas. Sehingga, hal tersebut akan melahirkan kesenjangan ekonomi yang semakin tinggi. Terjadi eksploitasi terhadap pemasok. Biasanya, pasar modern yang ada pada suatu wilayah bisa dihitung dengan jari, sedangkan jumlah pemasoknya adalah sangat banyak. Adanya

persaingan antar pihak pemasok atau distributor ini seringkali dimanfaatkan dan juga dieksploitasi oleh pasar ini dengan tujuan agar produk dari pemasok tersebut bisa diminati oleh pasar. Terjadi pengurangan devisa negara karena potensi sumber daya dari pasar domestik cenderung besar, maka akan ada pasar asing yang turut masuk ke pasar Indonesia. Kegiatan penanaman modal atau investasi di Indonesia oleh pihak asing ini terjadi terus menerus hingga hari ini. Efek yang bisa terjadi dalam jangka panjang adalah pihak asing tersebut mampu mengurangi penghasilan devisa negara, seperti meningkatnya aktivitas impor, selain itu keuntungan bunga dan dana yang ada di dalamnya juga akan bisa dikirim ke negara lain.

Jarak antara Pasar Tradisional Kiaracandong dengan Minimarket:

1. Alfamart PSM yang beralamat di Jalan PSM Nomor 20 Kelurahan Kebon Jayanti Kecamatan Kiaracandong berjarak 250 meter dengan Pasar Tradisional Kiaracandong.
2. Yomart PSM yang beralamat di Jalan PSM Nomor 30 Kelurahan Kebon Jayanti Kecamatan Kiaracandong berjarak 300 meter dengan Pasar Tradisional Kiaracandong.
3. Alfamart Express beralamat di Jalan Babakan Sari 2 Nomor 4 Kelurahan Babakan Sari Kecamatan Kiaracandong berjarak 500 Meter dari Pasar Tradisional Kiaracandong
4. Griya Kiaracandong beralamat di Jalan Kiaracandong Nomor 175 Kelurahan Babakan Sari Kecamatan Kiaracandong berjarak 600 meter dari Pasar Tradisional Kiaracandong.

## **BAB IV**

### **PENERAPAN JARAK ANTARA PASAR TRADISIONAL KIARACONDONG DENGAN MINIMARKET DAN DAMPAK MINIMARKET TERHADAP PASAR TRADISIONAL**

#### **A. Penerapan Jarak Pasar Tradisional Kiaracondong Dengan Minimarket Dihubungkan Pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Pasal 1 ayat 3 menyebutkan bahwa Negara Indonesia adalah Negara Hukum. Keinginan pemerintahan negara berdasarkan hukum ini merupakan perwujudan atas nilai ketaatan dan kepatuhan warga negara dan warga masyarakat, sehingga hukum haruslah ditempatkan pada tingkat yang paling tinggi, yang pada akhirnya tidak boleh lagi menjadi yang dikesampingkan oleh kepentingan dari bidang-bidang pembangunan khususnya ekonomi dan publik. Pembangunan hukum harus ditujukan untuk mencapai tegaknya hukum, sehingga kepentingan ekonomi dan politik tidak dapat lagi memanipulasi hukum sebagaimana terjadi pada masa lalu. Pembangunan hukum sebagai sarana mewujudkan hukum menjadi prioritas, harus diartikan bahwa hukum termasuk penegakan hukum harus diberikan tempat yang strategis, sebagai instrumen utama yang akan mengarahkan, menjaga dan mengawasi jalannya pemerintahan.

Dalam sebuah negara hukum, hukum yang baik adalah hukum yang diterima oleh rakyat, karena mencerminkan kesadaran hukum dari rakyat. Kekuasaan tidak terletak

pada pribadi penguasa melainkan pada hukum yang sifatnya mengikat. Kekuasaan dan hukum tidak dapat dipisahkan, hukum dan kekuasaan menjadi nyata jika dilaksanakan oleh manusia. Keduanya sama penting, karena kekuasaan tanpa hukum adalah sewenang-wenang dan hukum tanpa kekuasaan adalah lumpuh.

Hierarki atau tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia merujuk pada Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang dan perubahannya yang terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pasal 4 ayat 1 mengatakan Presiden Republik Indonesia memegang kekuasaan pemerintah menurut Undang-Undang Dasar, Presiden memegang kekuasaan pemerintah Negara menurut Undang-Undang Dasar dan dapat merumuskan hal-hal penting sesuai kekuasaannya berdasarkan Undang-Undang Dasar.

Aktivitas perdagangan merupakan salah satu cara manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Aktivitas perdagangan atau jual beli dilakukan di pasar. Peraturan Presiden No. 112 Tahun 2007 menerangkan bahwa pasar adalah area tempat jual beli barang atau tempat bertemunya pedagang dan pembeli. Pasar tradisional adalah pasar dengan ciri utama terdapat tawar menawar harga dalam proses jual beli, sedangkan pasar modern merupakan area jual beli yang memiliki harga yang pasti. Pasar modern dibedakan menjadi pusat perbelanjaan dan toko modern. Pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang.

