

## ANALISIS DAMPAK SOSIAL DAN EKONOMI PEMBANGUNAN FRESH MARKET EMERALD DI KECAMATAN PONDOK AREN KOTA TANGERANG SELATAN

ASEP SUGARA<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Dosen STISIP Yuppentek  
E-mail: asepsugara01@gmail.com

### ABSTRACT

*South Tangerang City experienced economic growth with a tendency to increase in recent years. The economic increase was caused by industrial and housing growth. Other facts show that the need for facilities and infrastructure to meet the needs of the people has increased, such as traditional market shopping centers. With the development of the establishment of shopping centers and traditional markets, the government through the Minister of Trade issued Regulation of the Minister of Trade No. 53 / M-DAG / PER / 9/2014 jo. Number 70 / M-DAG / PER / 12/2013 concerning Guidelines for Structuring and Guiding Traditional Markets, Shopping Centers and Modern Stores. This condition is the background of research activities, and government regulations that mandate the need to analyze the socio-economic conditions of the community at the location of traditional market development. The research on the analysis of social and economic impacts was carried out to prevent negative impacts that might occur if Fresh Market Emerald was built with little regard for the social and economic conditions of the local community.*

*Keywords: fresh market emerald, local community, social and economic impact*

### ABSTRAK

Kota Tangerang Selatan mengalami pertumbuhan ekonomi dengan kecenderungan semakin meningkat dalam beberapa tahun terakhir. Peningkatan ekonomi tersebut disebabkan oleh pertumbuhan industri dan perumahan. Fakta lainnya menunjukkan bahwa kebutuhan sarana dan prasarana untuk memenuhi kebutuhan hidup dari masyarakatnya mengalami peningkatan, seperti pusat perbelanjaan pasar tradisional. Dengan adanya perkembangan berdirinya pusat perbelanjaan maupun pasar tradisional, maka pemerintah melalui Menteri Perdagangan mengeluarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 53/M-DAG/PER/9/2014 jo. Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern. Kondisi ini yang melatarbelakangi kegiatan penelitian, dan peraturan pemerintah yang mengamanatkan perlunya dilakukan analisa kondisi sosial ekonomi masyarakat di lokasi pembangunan pasar tradisional. Kegiatan penelitian analisis dampak sosial dan ekonomi ini dilakukan untuk mencegah dampak negatif yang mungkin dapat terjadi jika Fresh Market Emerald dibangun dengan kurang memperhatikan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat setempat.

Kata kunci: dampak sosial dan ekonomi, masyarakat lokal, pasar modern emerald

### PENDAHULUAN

Pasar sebagai salah satu kegiatan ekonomi merupakan sarana untuk melihat hubungan masyarakat dengan aktivitas ekonomi (Effendi.1996). Para pedagang dan pembeli bertemu untuk menawarkan hasil perdagangan di pasar. Keinginan pembeli untuk memperoleh barang dan jasa, serta keinginan pedagang untuk memperoleh untung. Menurut Jayadinata (1999) mengatakan bahwa kegiatan sosial ekonomi tersebut dilakukan penduduk untuk

mempertahankan hidupnya sebagai perseorangan dan sebagai kelompok. Secara naluri manusia mempunyai kebutuhan dan keinginan, dimana kebutuhan seseorang harus dapat dipenuhi untuk mempertahankan hidupnya, sedangkan keinginannya dapat dipenuhi untuk pemuasan hasrat atau seleranya. Dalam memenuhi kebutuhan dan keinginan itulah manusia melakukan kegiatan sosial dan kegiatan ekonomi.

Dinamika perekonomian suatu daerah ditentukan oleh seberapa jauh efisiensi penggunaan ruang atau pola penggunaan ruang untuk aktivitas perekonomian di daerah tersebut. Perkembangan perekonomian daerah ini secara spesifik akan ditentukan oleh dinamika sistem perdagangan yang ada di daerah itu dan juga di kawasan sekitarnya. Salah satu sarana perdagangan yang ada di daerah adalah pasar, baik pasar tradisional maupun pasar modern ([www.pu.go.id](http://www.pu.go.id)). Keberadaan sarana perdagangan ini berfungsi sebagai: Sub sistem dari sistem pelayanan prasarana dan sarana daerah; tempat kerja dan sumber pendapatan masyarakat; Salah satu pusat retail dalam sistem perdagangan daerah; dan sumber pendapatan asli daerah.

Melihat kondisi pembangunan yang semakin pesat membawa banyak perubahan dalam kehidupan masyarakat. Perubahan ini membawa dampak dalam perubahan-perubahan sosial dan kebudayaan yang berlangsung dalam masyarakat. Terkait pasar, pasar bukan hanya sebagai memenuhi kebutuhan jual beli namun dapat juga dijadikan sebagai sarana untuk saling bertukar informasi antara penjual dan pembeli.

Di dalam pasar ditawarkan pula bentuk-bentuk kebudayaan yang lain dari kebudayaan masyarakat sekitar pasar tersebut. Kebudayaan itu sendiri adalah kompleks yang mencakup pengetahuan, kepercayaan, kesenian, moral, hukum adat-istiadat dan kemampuan-kemampuan serta kebiasaan-kebiasaan yang didapat oleh manusia sebagai anggota masyarakat (Soekanto, 2002). Untuk itu setiap daerah atau pengembangan daerah perlu mempersiapkan sarana dan prasarana salah satunya adalah pembangunan pasar tradisional menjadi sebuah kebutuhan yang sangat mendesak.

Tidak lepas dari kondisi penduduk yang tidak tersebar secara merata, membuat para pelaku kegiatan perdagangan mencari lokasi untuk kegiatan usahanya. Hal ini mendorong pengelompokan kegiatan pada tempat-tempat tertentu. Pada suatu wilayah/kawasan yang kondisi sosial ekonomi penduduknya baik, maka akan semakin banyak pasar dan membawa perkembangan, dan tentunya menarik penduduk baru. Dalam ilmu ekonomi wilayah (*regional economy*) hal ini sering dijelaskan dengan teori pertumbuhan kegiatan ekonomi yang akumulatif.

