

DAMPAK KEBERADAAN MALL BANGKALAN PLAZA TERHADAP PASAR TRADISIONAL KI LEMAH DUWUR DI KABUPATEN BANGKALAN

R. Zaiful Arief¹, Yusrianto Sholeh², Ika Lis Mariatun³
STKIP PGRI BANGKALAN

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis dampak keberadaan Mall Bangkalan Plaza terhadap pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur di Kabupaten Bangkalan tahun 2016-2017. Data yang digunakan merupakan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara secara mendalam (in-dept interview) berdasarkan kuesioner yang telah disiapkan dan pengamatan (observasi) terhadap pedagang dan pembeli pasar tradisional. Analisis deskriptif digunakan untuk mengidentifikasi dampak keberadaan Mall Bangkalan Plaza terhadap pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur di Kabupaten Bangkalan.

Berdasarkan hasil wawancara, terbukti bahwa keberadaan Mall Bangkalan Plaza berdampak pada pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur Kabupaten Bangkalan. Hal itu tampak, adanya perubahan omset penjualan sesudah keberadaan Mall Bangkalan Plaza. Pedagang mempunyai strategi khusus dalam menanggapi penurunan omset akibat keberadaan Mall Bangkalan Plaza dengan memilih mengambil untung sedikit diikuti dengan strategi ambil sopan-santun dalam berdagang dan melakukan pembenahan secara fisik maupun non-fisik pasar terutama kebersihan Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur.

Kata Kunci: Omset penjualan, Faktor Keberadaan, Dorongan

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional Indonesia bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil, makmur, materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam rangka mewujudkan tujuan tersebut, maka kegiatan di bidang pembangunan semakin digalakkan, dengan semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk, maka dengan sendirinya kebutuhan masyarakat semakin meningkat termasuk di bidang perdagangan. Aktivitas perdagangan merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang mampu memberikan kontribusi besar terhadap pembangunan

daerah. Aktifitas perdagangan dipengaruhi oleh lokasi dan jenis barang dagangannya. Kebutuhan akan aktifitas perdagangan sesuai dengan peningkatan kawasan pemukiman baik berupa pasar tradisional maupun Mall.

Di Indonesia, Mall lokal telah ada sejak 1970-an, meskipun masih terkonsentrasi di kota-kota besar. Mall bermerek asing mulai masuk ke Indonesia pada akhir 1990-an semenjak kebijakan investasi asing langsung dalam sector usaha ritel dibuka pada 1998. Meningkatnya persaingan telah mendorong kemunculan Mall di kota-kota lebih kecil dalam rangka

untuk mencari pelanggan baru dan terjadinya perang harga. Mall sekarang sudah tidak hanya berada di kota-kota besar di Indonesia saja seperti Jakarta, Bandung, Medan, Yogyakarta, Malang, Surabaya, dan lain-lain saja tetapi sudah masuk ke daerah-daerah sekitar kota-kota besar. Hal itu berimbas karena program pemerataan perekonomian di suatu wilayah.

Imbas dari pemekaran perekonomian di suatu daerah itu terasa di Kabupaten Bangkalan. Yang mana letak antara Kabupaten Bangkalan dengan Surabaya hanya 22 Km jika di tempuh melalui Jembatan Suramadu dan 9 Km jika di tempuh melalui jalur laut (Kapal Ferry). Dari penjelasan di atas sudah jelas bahwa lokasi Kabupaten Bangkalan tersebut sangat mudah di akses dari Surabaya. Dan Kabupaten Bangkalan telah memiliki Mall yaitu Bangkalan Plaza yang mana satu-satunya Mall dan pertama di Pulau Madura. Studi ini menganalisis dampak keberadaan Mall terhadap pasar tradisional dan pengusaha ritel di Kabupaten Bangkalan. Yang mana keberadaan Bangkalan Plaza ini meresahkan pedagang yang berjualan di Pasar Ki Lemah Duwur yang lokasinya hanya 50 Meter saja.

Demikian juga halnya yang terjadi di Bangkalan, seiring bergilirnya waktu, pembangunan Mall begitu pesat. Sehingga mengakibatkan dampak negatif terhadap pasar tradisional di Bangkalan.