Minat masyarakat untuk berbelanja di minimarket juga meningkat karena adanya pendapat bahwa minimarket lebih rapi, bersih dan praktis dari pada pasar tradisional, meskipun tak sedikit pula masyarakat yang memilih loyal terhadap pasar tradisional. Hal ini merupakan pergeseran dari kebutuhan fungsional menjadi kebutuhan psikologis. Kebutuhan fungsional adalah kebutuhan yang berhubungan langsung dengan bentuk atau penampilan dari produk, sedangkan kebutuhan psikologis adalah kebutuhan yang diasosiasikan dengan kebutuhan yang bersifat mental dari pembeli yang dapat terpenuhi dengan berbelanja ataupun membeli sebuah produk. Terkait dengan kebutuhan masyarakat mengenai kebutuhan minimarket modern, pemerintah menerbitkan peraturan mengenai toko modern diatur dalam Perpres Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko

Modern . Pengertian toko modern menurut Pasal 1 angka 5 Perpres 112 Tahun 2007 adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk Minimarket, Supermarket, Department Store, Hypermarket ataupun grosir yang berbentuk Perkulakan. Setiap toko modern wajib memperhitungkan kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitar serta jarak antara toko modern dengan pasar tradisional yang telah ada.

Dalam Peraturan Presiden Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern Pasal 2 ayat 1 Lokasi pendirian Pasar Tradisional wajib mengacu pada rencana tata ruang wilayah Kabupaten atau Kota, dan rencana detail tata ruang Kabupaten atau Kota pembangunan Pasar Tradisional Kiaracondong yang di bangun pada tahun 1981 oleh CV. Gunakarya dengan menghabiskan biaya sebesar Rp. 234.460.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Empat Juta Empat Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) diatas tanah seluas 6.628 M2 dengan luas bangunan 3.675 M2. Pasar Kiaracondong terletak di Jalan H. Ibrahim Adjie, Kelurahan Kebon Jayanti Kecamatan Kiaracondong Kota Bandung yang telah di ambil oleh Pemerintah Daerah Kota Bandung pada Tahun 2008 yang telah mengacu pada Pasal 2 ayat 2 tentang lokasi pendirian Pasar Tradisional Memperhitungkan kondisi sosial ekonomi masyarakat dan keberadaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern serta Usaha Kecil, termasuk koperasi yang ada di wilayah yang bersangkutan dan menyediakan areal parkir paling sedikit selu kebutuhan parkir 1 buah kendaraan roda empat untuk setiap 100 m2 (seratus meter persegi) luas

lantai penjualan Pasar Tradisional, tetapi dalam masyarakat yang membeli di Pasar Tradisional belum merasa adanya Pasal 2 ayat butir ke 3 menyediakan fasilitas yang menjamin Pasar Tradisional yang bersih, sehat, aman, tertib dan ruan publik yang nyaman karena masyarakat merasa fasilitas yang diberikan oleh Pasar Tradisional Kiaracondong tidak bersih, masih adaya pencopet di dalam Pasar Tradisional dan merasa tidak nyaman membeli di Pasar Tradisioanal.

Penataan Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern Pasal 3 ayat 1 Lokasi pendirian Pusat Perbelanjaan dan Toko Moder wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten atau Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten atau Kota, Pasal 4 ayat 1 Pendirian Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern wajib: Memperhitungkan kondisi sosial ekonomi masyaraka keberadaan Pasar Tradisional, Usaha Kecil dan Usah Menengah yang ada di wilayah yang bersangkutan, memperhatikan jarak antara Hypermarket dengan Pasar Tradisional yang telah ada sebelumnya dan menyediakan area parkir paling sedikit selu kebutuhan parkir 1 (satu) unit kendaraan roda empat untuk setiap 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) luas lantai. Pembinaan dan pengawasan terhadap pasar tradisional dan toko modern di atur dalam Pasal 15, ayat 1 Pemerintah dan Pemerintah Daerah baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama sesuai dengan bidang tugas masing-masing melakukan pembinaan dan pengawasa Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, ayat 2 Dalam rangka pembinaan Pasar Tradisional, Pemerintah Daerah.



Pengaturan lokasi minimarket dalam Pasal 5 ayat 4 Perpres 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern disebutkan bahwa minimarket boleh berlokasi pada setiap sistem jaringan jalan, termasuk sistem jaringan jalan lingkungan pada kawasan pelayanan lingkungan atau perumahan di dalam kota atau perkotaan. Artinya, minimarket bisa membukai gerai hingga ke wilayah pemukiman warga.

