

## **LAPORAN PENELITIAN**

# **KAJIAN KEBERADAAN PASAR LOKAL DI TENGAH PERTUMBUHAN PUSAT PERBELANJAAN DAN TOKO MODERN DI BANJARBARU**



### **TIM PENELITI :**

**Dr. H. Ahmad Yunani, SE, M.Si (Ketua)**

### **Anggota :**

**Ahmad Rifani, SE, MM**

**Dra. Isnawati, MM**

**M. Rusmin Nuryadin, SE, M.Si**

**Doni Setiadi, SSi, M.Si**

**M. Aksan Rahmatullah, SE, ME**

### **Kerjasama :**

**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN KOTA  
BANJARBARU**

**Dengan**

**LEMBAGA PENELITIAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN**

**2016**

# LAPORAN PENELITIAN

## KAJIAN KEBERADAAN PASAR LOKAL DI TENGAH PERTUMBUHAN PUSAT PERBELANJAAN DAN TOKO MODERN DI BANJARBARU



### TIM PENELITIAN :

**Dr. H. Ahmad Yunani, SE, M.Si (Ketua)**

### Anggota :

**Ahmad Rifani, SE, MM**

**Dra. Isnawati, MM**

**M. Rusmin Nuryadin, SE, M.Si**

**Doni Stiadi, SSi, M.Si**

**M. Aksan Rahmatullah, SE, ME**

**LEMBAGA PENELITIAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
BANJARMASIN**

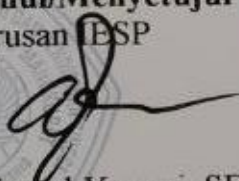
**2016**

## HALAMAN PENGESAHAN

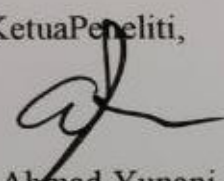
1. Judul Penelitian :  
Kajian Keberadaan Pasar Lokal Di Tengah Pertumbuhan Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern Di Banjarbaru
2. Peneliti
  - a. Nama Lengkap : DR. H. Ahmad Yunani, SE, M.Si
  - b. NIP : 197302071999031003
  - c. Pangkat/Ruang : Pembina/IV A
  - d. Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
  - e. Unit Kerja : Fakultas EkonomidanBisnis  
UniversitasLambungMangkurat
- Anggota :
  - a. Ahmad Rifani, SE, MM
  - b. Dra. Isnawati, MM
  - c. M. RusminNuryadin, SE, M.Si
  - d. DoniSetiadi, SSi, M.Si
  - e. M. AksanRahmatullah, SE, ME
3. Lokasi Penelitian : Kota BanjarbaruProvinsi Kalimantan Selatan
4. JangkaWaktuPenelitian : 3 Bulan
5. Sumber Dana : APBD Kabupaten HST
6. Besarnya Dana : Rp. 75.000.000,- (TujuhPuluh Lima Juta Rupiah)

Banjarmasin, September 2016


**Mengetahui/Menyetujui**  
Ketua Jurusan ESP

  
DR.H. Ahmad Yunani, SE., M. Si  
NIP. 197302071999031003

KetuaPeneliti,


  
DR.H. Ahmad Yunani, SE., M.Si  
NIP. 197302071999031003

**Dekan Fakultas EkonomidanBisnis**  
Universitas Lambung Mangkurat

  
DR. H.M. RizaFirdaus, SE, MM  
NIP. 196709091993031001

**Mengetahui/Menyetujui**

**Ketua LPPM**  
Universitas Lambung Mangkurat

  
Prof.DR.Ir.H.M. AriefSoendjoto, M.Sc  
NIP. 196712311995121002



## DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	
DAFTAR TABEL	
BAB I    Pendahuluan	1
BAB II    Tinjauan Pustaka	4
BAB III   Metode Penelitian	8
BAB IV    Gambaran Umum	12
BAB V    Hasil Penelitian dan Pembahasan	46
BAB VI    Penutup	87

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Manusia dituntut untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Pada mulanya manusia berusaha untuk memenuhi kebutuhannya dengan mencari barang yang dibutuhkan. Karena tidak semua barang yang dibutuhkan didapatkan dengan mudah, maka manusia menukar barang yang dimilikinya dengan barang orang lain yang dibutuhkan. Sistem ini disebut dengan barter. Kegiatan barter adalah awal mula adanya kegiatan ekonomi. Berdagang merupakan kegiatan ekonomi yang mempertemukan pedagang atau penjual dengan pembeli.