Pembangunan Bangkalan Plaza mengakibatkan pasar tradisional Ki Lemah Duwur mengalami kemunduran yang sangat drastis. Pasar tradisional Ki Lemah Duwur dulu merupakan pusat perdagangan terbesar di Bangkalan.

Kondisi masyarakat di daerah sekitar Mall Bangkalan Plaza dan Pasar Ki Lemah Duwur pada saat ini ialah banyak masyarakat yang pergi ke Mall Bangkalan Plaza daripada pasar Ki Lemah Duwur. Mayoritas mereka memilih Mall Bangkalan Plaza dikarenakan kondisinya lebih bersih, nyaman, menarik dan banyak barang yang di diskon daripada di Pasar Ki Lemah Duwur yang tampilannya kurang menarik, tempatnya kumuh dan kotor. Hal inilah yang menyebabkan pada umumnya masyarakat Bangkalan lebih memilih berbelanja di Bangkalan Plaza. Tetapi dampak dari itu semua adalah menurunnya omset belanja bagi para pedagang di pasar Ki Lemah Duwur. Hal itu juga berdampak pada kondisi pasar Ki Lemah Duwur itu sendiri yang semakin sepi dan banyak kios-kios yang tutup karena pedagang merasa merugi dan tidak sanggup membayar pajak ruko tersebut. Padahal jika dilihat dari sisi strategisnya lokasi dapat dikatakan strategis karena banyak infrastruktur daerah di sekitarnya.

Persaingan ini telah mendorong kemunculan pasar modern di kota-kota yang lebih kecil dalam rangka untuk

mencari pelanggan baru. Salah satunya Kabupaten Bangkalan. Kegiatan perdagangan di sepanjang Jalan Halim Perdana Kusuma ini yang juga menjadi jalur utamapengangkutan menuju Kota Bangkalan. Di sepanjang Jalan Halim Perdana Kusuma ini terdapat beberapa perumahan, toko, kios, pedagang kaki lima, serta pabrik, pusat perkantoran dan Gelanggang Olah Raga (GOR) selain terdapat Bangkalan Plaza dan pasar Tradisional Ki Lemah Duwur yang berdekatan.

Berdasarkan Peraturan Presiden RI No. 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern, terdapat penjelasan mengenai definisi pasar, pasar tradisional, dan toko modern/pasar modern. Penjelasan tersebut tertera pada pasal, sebagai berikut : 1) Pasal 1 Ayat 1 : 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. 2) Pasal 1 Ayat 2: 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. 3) Pasal 1 Ayat 5: Toko Modern (Pasar Modern) adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceranyang berbentuk Minimarket, Supermarket, Mall, Department Store, Hypermarket ataupun grosir yang berbentuk Perkulakan.

Pemasaran yang dilakukan oleh pedagang di Indonesia adalah pemasaran dengan sasaran pasar yang telah ada dan tanpa biaya pemasaran, melainkan biaya transportasi atau pengangkutan karena pasar konsumen telah ada sebelum mereka berproduksi dan bahkan ada pula yang memanfaatkan peluang pasar sehingga saran untuk mendapatkan kredit permodalan dan investor atau Bank, namun diakui pula bahwa tidak sedikit diantara wirausahawan industri baik secara sendiri maupun kelompok yang mampu mengembangkan pasarnya sehingga ke luar negeri.

Menurut Kottler (2006:2) pemasaran adalah proses sosial yang mana seseorang atau bahkan berkelompok untuk memperoleh apa yang mereka butuhkan dan inginkan melalui penciptaan produk, pertukaran produk dan nilai.

Tingkat pendapatan yang diperoleh oleh Pedagang di Pasar Tradisional Ki

Lemah Duwur Bangkalanberbanding lurus dengan produktivitas sistem upah menurut waktu.

Pedagang adalah orang yang membeli dan menjual kembali barang-barang dagangan (Edward W. Clindiff, Richard R. Still, Dkk, 2007). Dalam Poerwadarminta, WJS, 2007, mendefinisikan pedagang adalah orang yang menjual barang (biasanya tidak terlalu besar).