Pembinaan dan pengawasan terhadap pasar tradisional dan toko modern di atur dalam Pasal 15 , ayat 1 Pemerintah dan Pemerintah Daerah baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama sesuai dengan bidang tugas masing-masing melakukan pembinaan dan pengawasa Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, ayat 2 Dalam rangka pembinaan Pasar Tradisional, Pemerintah Daerah, mengupayakan sumber-sumber alternatif pendanaan untuk pemberdayaan Pasar Tradisional sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, meningkatkan kompetensi pedagang dan pengelola Pasar Tradisional memprioritaskan kesempatan memperoleh tempat usah bagi pedagang Pasar Tradisional yang telah ada sebelum dilakukan renovasi atau relokasi Pasar Tradisional, mengevaluasi pengelolaan Pasar Tradisional.

Dalam ayat 3 Dalam rangka pembinaan Pusat Perbelanjaan dan Tok Modern, Pemerintah Daerah agar memberdayakan Pusat Perbelanjaan dan Toko Moder dalam membina Pasar Tradisional, mengawasi pelaksanaan kemitraan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden ini.

Pasal 16 Dalam rangka pengawasan oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, atas permintaan Menteri maka Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern wajib memberikan dan atau atau informasi penjualan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia nomor 53 Tahun 2008 tentang pedoman penataan dan pembinaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern. Pasal 1 Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar. Toko Modern adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk Minimarket, Supermarket, Department Store, Hypermarket ataupun grosir yang berbentuk Perkulakan Peraturan Zonasi adalah ketentuan-ketentuan Pemerintah Daerah setempat yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Pendirian Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern di atur pada Pasal 2 yaitu Lokasi untuk Pendirian Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota dan Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, termasuk peraturan zonasinya. Kabupaten atau Kota yang belum memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten atau Kota dan Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kabupaten atau Kota tidak diperbolehkan memberi izin lokasi untuk pembangunan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.

Dalam Pasal 3 Pendirian Pasar Tradisional atau Pusat Perbelanjaan atau Toko Modern selain Minimarket harus memenuhi persyaratan ketentuan peraturan perundang-undangan dan harus melakukan analisa kondisi sosial ekonomi masyarakat, keberadaan Pasar Tradisional dan UMKM yang berada di wilayah bersangkutan, pasal 3 Peraturan Metrei Dagang juga meliputi dampak yang diberikan dengan adanya Minimarket, Dengan adanya minimarket diwilayah Pasar Tradisional maka kecenderungan pembeli akan timbul untuk memilih tempat untuk berbelanja. Pembeli melihat minimarket sebagai tempat yang menarik untuk berbelanja dibanding dengan Pasar Tradisional, karena pembeli lebih memilih pelayanan yang diberikan oleh minimarket. Hal itu menyebabkan pembeli banyak yang beralih ke Minimarket. Pembeli sekarang sudah banyak yang lebih memilih belanja di Minimarket, yang kini Pasar Tradisional merasakan berkurangnya pembeli yang datang ke Pasar Tradisional, bersih dan lebih bergengsi menjadi alasan mengapa masyarakat lebih menyukai

berbelanja di minimarket dibandingkan dengan Pasar Tradisional. Tetapi, dengan banyaknya minimarket yang seakan menjadi lebih dekat dengan masyarakat ternyata tidak menyurutkan eksistensi mereka. Toko Ade dan Toko Bubun yang berada di Pasar Tradisional Kiaracandong, menurut pernyataan pedagang mereka harus lenih memutar pikiran agar lebih bisa bersaing dengan Minimarket dengan cara membeli barang diluar Agen yang harganya bisa bersaing dengan Minimarket, karena bila di agen yang biasa harganya tidak dapat bersaing dengan minimarket, Itulah mengapa masih ada yang membeli di Pasar Tradisional. Tetapi banyak juga kekurangan yang ada di Pasar Tradisional itu menjadi pembeli lebih senang berbelanja di minimarket, jika dibandingkan dengan belanja di Pasar Tradisional, dimana tempat dan tataan barangnya tidak beraturan, barang-barang yang kadang berdebu karena jarang di bersihkan, serta alasan-alasan lain kenapa pembeli lebih senang berbelanja di minimarket. Harga yang lebih murah tentu salah satu alasan mengapa pembeli lebih memilih berbelanja di minimarket dibandingkan harus berbelanja di Pasar Tradisional, dan alasan kenyamanan dan tempat yang bersih juga. Banyaknya gerai minimarket yang tersebar di wilayah Kota Bandung ternyata mendapat banyak dukungan dari beberapa pihak karena itu juga sangat menguntungkan untuk beberapa pihak termasuk pembeli yang seakan dimanjakan oleh kenyamanan yang didapatkan, merasa senang berbelanja di minimarket, selain tempatnya yang nyaman, harganya juga lebih murah dibandingkan belanja di warung jadi tidak usah mengeluarkan uang yang banyak untuk belanja minimarket, dan bisa membayar dengan emoney dan aplikasi berbayar seperti OVO, GOPAY, Shopeepay. Namun ternyata tidak semua barang yang ada di

minimarket lebih murah yang dijual pedagang Pasar Tradisional, ada juga beberapa harga yang lebih mahal harganya namun ternyata dengan alasan tempat yang nyaman membuat pembeli lebih memilih untuk berbelanja di minimarket,