Pasar adalah tempat pertemuan antara penjual dan pembeli atau lebih jelasnya, daerah, tempat, wilayah, area yang mengandung kekuatan permintaan dan penawaran yang saling bertemu dan membentuk harga.<sup>1</sup> Sedangkan menurut Philip Kotler, pasar terdiri dari semua pelanggan potensial yang memiliki kebutuhan atau keinginan tertentu yang sama, yang mungkin bersedia dan mampu melaksanakan pertukaran untuk memuaskan kebutuhan dan keinginan itu.<sup>2</sup> Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pasar adalah sebuah tempat yang terdiri atas sekelompok orang yang menawarkan barang dan sekelompok orang yang membutuhkan barang-barang tersebut untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Secara umum masyarakat mengenal dua jenis pasar, yaitu pasar modern dan pasar tradisional. Keduanya memiliki ciri yang berbeda jika dilihat dari bangunan, tempat tempat berjualan, dan sistem jual beli yang dilakukan. Pasar tradisional umumnya terdiri dari los atau tenda, tidak permanen, dan lingkungannya tidak nyaman karena becek, kotor, bau, dan tidak aman. Sedangkan pasar modern biasanya memiliki bangunan yang megah dan permanen, fasilitas memadai, nyaman, aman, banyaknya diskon yang ditawarkan, dan harga yang tercantum pasti.<sup>3</sup>

Pasar modern ada beberapa macam, diantaranya Minimarket, Pasar Swalayan, Supermarket, Hypermarket, dan Carrefour.<sup>4</sup> Sedangkan pasar tradisional menurut Peraturan Presiden Nomor 112 tahun 2007 mendefinisikan pasar tradisional sebagai 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

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, bersatu, dan berkedaulatan rakyat dalam suasana perikehidupan bangsa yang aman, tertib, dan dinamis dalam lingkungan yang merdeka, bersahabat, dan damai.

Pelaksanaan pembangunan daerah yang merupakan bagian tak terpisahkan dari pembangunan nasional harus mencakup seluruh aspek kehidupan, diselenggarakan bersama masyarakat dan pemerintah. Masyarakat menjadi pelaku utama pembangunan, dan pemerintah berkewajiban mengarahkan, membimbing, melindungi, serta menumbuhkan suasana dan iklim yang menunjang.

Dampak positif dari pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern merupakan tempat aktivitas ekonomi masyarakat yang mampu memperluas lapangan kerja dan memberikan pelayanan ekonomi secara luas kepada masyarakat, dan dapat berperan dalam proses pemerataan dan peningkatan pendapatan masyarakat, mendorong pertumbuhan ekonomi, dan berperan dalam mewujudkan stabilitas nasional.

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang penataan Dan Pembinaan Pasar tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern yang dimaksud Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plasa, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. Kemudian yang dimaksud dengan (1) 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 kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar, (2) pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertical maupun horizontal yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang, dan (3) toko modern adalah toko dengan sistem

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Lokasi dan Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup kegiatan penyusunan Kajian Keberadaan Pasar Lokal Di Tengah Pertumbuhan Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern Di Banjarbaru adalah di Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan.

#### **3.2. Jenis dan Sumber Data**

Penelitian Kajian Keberadaan Pasar Lokal Di Tengah Pertumbuhan Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern Di Banjarbaru menggunakan metode observasi langsung guna mendapatkan data primer, wawancara, serta mengumpulkan data sekunder melalui literature-literatur terkait.

#### **3.3. Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pasar lokal dan pasar modern yang sudah ada di Kota Banjarbaru dengan metode sampling menggunakan metode sensus yaitu mengambil sampel semua objek penelitian sebagai responden/sampling.