Adanya mekanisme pasar tersebut cenderung menguntungkan kawasan yang menjadi tempat pengelompokan kegiatan perdagangan tersebut. Proses ini apabila berlangsung terus dapat menyebabkan kawasan yang baik makin berkembang, sedangkan yang kurang baik makin ketinggalan. Dalam pengembangan wilayah harus diupayakan agar kemajuan suatu kawasan tidak mengakibatkan kemunduran kawasan yang lainnya. sehingga secara *totally* wilayah berkembang secara optimal (*pareto optima*) yang dicirikan dengan terjadinya keselarasan dan keseimbangan antar kawasan, koordinasi antar kegiatan serta keserasian antar sektor.

Di samping mekanisme pasar, faktor yang mempengaruhi persebaran kegiatan sosial ekonomi adalah faktor lokasi/ruang. Kawasan yang letaknya berdekatan dengan pusat-pusat pertumbuhan dan kemudahan transportasi berimbas pada pertumbuhan. Sementara itu kebijakan Pemerintah seperti penentuan lokasi pusat perdagangan (pasar), kegiatan produksi, kebijakan ekspor-impor, kebijakan fiskal dan moneter sangat mempengaruhi perkembangan suatu wilayah.

Salah satunya yang sedang mengalami pertumbuhan wilayah di kawasan Emerald, dimana selama lebih dari satu dekade terakhir, kawasan hunian milik PT Jaya Real Property Tbk ini mengalami perkembangan yang sangat pesat. Pengembangan tersebut baik dari peningkatan jumlah warga hingga area komersialnya yang semakin lengkap dan variatif. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di wilayah tersebut PT Jaya Real Property Tbk membangun pasar tradisional yang akan dikelola secara modern dikawasan CBD Emerald, yaitu Pasar Tradisional ini kemudian diberi nama (*brand*) Fresh Market Emerald.

Pasar ini dikembangkan di atas lahan seluas 17.000 meter persegi (1,7 Ha). Fresh Market Emerald merupakan pasar tradisional dengan desain bangunan kontemporer atau modern, berpadu dengan konsep industrial yang lebih *fresh* dan *catchy*. Penataan zonasi antara ruko, kios, dan lapak menjanjikan pengalaman berbelanja yang lebih bersih, nyaman dan menyenangkan bagi masyarakat yang berbelanja di pasar ini.

Dalam rangka pembangunan pasar tradisional ini yang perlu diperhatikan dan dipatuhi oleh pengembang pasar ini adalah berkenaan dengan aspek sosial dan ekonomi.

Aspek sosial ekonomi sangat berpengaruh terhadap keberadaan pasar, seperti: kondisi demografi, ketersediaan sarana prasarana, budaya, daya beli, dan persaingan usaha dengan perdagangan yang ada disekitarnya. Harapan terhadap keberadaan pasar dengan pelayanan prima, ketersediaan berbagai ragam kuantitas/kualitas barang, harga yang kompetitif, tempat yang nyaman, bersahabat dan sebagai pusat pengembangan budaya lokal adalah tujuan pembangunan pasar (PP No. 17/13, Perpres RI No. 112/07, PerMenperindag No. 56/14, Perda Kota Tangsel No.15/11, dan Perwal Kota Tangsel No.2/13).

Penelitian ini akan mengkaji dampak pembangunan pasar tradisional (Fresh Market Emerald) tersebut, terutama berkenaan dengan analisis dampak terhadap sosial dan ekonomi yang ada di seputar lokasi pembangunan Fresh Market *Emerald*. Dimana hasil kajian akan mendeskripsikan persepsi dari masyarakat terhadap pembangunan pasar yang sesuai kebutuhan masa kini dan masa yang akan datang.

Untuk memperjelas orientasi penelitian, maka permasalahan penelitian dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah pembangunan Fresh Market Emerald sudah memperhatikan aspek persyaratan terhadap lokasi berdirinya pasar tradisional yang telah sesuai dengan peruntukannya ?
2. Apakah pembangunan Fresh Market Emerald sudah memperhatikan aspek penyerapan tenaga kerja lokal dari total tenaga kerja yang dibutuhkan ?
3. Apakah pembangunan Fresh Market Emerald sudah memperhatikan dan mempertimbangkan pola kemitraan dengan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) ?

Tugas pemerintah dalam bidang perekonomian adalah mengatasi masalah kegiatan ekonomi yang tidak efisien diantaranya adalah biaya distribusi barang yang tinggi. Untuk keperluan tersebut maka pemerintah baik secara mandiri atau memberikan ruang kepada masyarakat untuk dapat membangun suatu pasar sebagai lokasi terpusat agar distribusi barang dari produsen ke konsumen berlangsung dengan efisien dan efektif.

Sementara itu, keberadaan pasar berpengaruh terhadap kegiatan ekonomi daerah sekitar lokasi pembangunan pasar. Pemusatan

kegiatan ekonomi pada lokasi tertentu mendorong terbentuknya pola *aglomerasi*, dimana lokasi pasar tersebut menjadi wilayah konsentrasi berbagai kegiatan ekonomi. Terbentuknya *aglomerasi* ekonomi pada suatu wilayah memerlukan peningkatan kapasitas pusat distribusi karena kenaikan volume produksi dan transaksi. Peningkatan pasar tradisional dapat dilakukan melalui perluasan fisik bangunan. Namun keinginan mendapatkan kualitas layanan dari pengelola pasar yang baik dari penggunaan pasar menuntut ketersediaan sarana prasarana yang lengkap, nyaman dan terpelihara.