Berkurangnya Tingkat Pendapatan Pasar Tradisional. Pada dasarnya para pelaku pedagang Pasar Tradisional mempunyai pendapatan yang cukup untuk mengembangkan usahanya. Namun, setelah adanya Minimarket secara perlahan pendapatannya mulai berkurang seiring dengan semakin berkurangnya pembeli yang berbelanja di Pedagang Pasar Tradisional. Hal ini mengakibatkan sepiya pelanggan bahkan Pedagang Pasar tidak membuka secara penuh tokonya dan tidak jarang pula ditutup, sehingga sangat berpengaruh terhadap pendapatan pedagang Pasar. Kehadiran minimarket ini tentu menguntungkan bagi banyak pihak tetapi tidak bagi pedagang Pasar. Setelah menjamurnya Minimarket banyak keluhan yang dirasakan pedagang pasar salah satu adalah berkurangnya pendapatan sehingga barang-barang yang mereka jual kini banyak yang tidak laku. Walaupun banyak minimarket tetapi ada juga barang yang tidak dijual disana, seperti gas elpiji, atau barang-barang yang sachet seperti shampo, popok bayi, pembalut, susu, dan lain-lain, jadi masih ada barang-barang yang laku terjual. Hadirnya Minimarket ini ternyata adalah saingan berat yang dirasakan pedagang pasar karena banyak barang yang kurang laku dan keuntungan mereka kini telah menurun, namun ternyata ada juga beberapa pedagang pasar yang tidak merasakan dampak negatifnya, mereka adalah pedagang yang tempat dagangannya letaknya berada jauh dari minimarket. Walaupun tidak membawa dampak yang terlalu

besar bagi dagangan saya tetapi ada juga dampak yang saya rasakan karena sekarang banyak pembeli yang saya liat berubah gaya hidupnya, setiap sebulan sekali mereka kesana untuk membeli keperluan sebulan, yang biasanya disini datang belanja, tapi sekarang sudah banyak yang ke minimarket untuk belanja keperluan sebulan jadi biasanya masih ada saja barang yang tidak laku sampai barang yang tidak laku memasuki masa kadaluarsa. Pendapatan yang kini menurun membuat pedagang pasar memutar otak agar tetap bisa menjalankan usahanya, dengan pendapatan yang pas-pasan, walaupun ada pedagang yang tidak terlalu merasakan dampaknya tetapi dampaknya terasa karena gaya hidup pembeli yang berubah. Para pedagang berkurang pendapatannya karena beberapa barang yang tidak laku ingin dijual kembali kepada distributor dengan harga murah sehingga tidak jarang mereka mengalami kerugian.

Menimbulkan Peluang Yang Semakin Menyempit Bagi PengPedagang Pasar Tradisional Dalam Memaksimumkan Keuntungan. Awalnya Pedagang Pasar adalah toko kecil yang berkembang dengan baik, tetapi setelah adanya Minimarket secara perlahan mulai terancam kehadirannya karena kalah bersaing dengan Minimarket tersebut. Pembeli yang awalnya menjadi pelanggan pada Toko Pasar kini beralih ke Minimarket. Berkurangnya pembeli yang berbelanja di Toko Pasar membuat permintaan akan barang-barang menurun. Sehingga pendapatannya juga ikut menurun seiring dengan berkurangnya pembeli yang berbelanja di Toko Pasar ini. Hal ini menyebabkan Toko Pasar sulit untuk memaksimalkan keuntungan dan sulit untuk mengembangkan usahanya. Kurangnya permintaan barang yang membuat pedagang

takut untuk membeli barang yang banyak, karena mereka takut barang tersebut hanya tinggal dan akan kadaluarsa sehingga mereka sendiri yang akan dirugikan. Adanya minimarket yang beroperasi 24 jam, juga semakin membuat pedagang resah karena mereka tidak dapat membuka Pasar 24 jam penuh, ini di akibatkan mereka juga butuh istirahat dan tidak ada yang bisa bergantian menjaga Toko. Tidak dapat menyaingi minimarket yang buka 24 jam penuh itu karena banyak pegawai dari minimarket yang memakai sistem pembagian jam kerja. Pembeli tentu menyukai tempat berbelanja yang 24 jam karena setiap saat bisa belanja kebutuhan sehari-hari tanpa takut tidak ada lagi ke Pasar yang terbuka. Melihat persaingan yang terjadi antara toko tradisional dan minimarket terdapat persaingan menurut golongannya. Untuk golongan minimarket secara langsung berdampak pada Pasar tradisional. Persaingan menurut golongan tersebut dikarenakan karakter jenis jualan yang sama serta batasan luas bangunannya. Golongan minimarket dan toko pasar menjual kebutuhan yang lebih sederhana seperti minuman dan makanan ringan, rokok, sabun, dan lainnya. Dampak keberadaan minimarket terhadap toko tradisional yang dialami oleh pedagang toko tradisional akan maraknya Minimarket sangat beralasan. Dengan modal yang sangat besar, minimarket dapat menerapkan strategi dan manajemen dagang yang tidak bisa dilakukan oleh pedagang toko tradisional. Mulai dari promosi, fasilitas yang memberikan kenyamanan kepada pembeli, distribution center sendiri, sampai pemberian diskon besar-besaran terhadap suatu barang. Bahkan, masyarakat banyak menilai pergi ke minimarket bukan hanya bertujuan untuk melakukan transaksi jual beli melainkan sebagai ajang rekreasi