#### **3.4. Definisi Operasional**

1. Pemerintah daerah adalah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan dan Pemerintah Kabupaten/Kota di Kalimantan Selatan.
2. Pasar adalah area tempat jual beli barang dan atau tempat bertemunya penjual dan pembeli dengan jumlah penjual lebih dari satu, baik yang disebut sebagai pasar tradisional maupun pasar modern dan/atau pusat perbelanjaan, pertokoan, perdagangan maupun sebutan lainnya.
3. Pasar Tradisional adalah Pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta berupa tempat usaha yang berbentuk toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil menengah, koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan melalui proses jual beli barang dagangan dengan tawar - menawar.
4. Pasar Modern adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Swasta, atau

## **BAB IV**

### **GAMBARAN UMUM DAERAH**

#### **4.1. KONDISI WILAYAH**

##### **A. KONDISI FISIOGRAFI DAN TOPOGRAFI WILAYAH**

Kota Banjarbaru terletak antara 3025'40" sampai dengan 3028'37" Lintang Selatan dan 114041'22" sampai dengan 114054'25" Bujur Timur. Wilayah ini dibagi menjadi 5 kecamatan dan 20 kelurahan dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a). **Sebelah Utara:** Berbatasan dengan Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar.
- b). **Sebelah Timur:** Berbatasan dengan Kecamatan Karang Intan, Kabupaten Banjar.
- c). **Sebelah Barat:** Berbatasan dengan Kecamatan Gambut dan Aluh-Aluh Kabupaten Banjar.
- d). **Sebelah Selatan:** Berbatasan dengan Kecamatan Bati-Bati Kabupaten Tanah Laut.

Luas wilayah Kota Banjarbaru 371,3 km<sup>2</sup> dengan ketinggian berada pada 0-500 m dari permukaan laut. Berdasarkan klasifikasi kelerengan Kota Banjarbaru memiliki kelerengan 0-2% mencakup 59,35 persen luas wilayah, kelerengan 2-8% mencakup 25,78 persen luas wilayah, kelerengan 8-15% mencakup 12,08 persen luas wilayah. Klasifikasi kedalaman efektif tanah terbagi dalam empat kelas yaitu kedalaman < 30cm, 30-60cm, 60-90cm dan > 90cm. Kota Banjarbaru mempunyai kedalaman efektif lebih dari 90cm, dimana jenis-jenis tanaman tahunan akan dapat tumbuh dan berkembang dengan baik.

Kota Banjarbaru memiliki iklim tropis berkisar antara 23,3°C-32,7°C, suhu udara maksimum tertinggi terjadi pada bulan Oktober (35,3°C) dan suhu minimum terendah terjadi pada bulan Agustus (20,8°C). Selain itu sebagai daerah tropis maka kelembaban udara relatif tinggi dengan rata-rata berkisar antara 47% sampai dengan 98%. Selama 5 tahun terakhir,



## **BAB V**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **5.1. SEBARAN DAN PENATAAN PASAR LOKAL, PUSAT PERBELANJAAN MODERN, DAN TOKO MODERN DI KOTA BANJARBARU**

#### **5.2. DAMPAK PASAR MODERN TERHADAP PENDAPATAN DAERAH KOTA BANJARBARU**

Jenis pajak daerah untuk kabupaten/kota ditetapkan tujuh jenis objek pajak dan perluasan pajak daerah sangat dimungkinkan sepanjang memenuhi persyaratan sebagaimana pasal 2 ayat 4 UU Pajak Daerah. Peraturan yang mengatur pajak daerah untuk kabupaten / kota adalah PP No. 65 Tahun 2001 tentang pajak daerah yang menjelaskan objek, subjek dan dasar pengenaan pajak, ketentuan tariff.

Jenis pajak daerah kabupaten/kota adalah pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak galian C, pajak parkir. Tariff pajak ditetapkan dengan peraturan daerah. Sekarang ini pajak daerah selain yang tersebut di atas ada beberapa hasil pajak pusat yang dibagi ke daerah seperti Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTP) yang sekarang diserahkan urusannya ke kabupaten/kota sehingga menjadi pajak daerah.