Peningkatan aktivitas ekonomi, berdampak pula pada penciptaan kesempatan kerja. Lebih dari perkembangan pasar modern berdampak terhadap eksternalitas daerah sekitar pasar, diantaranya: naik atau turunnya nilai ekonomis tanah, polusi udara, kemacetan, kebisingan, kriminalitas, dan penyakit masyarakat lainnya. Hal-hal diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pembangunan Fresh Market Emerald.

Peran pemerintah dalam mengatasi masalah kegiatan ekonomi yang tidak efisien, diantaranya adalah biaya distribusi barang yang tinggi. Untuk keperluan tersebut maka pemerintah perlu menerbitkan perijinan kepada PT. Jaya Property Tbk dalam menjalankan usahanya, agar distribusi barang dari produsen ke konsumen berlangsung dengan efisien dan efektif, sehingga akan dapat meminimalkan dampak negatif dari pembangunan Fresh Market Emerald serta mampu memperkuat dampak positifnya juga.

Dengan mempertimbangkan uraian di atas, maka tujuan dilaksanakannya kegiatan penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dalam merumuskan dan menetapkan kebijakan yang berkaitan berdirinya Fresh Market Emerald di Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan.

## METODE PENELITIAN

### Lokasi dan Tahapan Penelitian

Lokasi penelitian berada di Fresh Market Emerald tepat berada Kawasan Komersial CBD Emerald Bintaro terletak di Jalan Boulevard Bintaro Jaya, Kelurahan Parigi, Kecamatan Pondok, Aren Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. Dengan radius wilayah penelitian

dengan 3 Km dari pusat pemabngunan Fresh Market Emerald.

Tahapan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua tahap. Tahap pertama adalah melaksanakan kajian teoritis tentang fungsi, peran, eksistensi pengelolaan dan penataan Fresh Market Emerald. Tahap kedua adalah kajian empiris tentang dampak sosial dan

ekonomi pembangunan Fresh Market Emerald eksisting.

Pada bagian *pertama* berisikan tentang latar belakang, konsep dan implementasi regulasi Pemerintah, dari kajian tersebut, diharapkan akan dapat dimunculkan isu-isu utama dan kemungkinan implikasinya di lapangan.

Tabel 1 Aspek dan kriteria analisis kajian teoritis

ASPEK PENGKAJIAN	KOMPONEN KAJIAN
Aspek Ekonomi	Kesempatan bekerja dan berusaha; Tingkat pendapatan penduduk; Pola pemanfaatan sumber daya alam; Fasilitas perekonomian dan perdagangan; Tingkat kebutuhan masyarakat terhadap Fresh Market Emerald.
Aspek Sosial	Demografi (usia, jumlah dan kepadatan); Tingkat pendidikan serta animo masyarakat pada pendidikan; Pranata sosial masyarakat; Adat dan pola kebiasaan; Perubahan sosial masyarakat; Sikap/persepsi masyarakat terhadap pembangunan Fresh Market Emerald, dan dampak sosial
Aspek Regulasi dan Kebijakan Pemerintah	a. Peraturan Presiden RI No 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern; b. Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 Tentang Pedoman Panataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern; c. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 - 2031 d. Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Teknis Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern

Tujuan studi empiris adalah untuk menggali informasi seluas-luasnya terhadap pembangunan terhadap Fresh Market Emerald. Untuk itu diharapkan survey yang dilakukan pada seluruh 'stakeholders' dapat diperoleh

informasi kondisi eksisting masyarakat, kios, warung, dan toko yang ada disekitar lokasi. Untuk lebih jelasnya dapat sajikan pada tabel di bawah ini.

Tabel 2 Aspek dan kriteria analisis kajian empiris

ASPEK PENGKAJIAN	KOMPONEN KAJIAN
Legal	Dasar hukum analisis sosial ekonomi
Sosial	Aktifitas belanja, pola perilaku konsumsi masyarakat, dan animo pedagang dan masyarakat, PKL, serta kemacetan
Ekonomi	Eksistensi Pedagang, pengembangan lapangan usaha, penyerapan tenaga kerja dan kemitraan serta Kontribusi terhadap PAD.
Manajemen	Pengelolaan organisasi padagang dan komunikasi antar <i>stakeholders</i>
Kelembagaan	Dukungan pemerintah, pedagang, calon konsumen dan masyarakat
Desain	Kesuaian dengan peraturan daerah Kota Tangerang Selatan tentang Bangunan Gedung
Wilayah (spasial)	Kesesuaian dengan RTRW, aksesibilitas dan Lokasi
Eksternalitas	Nilai ekonomis lahan, kondisi lalu lintas dan kondisi lingkungan disekitar.

### Populasi dan Sampel

Menurut Santoso (2009) populasi adalah “Keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama”. Sedangkan di dalam penelitian banyak populasi akan memakan waktu, tenaga dan biaya. Untuk menghindari hal tersebut maka kajian ini mengambil atau mempergunakan sampel yang diambil dari

suatu populasi dimana sampel tersebut dipandang representatif terhadap populasi.

Adapun populasi yang diajukan untuk kajian ini yaitu masyarakat yang terdampak atas pembangunan Fresh Market Emerald di Kawasan Komersial CBD Emerald yang terletak di Jalan Boulevard Bintaro Jaya Kelurahan Parigi Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan yang dapat diuraikan pada tabel sebagai berikut :

Tabel 3 Populasi penelitian

NO	Nama Populasi	Jumlah	Pemilihan Responden
1	Kelompok Masyarakat	Jumlah Penduduk Kelurahan Perigi Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan sebesar 23.345 ( <i>BPS-Kecamatan Pondok Aren dalam Angka Tahun 2017</i> )	Masyarakat sekitar lokasi berdirinya Fresh Market Emerald
2	Kelompok Pedagang	300	Sebagian Pedagang di Pasar Modern Bintaro dan Pemilik usaha toko baik individu maupun mini market, serta pedagang Kaki lima yang berada di sekitar lokasi pembangunan Fresh Market Emerald