keluarga. Sehingga hal ini memunculkan pola yang baru kepada masyarakat dalam hal berbelanja.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, dan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 23 Tahun 2021 tentang pedoman pengembangan, penataan, dan pembinaan pusat perbelanjaan dan toko swalayan, tidak menjelaskan tentang berapa jarak yang harus diberlakukan antara Pasar Tradisional dengan Toko Modern, dan dalam Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 23 Tahun 2021 menjelaskan bahwa jarak antara Pasar Tradisional dengan Toko Modern diatur oleh Pemerintah daerah, Dalam wilayah Kota Bandung di atur di Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009 Tentang Penataan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern.

Dalam Pasal 17 ayat 1 Pendirian dan atau atau perusahaan pusat perbelanjaan dan toko modern harus mempertimbangkan keberadaan Pasar Tradisional dan usaha kecil yang telah ada sebelumnya. dan pada ayat 2 Pendirian dan atau atau perusahaan pusat perbelanjaan dan toko modern dilarang di daerah permukiman yang merupakan bagian dari masterplan permukiman.

Dalam Pasal 20 Dalam penyelenggaraan pusat perbelanjaan dan toko modern harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Minimarket berjarak minimal 0,5 Km dari pasar tradisional dan 0,5 Km dari usaha kecil sejenis yang terletak di pinggir kolektor atau arteri.



- b. Supermarket dan departement store berjarak minimal 1,5 Km dari pasar tradisional yang terletak di pinggir kolektor atau arteri.
- c. Hypermarket dan perkulakan berjarak minimal 2,5 Km dari pasar tradisional yang terletak di pinggir kolektor atau arteri.
- d. Minimarket yang terletak di pinggir jalan lingkungan dengan luas gerai s atau d 200 m<sup>2</sup> , berjarak minimal 0,5 Km dari pasar tradisional dan Usaha Kecil Sejenis.
- e. Penempatan pedagang tradisional berjarak dalam rangka kemitraan dilarang menggunakan ruang milik jalan, dan,
- f. Pengaturan jarak sebagaimana ayat 1, ayat 2, ayat 3, dan ayat 4 tidak berlaku untuk kawasan pusat primer.

Kepala Lurah Kebunjayanti tidak mengathui adanya Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009, tetapi tidak mengetahui secara jelas pada Pasal 20 Dalam penyelenggaraan pusat perbelanjaan dan toko modern harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Minimarket berjarak minimal 0,5 Km dari pasar tradisional dan 0,5 Km dari usaha kecil sejenis yang terletak di pinggir kolektor atau arteri
- b. Supermarket dan departement store berjarak minimal 1,5 Km dari pasar tradisional yang terletak di pinggir kolektor atau arteri
- c. Hypermarket dan perkulakan berjarak minimal 2,5 Km dari pasar tradisional yang terletak di pinggir kolektor atau arteri,

- d. Minimarket yang terletak di pinggir jalan lingkungan dengan luas gerai dan atau 200 m<sup>2</sup> , berjarak minimal 0,5 Km dari pasar tradisional dan Usaha Kecil Sejenis
- e. Penempatan pedagang tradisional berjarak dalam rangka kemitraan dilarang menggunakan ruang milik jalan, dan
- f. Pengaturan jarak sebagaimana ayat 1, ayat 2, ayat 3, dan ayat 4 tidak berlaku untuk kawasan pusat primer

Ketika ada Peraturan Daerah Kota Bandung yang baru disosialisasikan oleh Pemerintah kota Bandung, karena ada suatu pemisahan kewajiban, Karena dari Kelurahan hanya mengetahui Peraturan Daerahnya, karena dalam penerapannya Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009 pemilik Usaha sesuai yang dilimpahkan oleh Walikota. Kepala Kelurahan mengetahui tapi tidak menjalankannya. Pandangan dari Kepala Lurah dalam Pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 tahun 2009, peraturan ini untuk menata pengusaha-pengusaha yang melakukan usaha di Kota Bandung karena berkaitan dengan penghasilan dari Pajak Daerah, Pajak Makanan, Distirubusi menambah Pemasukan Anggaran Daerah Kota Bandung, hasil wawancara dengan kepala lurah kebunjayanti atas nama Abdul Manaaf