Penerimaan pemerintah daerah selain dari pajak daerah dan bagi hasil pajak pusat yang diperuntukkan ke pemerintah daerah berasal dari retribusi daerah. Retribusi daerah memiliki potensi yang berbeda satu sama lain, pemerintah daerah harus dapat melihat peluang apa saja yang dapat dilakukan dalam menggali penerimaan dari retribusi untuk menunjang penerimaan.

Objek retribusi berbagai jenis jasa tertentu yang disediakan oleh pemerintah daerah. Tidak semua jenis jasa yang diberikan pemerintah daerah dapat dipungut retribusinya. Tetapi hanya jenis tertentu yang menurut pertimbangan social ekonomi yang layak sebagai objek retribusi. Ada tiga kelompok yang dapat dijadikan retribusi daerah yaitu jasa umum, jasa usaha dan perijinan tertentu.

Keberadaan pasar modern memberikan potensi Pendapatan Asli Daerah dari Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peluang pajak daerah yang dapat dipungut dari keberadaan pasar modern/ritel modern adalah dengan adanya beberapa kegiatan ritel tersebut dalam menarik pelanggan yaitu membuka kafe dan kegiatan hiburan maka pajak daerah yang dapat dipungut adalah pajak restoran dan pajak hiburan. Ritel modern juga memberikan pelayanan parkir maka dapat dipungut sebagai pajak parkir mengingat potensi pelanggan ritel modern rata-rata lebih dari 100 pelanggan per hari. Ritel modern juga memasang reklame dan iklan dalam menarik pelanggan maka pemasangan reklame dan iklan ini menjadi potensi pajak daerah.

Bagi ritel modern yang baru mendirikan bangunan perlu dilihat apakah sudah membayar Pajak Bumi dan Bangunan atau belum sebagai potensinya, kemudian perlu dilihat juga apakah dalam proses pemilikan dan pembangunan sudah membayar BPHTB yang juga merupakan potensi pajak daerah.

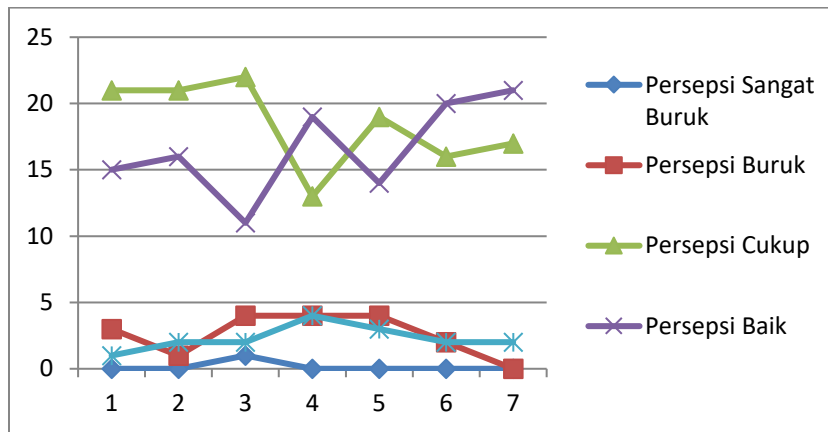
Potensi retribusi daerah yang potensial dengan keberadaan ritel modern apabila pemungutannya memenuhi kriteria persyaratan yang ditentukan. Potensi retribusi yang dapat dilihat oleh pemerintah kota Banjarbaru dalam keberadaan ritel modern/pasar modern ini adalah potensi retribusi sampah/penyelenggaraan kebersihan yaitu pembayaran atas jasa persampahan dan atau kebersihan khusus disediakan alat/sarana oleh pemerintah daerah untuk kepentingan pribadi atau badan. Objeknya termasuk toko, swalayan, minimarket/supermarket, termasuk PKL. Subjeknya dapat pribadi atau badan yang harus membayar retribusi. Tarifnya disesuaikan dengan golongan dan NJOP objek pajak, misalnya ritel modern tergantung NJOP sehingga menentukan golongan tarifnya.