Apabila populasi dipergunakan sebagai sumber data menurut penulis akan memakan waktu, tenaga dan biaya. Untuk menghindari hal tersebut dan juga menyadari kondisi lapangan, maka perlu diambil langkah yang lebih praktis, yaitu dengan mengambil atau mempergunakan sampel yang diambil dari suatu populasi dimana sampel tersebut dipandang representatif terhadap populasi. Untuk menentukan ukuran sampel menggunakan rumus dari Slovin (Umar Husein,

2003 : 78), yaitu :  $n = \frac{N}{1 + Ne^2}$  , dimana n adalah sampel, N merupakan ukuran populasi, dan e adalah persen kelonggaran ketidaktekelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir. Untuk nilai e ini, menggunakan nilai sebesar 11 %, sehingga dapat diperoleh ukuran sampelnya. Berikut ini dapat dihasilkan ukuran sampel penelitian sebagai berikut :

$$1. \text{ Kelompok masyarakat : } n = \frac{23.345}{1 + 23.345(0,0121)} = \frac{23.345}{283} = 82,351 \approx 83$$

$$2. \text{ Kelompok Pedagang : } n = \frac{300}{1 + 300(0,0121)} = \frac{300}{5} = 64,7948 \approx 65$$

### Analisis Kualitatif

Analisa kualitatif digunakan untuk mengetahui gambaran mengenai identitas dan karakteristik responden serta tanggapan dan harapan mengenai berdirinya Fresh Market Emerald, Kawasan Komersial CBD Emerald Bintaro terletak di Jalan Boulevard Bintaro Jaya Kelurahan Parigi Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan. Hasil tanggapan responden ditabulasi dan dikelompokkan berdasarkan pada tanggapan yang sama kemudian diprosentasekan terhadap jumlah responden, persentase terbesar merupakan faktor yang dominan dari masing-masing variabel yang diteliti.

Informasi mengenai tanggapan responden terhadap beroperasinya Pasar Tradisional Emerald diambil dari 3 kelompok yang memiliki keterkaitan langsung dengan kajian sosial ekonomi masyarakat ini untuk responden masyarakat sekitar, para pedagang (UMKM) masyarakat di sekitar lokasi berdirinya Pasar Tradisional Emerald, dimana informasi yang dikumpulkan adalah tanggapan dan harapan terhadap Pasar Tradisional Emerald.

Adapun usaha untuk mengetahui karakteristik masyarakat, pedagang dan konsumen serta berapa besar korelasi antar variabel terhadap berdirinya Pasar Tradisional Emerald, maka dalam kajian sosial ekonomi data akan dianalisa secara kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan kajian yang menggunakan data-data teks, persepsi, dan bahan-bahan tertulis lain untuk mengetahui hal-hal yang tidak terukur dengan pasti (*intangibile*). Beberapa metode kualitatif yang dipakai dalam kajian ini adalah sebagai berikut:

1. Metoda Deskriptif Analitis, yaitu metoda penelitian yang melakukan penuturan, analisis dan mengklasifikasikan data dan informasi yang diperoleh dengan berbagai teknik seperti survey, wawancara, observasi, angket, kuesioner, studi kasus, dan lain-lain (Surakhmad, 2000). Dalam hal ini, analisis deskriptif analisis akan lebih difokuskan kepada analisis kondisi eksisting.
2. Analisis Isi (*Content Analysis*), yaitu suatu metode untuk mengkaji substansi dan konsistensi dari suatu kebijakan, program, dan/atau perangkat hukum tertentu yang berkaitan dengan suatu permasalahan tertentu.

3. Analisis Kebijakan (*Policy Analysis*), yaitu sebuah pemikiran kritis dan seni untuk memahami permasalahan aktual yang terkait dengan kebijakan pembangunan yang akan dan/atau telah dilaksanakan oleh sebuah otoritas publik atau pemerintah yang berkaitan dengan berbagai sektor dan kepentingan umum (Bridgman dan Davis 2000). Oleh karena itu, analisis kebijakan ini dapat dikatakan sebagai suatu metode analisis untuk mengetahui seberapa jauh sebuah kebijakan diimplementasikan dalam pelaksanaan. Analisis kebijakan ini mencakup tujuan kebijakan, hasil kebijakan serta dampak kebijakan yang mungkin terjadi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Ketersediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum

Secara umum, kondisi fisik, transportasi, dan lingkungan kawasan Fresh Market Emerald sudah dapat melayani penduduk sekitar Kecamatan Pondok Aren dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya. Sehubungan belum terbangun Fresh Market Emerald, akan tetapi dari perencanaan pembangunan memperlihatkan kondisi fisik yang baik dan memenuhi persyaratan pendirian pasar tradisional.

Ketersediaan sarana prasarana transportasi sekitar lokasi Fresh Market Emerald sudah tersedia dengan memadai. Hal ini dapat dilihat dari tingkat kemacetan yang rendah di sekitar lokasi. Melihat kepadatan dan kesibukan lalu lintas maka ketersediaan sarana dan prasarana transportasi menjadi mutlak adanya. Sarana prasarana tersebut diantaranya keberadaan halte, tempat berhenti kendaraan, lampu lalu lintas, perlambatan kecepatan, zebra cross, trotoar, dan Penerangan Jalan Umum (PJU). Lebih dari itu, penyediaan pangkalan Ojek perlu pengaturan yang baik pula.