Ketua Rukun Warga dan Rukun Tetangga menyatakan tidak taunya asal berdirinya Minimarket tersebut, dan menyatakan tidak mendatangi izin dari berdirinya minimarket tersebut. Dalam permasalahan Pasar Tradisional Kiaracandong ketua Rukun Warga menyatakan pasar tersebut ada wacana pada Tahun 2017 akan

adanya renovasi oleh Pemerintah Kota Bandung terhadap Pasar Tradisional Kiaracondong tetapi sampai tahun 2021 tidak adanya renovasi. Ketua Rukun Warga menyatakan karena adanya sengketa karena ada yang menyatakan karena Pasar tersebut adalah Tanah adat, maka dari itu Pasar Tradisional Kiaracondong tidak jadi di renovasi pada tahun 2017. Kabar revitalisasi tersebut membuat konflik pada pedagang kiaracondong dengan pemerintah, sebelumnya terjadi konflik antara pedagang kios dengan PKL kiaracondong karena pedagang kios merasa dirugikan dengan adanya PKL tersebut. Namun, awalnya tidak ada tanggapan dari Pemkot Bandung sampai akhirnya Pemkot Bandung memutuskan akan merevitalisasi pasar tersebut. Konflik semakin terjadi karena PKL tidak setuju dengan revitalisasi tersebut yang dapat menyebabkan menurunkan pendapatan PKL tersebut dan pedagang kios pun kurang setuju sebab dengan di revitalisasi membuat pedagang kios harus berburu tempat yang sesuai kebutuhan agar tidak menurunkan pendapatan mereka. Dengan persaingan yang sangat cepat dari Toko Modern semestinya harus secara cepat terjadinya renovasi, karena warga beranggapan Pasar Tradisional Kiaracondong yang sangat tertinggal dari wasilitas yang di saat hujan becek, banyak yang bocor, dan tempat yang sudah tidak nyaman lagi, tidak sedikit masyarakat memilih Minimarket yang jarak dari Pasar tidak jauh, dengan memberikan Fasilitas yang nyaman dan Modern hasil wawancara dengan Ketua Rukun Warga 13 Kelurahan Kebun Jayanti Hari Sinastri

Dengan Pasal tersebut dan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan melakukan wawancara terhadap

Kepala Lurah, Ketua Rukun warga, Ketua Rukun Tetangga dan dengan pedagang Pasar Tradisional dan juga masyarakat yang membeli di Pasar Tradisional dan Minimarket, maka memberikan ulasan sebagai berikut:

1. Ayat 1 dalam Pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung minimarket berjarak minimal 0,5 Km dari pasar tradisional dan 0,5 Km dari usaha kecil sejenis yang terletak di pinggir kolektor/arteri dalam kenyataannya minimarket di Kiaracondong yang telah diteliti oleh penulis jarak Minimarket dengan Pasar Tradisional Kiaracondong berjarak dengan Minimarket Alfamart PSM berjarak 250 meter, Yomart PSM berjarak 300 meter, dalam seharusnya jarak yang telah di tentukan pada pasal 20 ayat pertama adalah 500 meter dari Pasar tradisional dengan minimarket dan dengan usaha yang serupa, dalam kenyataannya yang telah diteliti dan seharusnya yang telah dipelajari dalam pembahasan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009 banyak yang telah di langgar oleh Minimarket dengan tidak memperhitungkan jarak dengan Pasar Tradisional dan dengan Minimarket yang serupa karena Minimarket Alfamart PSM dan Yomart PSM hanya berjarak 15 meter, dalam seharusnya harus berjarak juga 500 meter. Dalam penelitian yang telah dilakukan penerapan jarak Pasar Tradisional kiaracondong, pejabat daerah Kepala Lurah, Kepala Rukun Warga dan Rukun Tetanga tidak bisa berbuat apa-apa dikarenakan tidak mempunyai wewenangnya dalam pendirian Minimarket tersebut. Kondisi Pasar Tradisional yang becek, dan semrawut, keberadaan Minimarket hingga ke perkampungan dan mudah dijangkau karena lebih dekat dengan masyarakat

merupakan faktor yang menurunkan minat untuk ke pasar tradisional. Sementara itu, ritel hadir dengan kondisi lokasi strategis, bersih, berpendingin ruangan, serta menawarkan harga bersaing. Dengan adanya minimarket yang berdekatan minimarket masyarakat memilih membeli dengan alasan lebih nyaman di minimarket, pedagang mengeluhkan dengan tidak bisa bersaing dengan Minimarket dengan keadaan yang ada, dan dengan Peraturan daerah yang telah dilanggar Minimarket yang bisa memberikan yang terbaik, dengan keinginan pembinaan yang ada di Peraturan Daerah tersebut dapat bisa dilakukan, Peraturan Daerah Kota Bandung yang tidak diketahui oleh Pedagang dan Masyarakat membuat Minimarket bisa berbuat secara bebas dalam mendirikan usahanya, tidak memandang bagaimana usaha Pasar Tradisioanl yang telah ada sebelumnya, pedagang menginginkan Pemerintah Daerah Kota Bandung bisa menerapkan Peraturan Daerah Kota Bandung pasal 20 ayat 1 untuk dapat di jalankan.