Berdasarkan definisi bahwa ritel modern termasuk pasar modern, walaupun bukan pasar daerah yang keberadaannya tumbuh dan dibangun sendiri oleh individu dan badan, dan kebanyakan adalah ritel modern yang merupakan franchise dari badan usaha yang besar seperti alfa mart, indomaret, foodmart dll, maka sudah selayaknya juga potensial termasuk yang harus dipungut sebagai pajak pasar/retribusi pasar dan paling tidak pajak perijinan usahanya yang dikenakan pajak daerah. Hal ini harus dikaji lebih dalam lagi.

### 5.3. GAMBARAN PASAR TRADISIONAL DAN PASAR MODERN DI KOTA BANJARBARU

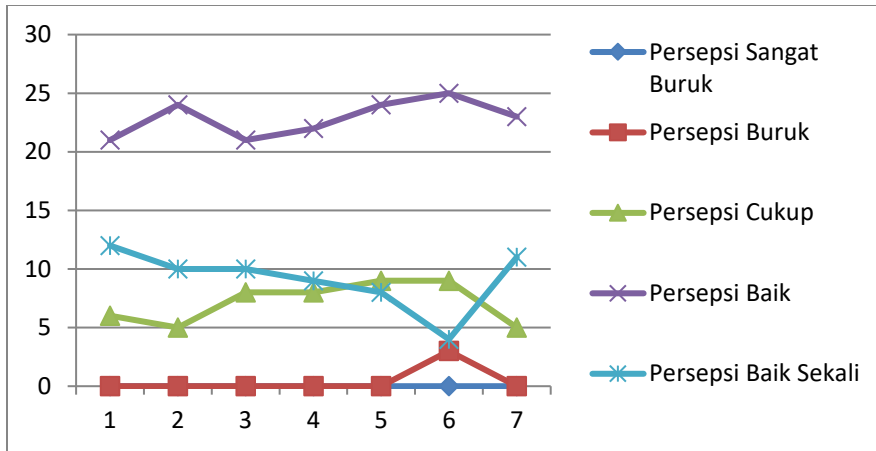
#### 1. Persepsi Masyarakat Tentang Pasar Tradisional

No.	Indikator	Persepsi				
		Sangat Buruk	Buruk	Cukup	Baik	Baik Sekali
1	Kebersihan	0	3	21	15	1
2	Kenyamanan Berbelanja	0	1	21	16	2
3	Keteraturan	1	4	22	11	2
4	Kemudahan Akses	0	4	13	19	4
5	Ketersediaan Fasilitas	0	4	19	14	3
6	Kebiasaan Berbelanja	0	2	16	20	2
7	Kualitas Barang Belanja	0	0	17	21	2



#### 2. Persepsi Masyarakat Tentang Pasar Modern

No.	Indikator	Persepsi				
		Sangat Buruk	Buruk	Cukup	Baik	Baik Sekali
1	Kebersihan	0	0	6	21	12
2	Kenyamanan Berbelanja	0	0	5	24	10
3	Keteraturan	0	0	8	21	10
4	Kemudahan Akses	0	0	8	22	9
5	Ketersediaan Fasilitas	0	0	9	24	8
6	Kebiasaan Berbelanja	0	3	9	25	4
7	Kualitas Barang Belanja	0	0	5	23	11