Berdasarkan obeservasi, dapat disimpulkan Fresh Market Emerald harus dititikberatkan kepada penataan PKL yang mengganggu usaha pedagang yang berjualan di dalam usaha Fresh Market Emerald. Permasalahan yang berpengaruh terhadap berlangsungnya usaha Fresh Market Emerald adalah berkembangnya Pedagang Kaki Lima (PKL) yang beroperasi, apabila permasalahan PKL ini tidak ditangani

dengan baik, menguntungkan semua pihak. Penggunaan bahu jalan terjadi kemacetan pada jalan jenis dagangan yang dijual sama dengan ada di jual di Fresh Market Emerald berkurangnya pembeli lokasi mudah dijangkau pembeli malas berbelanja di Fresh Market Emerald pembeli lebih suka belanja di PKL beralihnya konsumen Fresh Market Emerald ke lokasi PKL.

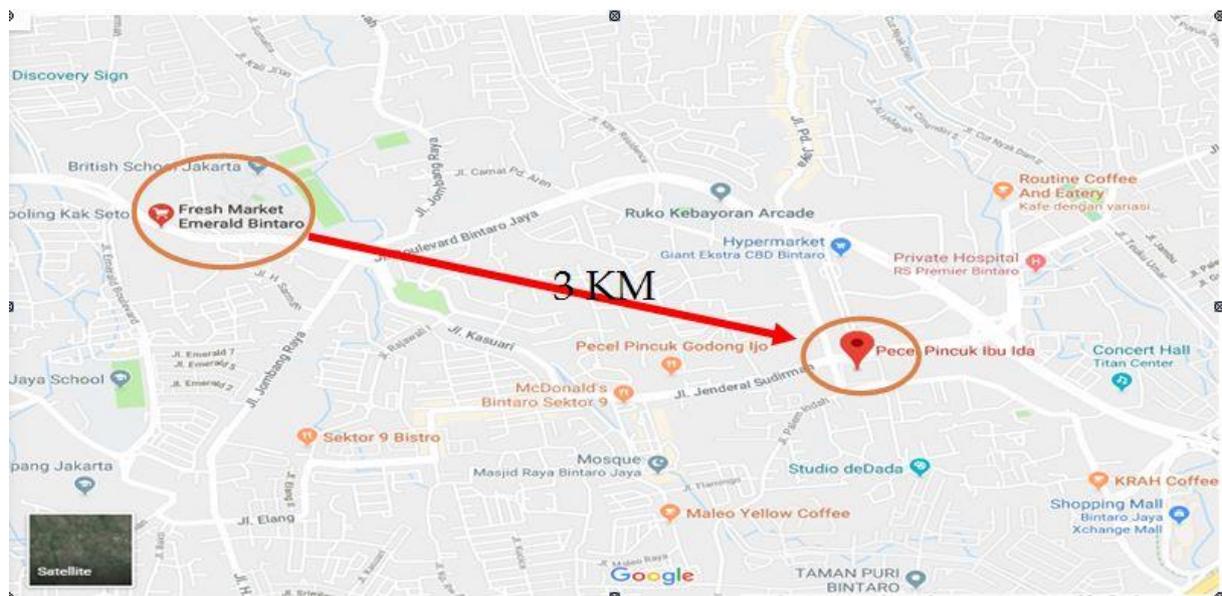
### Jarak Fresh Emerald dengan Pasar Lainnya

Sesuai dengan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 56/M-DAG/PER/9/2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 Tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, jarak antar toko modern, dan toko modern dengan pasar tradisional, adalah 500 meter. Jarak ini sudah diberikan penentuannya dalam peraturan tersebut, namun demikian guna dapat menjadi aturan pengendalian pemanfaatan ruang khususnya kawasan perdagangan dan jasa dengan kegiatan toko modern dan sejenisnya memerlukan pengaturan dari kebijakan daerah Kota Tangerang Selatan.

Pada kasus Kota Tangerang Selatan ini dapat diberikan saran dalam pengaturan jarak antar pasar tradisional dengan pasar modern dan sejenisnya. Ketiga kategori ini dihasilkan berdasarkan tipologi kegiatan perkotaan terhadap pola ruang Kota Tangerang Selatan yang ada. Zona dalam pola ruang Kota Tangerang Selatan ini dapat diberikan pengaturan khusus untuk jarak minimal disarankan untuk Supermarket atau sejenisnya dengan ukuran 200 m<sup>2</sup> harus berjarak 500 meter dari pasar tradisional.

Begitu pula dengan pasar modern dengan ukuran 2.000 m<sup>2</sup> harus berjarak sekitar 2 Km dengan pasar tradisional. Tetapi khusus untuk sesama toko modern dan sejenisnya pada zona permukiman harus ditetapkan dengan ketentuan yang tegas dalam regulasinya, dikarenakan tidak terjadinya alih fungsi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan arahan RT/RW yang ada.

Adapun hasil identifikasi jarak sejenisnya dengan pasar tradisional di Kecamatan Pondok Aren yaitu Pasar Modern Bintaro berjarak 3 Km, seperti terlihat dalam gambar berikut ini.



Gambar 1 Jarak Fresh Market Emerald dan Pasar Modern Bintaro

### Pola Kemitraan UMKM

Berdasarkan hasil observasi lapangan, pengelola Fresh Market Emerald sudah menjalin kemitraan dengan menyediakan dan memasarkan produk hasil UMKM yang didominasi oleh produk kebutuhan masyarakat

seperti makanan, produk UMKM, dan *merchandise*, yang hal ini didasarkan pada Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Panataan dan Pembinaan Pasar Rakyat, Pusat

Perbelanjaan dan Supermarket serta kemitraan dengan UMKM.

Tahapan Kemitraan dengan UMKM dengan Fresh Market Emerald sebagai berikut :

- a. Bertemu dengan bagian pengelola (*sewa terrace*) Fresh Market Emerald.
- b. Isi formulir pendaftaran kemitraan UMKM.
- c. Bersedia mengikuti aturan Fresh Market Emerald.
- d. Bayar sewa setiap bulannya ke Fresh Market Emerald.