2. Pada ayat 2 pada pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung menyatakan supermarket dan departement store berjarak minimal 1,5 Km dari pasar tradisional yang terletak di pinggir kolektor/arteri, dalam penelitian yang dilakukan di Pasar Tradisional Kiarcondong menemukan Departemen Store berjarak kurang dari 1.5 kilometer yaitu Griya Kiaracong yang berjarak 700m dari Pasar Kiaracandong.
3. Pada ayat 3 pada pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung menyatakan hypermarket dan perkulakan berjarak minimal 2,5 Km dari pasar tradisional yang terletak di

pinggir kolektor/arteri, dalam penelitian yang dilakukan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan terhadap ayat ini.

4. Pada ayat ke 4 pada pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung menyatakan minimarket yang terletak di pinggir jalan lingkungan dengan luas gerai sampai dengan 200 m<sup>2</sup> , berjarak minimal 0,5 Km dari pasar tradisional dan Usaha Kecil Sejenis, dalam penelitian yang dilakukan terjadinya Perbuatan Melawan Hukum di karenakan Alfamart PSM dengan Yomart PSM berjarak 20 meter, dengan usaha Kecil sejenis berjarak 10 meter, jangkauan Minimarket jauh lebih baik dibandingkan dengan Pasar Tradisional, jangkauan Minimarket tersebar luas di Kecamatan Kiaracondong, tidak ketinggalan juga dikelurahan Kebonjayanti, kurang dari 500 meter dari Pasar Tradisional.
5. Pada ayat ke 5 pada pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung menyatakan penempatan pedagang tradisional berjarak dalam rangka kemitraan dilarang menggunakan ruang milik jalan, dalam hal ini pedagan Pasar Tradisioanal melakukan tindakan perbuatan melawan hukum, karena banyakan Pedagang Pasar Tradisional menggunakan ruang jalan, dalam penelitian ini banyaknya pedagang yang tumpah ruang ke jalan pada pagi hari membuat jalan Ibrahim adjie membuat macet di pagi hari, dengan maraknya perbuatan tersebut dan sudah menjadi budaya dengan tidak adanya tindakan dari pihak berwajib membuat pedagang Pasar Tradisional membuat jalan menjadi macet.

6. Pada ayat ke 6 pada pasal 20 Peraturan Daerah Kota Bandung menyatakan pengaturan jarak sebagaimana ayat 1, ayat 2, ayat 3, dan ayat 4 tidak berlaku untuk kawasan pusat primer, Pasar modern yang berbentuk hypermarket dan pusat perbelanjaan hanya boleh berlokasi pada atau pada akses sistem jaringan jalan arteri atau kolektor dan tidak boleh berada pada kawasan pelayanan lokal atau lingkungan di dalam kota/perkotaan. Sedangkan supermarket dan department store tidak boleh berlokasi pada sistem jaringan jalan lingkungan atau jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah dan tidak boleh berada pada kawasan pelayanan lingkungan di dalam kota/perkotaan. Sementara itu, untuk minimarket boleh berlokasi pada setiap sistem jaringan jalan, termasuk sistem jaringan jalan lingkungan pada kawasan pelayanan lingkungan atau perumahan di dalam kota atau perkotaan. Sistem jaringan jalan ada dua macam yaitu sistem jaringan jalan primer dan sistem jaringan jalan sekunder. Sistem jaringan jalan primer merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk pengembangan semua wilayah di tingkat nasional, dengan menghubungkan semua simpul jasa distribusi yang berwujud pusat-pusat kegiatan. Sedangkan sistem jaringan jalan sekunder adalah sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk masyarakat di dalam kawasan perkotaan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis Alfamart PSM dan Yomart PSM tidak termasuk pusat primer karena tidak berada diwilayah jalan Nasional.