2. Karakteristik Responden Toko/Kios Modern  
(Foodmart, Mart plus, dan Minimart Lainnya)

N O .	NAMA TOKO	NAMA PEMILIK USAHA	IJIN USAHA	TEMPAT USAHA	MODAL USAHA	INVESTASI AWAL	OMSET PENJUALAN/HARI	KEUNTUNGAN USAHA	JUMLAH PELANGGAN /HARI	JUMLAH TK/ORANG
1	Foodmart	Mochtar Riady	1	1	150,000,000.00	500,000,000.00	4,500,000.00	30%	48	4
2	Foodmart	Saipul Anwar	1	0	50,000,000.00	500,000,000.00	1,000,000.00	10%	40	3
3	Foodmart	Rahman A	1	1	200,000,000.00	600,000,000.00	5,000,000.00	33%	50	5
4	Foodmart	Saipul Anwar	1	1	70,000,000.00	500,000,000.00	1,000,000.00	10%	50	4
5	Foodmart	Matahari Putra Prima	1	1	500,000,000.00	500,000,000.00	10,000,000.00	50%	120	6
6	MartPlus	Hendry Soefian	1	1	150,000,000.00	500,000,000.00	8,000,000.00	40%	200	7
7	Mini Market Happy	H.Jasmani	1	1	100,000.00	200,000,000.00	1,500,000.00	20%	30	5
8	Swalayan	Dartono Limin	1	1	350,000,000.00	300,000,000.00	7,000,000.00	10%	50	6

Keterangan :  
 Ada Ijin Usaha =1  
 Tidak Ada Ijin Usaha=0

TempatUsaha Cukup/Sangat Strategis=1  
 TempatUsaha Kurang Strategis=0

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

#### 6.1. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis sebagaimana diuraikan di atas, penelitian ini menghasilkan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

- a. Beberapa kebijakan pemerintah telah dikeluarkan untuk menata pengelolaan perpasaran, baik pasar modern maupun pasar tradisional. Implementasi kebijakan ini menuntut komitmen lebih besar agar dapat dilaksanakan secara konsisten;
- b. Secara makro, beberapa hasil penelitian menunjukkan bahwa kehadiran pasar modern telah mengancam eksistensi pasar tradisional. Fakta iniantara lain diungkap dalam penelitian ac nielson yang menyatakan bahwa pasar modern telah tumbuh sebesar 31,4% sedangkan dalam penelitian ini mencapai 38%. Bersamaan dengan itu, pasar tradisional telah tumbuh secara negatif sebesar 8% dalam penelitian ini tumbuh negatif mencapai 10%.
- c. Berdasarkan kenyataan ini maka pasar tradisional akan habis dalam kurun waktu sekitar 12 – 15 tahun yang akan datang, sehingga perlu adanya langkah preventif untuk menjaga kelangsungan pasar tradisional termasuk kelangsungan usaha perdagangan (ritel) yang dikelola oleh Koperasi dan UKM
- d. Berdasarkan hasil penelitian ini diketahui bahwa dampak keberadaan pasar modern terhadap pasar tradisional adalah dalam hal penurunan omzet penjualan. Dengan menggunakan uji beda pada taraf signifikansi  $\alpha = 0,05$ , hasil analisis menunjukkan bahwa dari 3 variabel yang diteliti, variabel omzet penjualan pasar tradisional menunjukkan perbedaan yang signifikan antara sebelum dan sesudah hadirnya pasar modern dimana omzet seelah ada pasar modern lebih rendah dibandingkan sebelum hadirnya pasar modern. Variabel lainnya, yaitu jumlah tenaga kerja dan harga jual barang juga menunjukkan perbedaan yang cukup signifikan.
- e. Berdasarkan hasil analisis terhadap perilaku konsumen, diperoleh hasil persepsi masyarakat memiliki perlakuan yang sama terhadap pasar modern dan pasar tradisional

## **6.2. REKOMENDASI**

Rekomendasi yang dapat disampaikan dari hasil penelitian ini adalah :

- Untuk mempertahankan keberadaan pasar-pasar tradisional beberapa solusi alternatif yang ditawarkan adalah melakukan pembenahan kualitas pasar-pasar tradisional,
- Terutama yang menyangkut kebersihan, keteraturan, serta kenyamanan sehingga dapat memenuhi dan melayani kebutuhan masyarakat sehari-hari.
- Disamping itu, perlu ditegakkan peraturan yang mengatur jarak antara pembangunan pasar modern dengan pasar-pasar tradisional, sehingga tidak terjadi tumpang tindih dan persaingan antara pasar modern dengan pasar tradisional yang pada gilirannya dapat membantu peran pasar tradisioanal dalam perekonomian suatu wilayah.