Jika dilihat dari kondisi di lapangan Fresh Market Emerald sebagai berikut :

- a. Para kemitraan UMKM setuju dengan keberadaan Fresh Market Emerald karena bisa bekerjasama dan berdagang di lahan sewa Fresh Market Emerald.
- b. Tetapi kemitraan dengan UMKM ini baru hanya sebatas penyediaan lokasi usaha di lahan teras parkir Fresh Market Emerald dengan sistem sewa.
- c. Perlu adanya peningkatan kemitraan melalui prinsip saling memerlukan, saling memperkuat dan saling menguntungkan antara pengelola Fresh Market Emerald dengan UMKM lokal.

### Analisis Dampak Sosial

Keberadaan Fresh Market Emerald dan kawasan perdagangan dan jasa sekitarnya berpengaruh secara signifikan terhadap kehidupan masyarakat sekitar Fresh Market Emerald. Hal ini karena Fresh Market Emerald dan daerah sekitarnya merupakan simpul mobilitas manusia dan barang. Berikut ini kondisi sosial ekonomi masyarakat dan lingkungan sekitar Pasar Fresh Market dapat dilihat sebagai berikut :

- a. Perebutan ruang publik terjadi tidak terlepas dari faktor ekonomis. Keberadaan Fresh Market Emerald berdampak terhadap peningkatan nilai ekonomis daerah sekitar Fresh Market Emerald. Sehingga terjadi perebutan ruang publik dengan motif ekonomis. Ruang publik tersebut diantaranya: trotoar, bahu jalan, halte, dll..
- b. Pertumbuhan ekonomi area Fresh Market Emerald dan lingkungan sekitarnya yang tinggi mendorong masyarakat untuk memanfaatkan kondisi tersebut. Karenanya akan tumbuh berbagai kegiatan ekonomis, salah satunya kegiatan ekonomis yang

melanggar norma/etika/kepatutan masyarakat. Kegiatan tersebut diantaranya: gelandangan pengemis, pengamen, parkir ilegal.

- c. Mobilitas manusia dan barang yang tinggi berakibat terjadinya gangguan terhadap kondisi lalu lintas daerah sekitar Fresh Market Emerald. Gangguan tersebut, diantaranya, adalah: terjadinya kemacetan yang kecelakaan, kenyamanan, dll..
- d. Keberadaan Fresh Market Emerald berdampak terhadap peningkatan nilai ekonomis daerah sekitar Fresh Market Emerald. Keadaan ini menimbulkan potensi tumbuhnya PKL.
- e. Berkumpulnya manusia dan barang berakibat terhadap tingginya intensitas penggunaan sarana prasarana. Kondisi ini berakibat usia efektif sarana prasarana berkurang. Sehingga frekuensi perbaikan/pembuatan sarana prasarana menjadi tinggi.
- f. Secara ekonomis daerah sekitar Fresh Market Emerald cukup menarik. Keadaan ini berakibat terjadinya perpindahan penduduk, dengan segala konsekuensinya. Akibatnya pertumbuhan penduduk migran ke lokasi ini.

Terkait dengan dampak sosial ini, William Dunn (2000), mengatakan bahwa “Dampak kebijakan adalah perubahan kondisi fisik maupun sosial sebagai akibat dari output kebijakan dan dampak kebijakan dapat menimbulkan efek segera (*present*) maupun efek jangka panjang”. Sudharto P. Hadi (1995) menjelaskan bahwa : “Dampak sosial adalah konsekuensi sosial terhadap adanya suatu kegiatan pembangunan maupun suatu penerapan kebijakan atau program dan merupakan perubahan yang terjadi pada manusia dan masyarakat yang diakibatkan aktifitas pembangunan”.

Hasil survey memberikan gambaran bahwa dampak sosial yang terjadi di Fresh Market Emerald dialami oleh pedagang dan masyarakat sekitar. Terkait dengan dampak sosial yang menunjukkan perubahan langganan yaitu bergantinya pembeli tetap (langganan) yang biasa membeli di satu pedagang tetapi setelah terbangun Fresh Market Emerald. Dari hasil wawancara, survey mendapatkan data yang menyatakan tidak ada perubahan pembeli yang signifikan atau memiliki pengaruh besar bagi pedagang setelah terbangunnya Fresh Market Emerald. Walaupun ada beberapa pedagang

yang merasakan dampak perubahan pelanggan yaitu penurunan pelanggan, dampak ini hanya mengenai ke sebagian kecil pedagang.

Mengenai dampak kemacetan, hasil wawancara dan observasi oleh surveyor tidak menunjukkan tingkat kemacetan yang meresahkan karena di empat titik keluar dan masuknya kendaraan di Fresh Market Emerald telah dilakukan kajian teknis kelayakan lalu lintas dan dioptimalkan tidak ada kemacetan yang signifikan, selain telah tersedia petugas parkir untuk mengatur lalu lintas kendaraan yang keluar dan masuk pasar.

Kepadatan kendaraan meningkat dan menjadikan kondisi jalan lebih padat tetapi tidak macet dan dalam batas kelancaran yang normal, hanya pada saat pagi hari yang meliputi jam masuk dimana banyak pengguna kendaraan (pelajar TK Yabes dan Sekolah Internasional Global Jaya School, pekerja, dan orang umum termasuk pembeli yang menuju Fresh Market Emerald) yang melewati jalan dan pada saat sore hari volume kendaraan juga meningkat karena jadwal pulang pekerja dan pelajar.

Kegiatan pengajian pada hari minggu di Masjid As Shaff biasanya penuh dengan kendaraan jemaah ada solusi nanti disediakan kantong parkir dekat Fresh Market Emerald sehingga tidak menyebabkan kemacetan yang parah.