## **B. Dampak Keberadaan Minimarket Terhadap Pasar Tradisional Kiaracandong**

Dampak keberadaan Alfamart PSM dan Yomart PSM terhadap Pasar Tradisional Kiaracandong, membuat sisi negatife terhadap pedagang Pasar Tradisional Kiaracandong dengan pendapatan yang dulu dikatan stabil dengan adanya minimarket maka pendapatan para pedang pasar tradisional sekarang menurun karena kebanyakan dari masyarakatat beralih di minimarket. Keberadaan minimarket yang menawarkan barang dengan harga yang relative murah membuat daya tarik tersendiri bagi para pembeli, karena kebnyakan masyarakat membeli suatu barang dengan melihat harga terlebih dahulu, jika barang yang ditawarkan dengan harga murah maka akan semakin banyak permintaan dari masyarakat akan barang tersebut. Selain harga selera masyarakat juga menentukan pendapatan, selera masyarakat juga berpengaruh dalam hal cita rasa, macam-macam barang, kualitas maupun pelayanan dan kenyamanan yang diberikan. Pelayanan dan kebutuhan yang di berikan kepada masyarakat membuat sepi peminat pasar tradisional, selera masyarakat yang mulai berpindah pada minimarket dan dengan di pasar tradisional sudah mulai terpengaruh akan kemewahan, karena masyarakat lebih memilih kualitas, kenyamanan dan pelayanan. Adanya keberadaan Minimarket di daerah Pasar Tradisional dengan aturan tutup bukanya toko, yang berbeda memberikan respone negatife pedangan Tradisional karena di awal PPKM pasar di wajibkan tutup pada pukul 12 siang sedangkan Minimarket tutup pukul 6 sore, membuat kecemburuan antara pedangan Pasar Tradisional dengan Minimarket dengan waktu tutup yang berbeda. Dengan perberdaan waktu tutup, pembeli membeli ke



minimarket karena pasar Tradisional sudah diwajibkan tutup maka mempengaruhi pendapatan pedagang Pasar Tradisional.

Pedagang Pasar Tradisional Kiaracondong beranggapan sama dengan adanya tutup toko yang berbeda antara Pasar Tradisional dengan Minimarket dimasa pandemi corona di karenakan Minimarket diperbolehkan tutup lebih lama dibandingkan Pasar Tradisional, pedagang merasa persaingan usaha yang tidak sehat yang dilakukan oleh pemerintah. Permasalahan yang dapat ditimbulkan dengan adanya persaingan ritel modern dan tradisional, salah satunya ialah adanya pengalihan konsumen terhadap ritel lokal khususnya pasar tradisional. Permasalahan tersebut dipengaruhi oleh kedekatan lokasi ritel yang berdampak pada penentuan preferensi konsumen. Kedekatan lokasi ritel modern memberikan kemudahan konsumen untuk mendapatkan barang sesuai kebutuhannya. Pedagang tradisional yang terkena dampak langsung adanya ritel modern adalah pedagang yang menjual produk yang sama dengan ritel modern.

Banyaknya pedagang Pasar Tradisional yang tutup dikarekan kurangnya bersaing dengan usaha yang lainnya, dan tidak adanya pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah daerah maka tidak menutup kemungkinan semakin banyak pedagang yang akan tutup, pedagang sangat meminta kepada Pemerintah Daerah agar lebih memperhatikan pedagang Tradisional agar dapat bisa bersaing dengan Toko Modern dan tidak semakin banyaknya pedagang Pasar Tradisional gulung tikar yang dikarenakan kurang perhatiannya Pemerintah Daerah Kota Bandung terhadap Pedagang Pasar Tradisional.

Kondisi Pasar Tradisional yang becek, dan semrawut, keberadaan ritel modern hingga ke perkampungan dan mudah dijangkau karena lebih dekat dengan masyarakat merupakan faktor yang menurunkan minat untuk ke pasar tradisional. Sementara itu, ritel hadir dengan kondisi lokasi strategis, bersih, berpendingin ruangan, serta menawarkan harga bersaing. Dengan adanya minimarket yang berdekatan minimarket masyarakat memilih membeli dengan alasan lebih nyaman di minimarket. Harga yang sangat murah dalam hari-hari promo seperti hari Jumat, Sabtu dan Minggu, tanggal-tanggal tertentu terdapatnya promo barang yang menjadi murah, harga yang dibawah harga Jual Pasar Tradisional membuat alasan tambahan Minimarket selalu dicari oleh pembelinya. Tidaknya adanya peraturan harga eceran terendah maka tidak adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Pengusaha Minimarket, dan membuat keuntungan lebih untuk konsumen yang membeli barang di Minimarket, dibaningkan dengan Pasar Tradisional yang harganya tidak berubah-ubah, walaupun harga yang diberikan Pasar Tradisional yang sudah lebih murah dibandingkan Minimarket di hari-hari yang bukan promo. Pembeli di Minimarket membeli di Minimarket karena amannya dalam memeli di minimarket, karena sudah sering terjadinya tindak kejahatan yang dilakukan di Pasar Tradisional yaitu pencopetan, dengan adanya CCTV di dalam Minimarket membuat suatu kenyamanan yang diberikan oleh pengusaha minimarket agar memberikan kenyamanan yang dibutuhkan oleh pembeli di Minimarket.