Dampak sosial selanjutnya adalah mengenai pengelolaan sampah. Sampah pasar pada umumnya memiliki pengaruh yang besar terhadap lingkungan sekitar pasar. Volume dan jumlah sampah yang ada di tempat pembuangan sampah pada pasar tradisional sangat besar. Dari pengamatan dan wawancara yang dilakukan surveyor, ada beberapa poin penting yang patut diperhatikan dalam pengelolaan masalah sampah di Fresh Market Emerald. Dari hasil wawancara dan pengamatan dijelaskan bahwa harus dilakukan pengelolaan dengan tenaga yang profesional.

Grindle dalam Wahab (2008) menjelaskan kegiatan-kegiatan implementasi kebijakan dipengaruhi oleh pihak-pihak yang dipengaruhi kepentingannya, dalam dampak pengelolaan sampah Fresh Market Emerald salah satu pihak tersebut adalah masyarakat Kelurahan Parigi khususnya yang berada dekat dengan Fresh Market Emerald yang memiliki kepentingan untuk mendapatkan kawasan yang bersih. Kepentingan masyarakat tersebut bisa menjadi pertimbangan untuk meningkatkan skala

prioritas dalam pengelolaan sampah dengan cara dan teknologi modern.

### Analisis Dampak Ekonomi

Keberadaan Fresh Market Emerald sebagai entitas ekonomi berpengaruh besar terhadap perekonomian daerah sekitar Fresh Market Emerald. Secara umum keberadaan Fresh Market Emerald berpengaruh positif terhadap perekonomian daerah sekitar Fresh Market Emerald. Untuk lebih jelasnya mengenai hal tersebut dapat dilihat sebagai berikut :

- a. Permintaan (*demand*) Fresh Market Emerald mendorong kreatifitas penduduk untuk memenuhinya. Kreatifitas ini berakibat tumbuhnya usaha-usaha penduduk. Pertumbuhan usaha penduduk membuka lapangan kerja dan peningkatan kesejahteraan penduduk.
- b. Kapitalisasi besar, kegiatan ekonomis dan mobilitas tinggi, dan banyaknya komponen yang terlibat menjadikan Fresh Market Emerald sebagai bangkitan ekonomi. Bangkitan ekonomi ini mendorong kegiatan ekonomi di wilayah lain.
- c. Peningkatan nilai ekonomis, seperti meningkatnya harga tanah dan tingginya biaya hidup merupakan konsekuensi dari kegiatan ekonomi yang memusat (Fresh Market Emerald). Peningkatan ekonomis ini merupakan nilai tambah bagi penduduk sekitar Fresh Market Emerald.

Dampak adalah perubahan lingkungan oleh suatu kegiatan (Sudarmo, 1996). Lingkungan yang dimaksud dalam hal ini bisa berupa lingkungan fisik dan non fisik, lingkungan fisik adalah lingkungan yang meliputi aspek fisik yaitu lahan atau alam sedangkan lingkungan non fisik adalah lingkungan yang tidak bersifat fisik yaitu lingkungan sosial-budaya, ekonomi, dll. sehingga dampak ekonomi dalam pembahasan ini adalah perubahan lingkungan ekonomi yang terjadi oleh suatu kegiatan pembangunan Fresh Market Emerald.

Dari hasil wawancara surveyor umumnya para pedagang ada kekhawatiran omsetnya mengalami penurunan pendapatan. Para pedagang yang merasa pendapatannya berkurang hanya mencakup sebagian kecil saja sedangkan sebagian besar pedagang di Pasar Tradisional Emerald tidak khawatir mengalami penurunan dan cenderung stabil dan bahkan banyak pedagang yang mengaku pendapatan mereka pasti meningkat setelah Fresh Market Emerald terbangun. Pedagang dapat dianggap

sebagai dampak ekonomi yang positif. Peningkatan dan penurunan pendapatan yang dialami pedagang di Fresh Market Emerald disebabkan oleh jumlah pembeli. Tata letak pedagang di Fresh Market Emerald memang sedikit berbeda dengan di Pasar Bintaro ataupun di lingkungan sekitar Fresh Market Emerald.

Selanjutnya mengenai akses ekonomi masyarakat, hasil wawancara surveyor menunjukkan proses pembanunan di Fresh Market Emerald telah membuka lapangan kerja baru bagi masyarakat sekitar kelurahan Parigi. Terbukanya lapangan kerja baru ini yang disebut sebagai akses ekonomi masyarakat Kelurahan Parigi. Banyak warga Parigi berharap di Fresh Market Emerald dapat pegawai dari lingkungan setempat

Sumodiningrat (2011) menjelaskan bahwa dalam rangka membangun kekuatan ekonomi masyarakat dibutuhkan dukungan pemerintah dalam bentuk memperkuat posisi kemitraan usaha ekonomi masyarakat yang dalam pembangunan di Fresh Market Emerald, terbukanya akses ekonomi bagi masyarakat Parigi dapat menjadi salah satu upaya dalam mencapai kemandirian ekonomi masyarakat walaupun masih dalam skala usaha kecil.

## KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

### Kesimpulan

Hasil penelitian ini memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Pembangunan Fresh Market Emerald sangat memperhatikan aturan yang sudah diatur dalam Peraturan WaliKota Tangerang Selatan Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Teknis Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern pada pasal (2) harus menyediakan areal parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir 1 (satu) buah kendaraan roda empat untuk setiap 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) luas lantai penjualan Pasar Tradisional. Untuk itu luas lahan pembangunan Fresh Market Emerald sebesar 59.064 m<sup>2</sup>; parkir 7.147 memuat parkir mobil 216 motor 140 dan menyediakan fasilitas yang menjamin Fresh Market Emerald yang bersih, sehat (*hygienis*), aman, tertib dan ruang publik yang nyaman.
2. Pembangunan Fresh Market Emerald mampu meningkatkan fungsi hubungan sosial, pasar dijadikan sebagai tempat memepererat hubungan sosial antara pedagang dan pembeli. Kegiatan yang lain juga yaitu para pedagang dan pembeli sering membahas berita terbaru yang ramai diperbincangkan di masyarakat. Pembangunan Fresh Market Emerald mampu meningkatkan fungsi sosialisasi/bertukar informasi dimana para pelaku pasar saling berinteraksi dan melakukan proses penyampaian informasi dan pembelajaran. Menyangkut aspek pembangunan non fisik, meliputi: peningkatan fungsi, peran dan strategi pengelolaan pasar (*master plan* revitalisasi fungsi dan strategi pengelolaan pasar), pengembangan SDM, peningkatan profesionalitas, peraturan dan komitmen untuk mentaatinya, prasarana pengelola, *reward* dan *punishment*, pembiayaan dan pengembangan pasar (Pasar Wisata/Malam).
3. Pembangunan Fresh Market Emerald dapat berdampak pada fungsi ekonomi bagi masyarakat sekitar, dimana memberikan pengaruh positif baik dari yang di dalam pasar maupun usaha yang ada disekitar / di luar pasar. Fungsi ekonomi Fresh Market Emerald menjadi sentral jual beli dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Hadirnya pasar ini memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk berdagang. Hadirnya pasar ini juga memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam berbelanja karena sebelumnya mereka harus berbelanja sangat jauh yang memakan waktu, pasar ini juga memberikan kemudahan bagi masyarakat yang bekerja dan tidak bisa berbelanja dipagi hari sehingga berbelanja setelah mereka pulang kerja.
4. Pembangunan Fresh Market Emerald dapat mendatangkan lapangan pekerjaan bagi masyarakat disekitar, karena menyerap lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar. Sehingga pembangunan Fresh Market Emerald dapat menambah kesejahteraan masyarakat, maksudnya adalah Pembangunan Fresh Market Emerald memberikan suatu penambahan pendapatan ekonomi bagi kesejahteraan masyarakat.

### Rekomendasi

Hasil penelitian ini memberikan rekomendasi sebagai berikut :

1. Pembangunan Fresh Market Emerald dalam meningkatkan daya saing pasar. Peningkatan daya saing ini akan berujung terhadap kinerja dan eksistensi pasar. Untuk itu pembangunan pasar merupakan kepentingan seluruh *stakeholders*, dan harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dalam tataran jangka pendek.
2. Pembangunan non fisik ditujukan agar kompetensi dan profesionalisme pedagang dan pengelola meningkat yang berujung kepada peningkatan daya saing pasar secara keseluruhan. Terkait dengan pembangunan non fisik tersebut maka perlu disusun program yang meliputi berbagai hal, mulai dari; revitalisasi fungsi dan peran pasar, pengembangan SDM pedagang, pengelola, produsen, konsumen dan masyarakat. Begitu juga Keberadaan Fresh Market Emerald menciptakan suasana lalu lintas semakin padat, maka diperlukan pengaturan yang lebih baik, pembinaan keamanan dan ketertiban
3. Secara keseluruhan pedagang dan masyarakat setuju akan pembangunan Fresh Market Emerald, namun masih ada yang tidak setuju hal ini perlu menjadi perhatian, rekomendasinya perlu adanya pendekatan atas ketidaksetujuan barangkali adanya kekhawatiran dampak dari pembangunan pasar karena tidak memahami rencana pembangunan, pada saat ini pembangunan belum selesai, untuk itu diperlukan sosialisasi dan pendekatan atas rencana pembangunan pasar yang akan dikelola secara modern dan dampaknya akan positif terhadap sosial ekonomi masyarakat
4. Pemerintah Kota Tangerang Selatan perlu melakukan peningkatan, pembinaan dan pendampingan secara terus menerus terhadap perkembangan usaha Fresh Market Emerald.
5. Pemerintah Kota Tangerang Selatan perlu menginisiasi untuk menciptakan jaringan kerjasama yang kondusif antara pasar tradisional, UMKM dengan Pengelola Fresh Market Emerald. Perlu memprioritaskan perekrutan tenaga kerja dari sumber daya manusia lokal dan juga perlu menjaga keselamatan kerja. Para Pedagang di Fresh Market Emerald dan

UMKM dipacu agar dapat bekerjasama sebagai supplier terhadap komoditas sayur mayur, buah-buahan, daging, ikan, pakaian, mainan, souvenir, dan lain-lain.

6. Di sisi lain, Pengelola Fresh Market Emerald harus memiliki tanggung jawab sosial (CSR) di wilayah Kota Tangerang Selatan seperti membantu masyarakat sekitar prasana lingkungan dan tempat ibadah, penataan kebersihan, keindahan, ketertiban, keamanan, penghijauan, peresapan air dan pengembangan UMKM benar-benar tanggung jawab sosial menjadi tanggung jawab bersama.

### DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, Wahab, Solichin. 2008. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Malang: UMM-Press.
- Dunn N. William. 2000. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Kota Tangerang Selatan Dalam Angka 2017. BPS.
- Pondok Aren Dalam Angka. 2017. Pemerintah Kota Tangerang Selatan.
- Santoso, Gempur. 2007. *Fundamental Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Jakarta : Publisher.
- Soekanto, Soerjono. 2002. *Sosiologi : Suatu Pengantar*. Jakarta : Raja Persada
- Sudharto P. Hadi. 1995. *Aspek Sosial AMDAL*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Uchana, Onong Effendi. 1995. *Human Relation dan Public Relation dalam Manajemen*. Bandung : Mandar Maju.
- Umar, Husein. 2003. *Riset Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4866).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 45.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah.

Peraturan Presiden RI No 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.

Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 53/M-DAG/PER/8/2012 tentang Waralaba.

Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Panataan dan Pembinaan Pasar Rakyat, Pusat Perbelanjaan dan Supermarket tentang kemitraan dengan UMKM.

Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Panataan dan Pembinaan Pasar Rakyat, Pusat Perbelanjaan dan Supermarket serta kemitraan dengan UMKM.

Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 56/M-DAG/PER/9/2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 Tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.