Faktor Psikologis pilihan pembeli seseorang juga dipengaruhi oleh empat faktor psikologis utama yaitu : motivasi, persepsi, belajar, kepercayaan, dan sikap. Seseorang mempunyai banyak kebutuhan pada suatu saat tertentu. Beberapa kebutuhan itu sifatnya biogenic, berasal dari ketegangan atau dorongan fisiologis. Misalnya, lapar, haus atau rasa tidak nyaman. Kebutuhan-kebutuhan lainnya bersifat psikogenik, yang berasal dari ketegangan atau dorongan psikologis. Misalnya, butuh diakui, dihargai, atau dicintai. Sebagian besar kebutuhan ini tidak akan cukup kuat menggerakkan seseorang untuk bertindak pada saat-saat tertentu. Kebutuhan menjadi sebuah motif apabila kebutuhan itu mencapai tingkat intensitas tertentu. Motif (dorongan) adalah suatu kebutuhan yang cukup kuat mendesak untuk mengarahkan seseorang agar dapat mencari pemuasan terhadap kebutuhan itu.

Pemuas kebutuhan mengurangi rasa ketegangan.

Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis dampak keberadaan Mall Bangkalan Plaza terhadap omset pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur di Kota Bangkalan tahun 2016-2017 Untuk mengidentifikasi dampak positif dan negatif kehadiran Mall Bangkalan Plaza terhadap pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur di Kota Bangkalan.
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penanggulangan dampak yang ditimbulkan Mall Bangkalan Plaza terhadap Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur di Kota Bangkalan.

Manfaat Penelitian

- 1) Memberikan gambaran secara umum kepada Pemerintah Bangkalan untuk menanggulangi dampak negatif berkurangnya jumlah pembeli dengan keberadaan Mall Bangkalan Plaza, yaitu dengan melakukan pembenahan secara fisik maupun non-fisik Pasar Ki Lemah Duwur.
- 2) Untuk meyakinkan konsumen yang datang ke Pasar Ki Lemah Duwur bahwa barang yang dijual tersebut memiliki kualitas yang baik dan harga juga bersaing dengan Mall Bangkalan Plaza.

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dipilih di Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur Kota Bangkalan. Lokasi Pasar Tradisional tersebut berdekatan dengan sebuah Mall Bangkalan Plaza yang beroperasi pada Tahun 2012. Jarak antara Mall Bangkalan Plaza dengan Ki Lemah Duwur sekitar 50 M.

Data yang digunakan dalam penelitian mencakup data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara secara mendalam (in-dept interview) berdasarkan kuesioner yang telah disiapkan dan pengamatan (observasi) terhadap pedagang pasar tradisional sebanyak 50 responden dan pembeli pasar tradisional sebanyak 30 responden. Penentuan sampel pedagang dan pembeli pasar tradisional menggunakan metode purposive sampling. Untuk responden lain penentuan sampel menggunakan convenience sampling. Data sekunder bersumber dari survei literatur berbagai sumber, internet, serta media cetak. Penggunaan data sekunder untuk mendukung analisis yang didasarkan data primer. Analisis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif untuk mengidentifikasi dampak keberadaan Mall Bangkalan Plaza terhadap pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur di Kota Bangkalan dengan metode Kualitatif.

Analisis deskriptif digunakan untuk menjelaskan fenomena yang terjadi melalui wawancara secara mendalam (in-dept interview) dengan kuesioner yang telah disiapkan dan pengamatan (observasi) di lapangan.

Subyek penelitian ini adalah orang-orang yang menjadi sumber informasi yang dapat memberikan data yang sesuai dengan masalah yang diteliti. Dengan demikian subyek penelitian merupakan sumber informasi mencari data dan masukan-masukan dalam mengungkapkan permasalahan penelitian. Dalam penelitian ini yang menjadi informannya adalah pedagang pasar Ki Lemah Duwur yaitu berjumlah 50 orang, masyarakat (konsumen) dan konsumen pasar Ki Lemah Duwur yaitu 30 orang.

Adapun obyek penelitian adalah pengaruh pasar modern (BanPlaz) terhadap pendapatan pedagang pasar tradisional Ki Lemah Duwur di Kabupaten Bangkalan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada tabel 1 di bawah ini menunjukkan dampak keberadaan Mall Bangkalan Plazaterhadap omset rata-rata per hari pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur di Kota Bangkalan. Hasil wawancara menyatakan, bahwa omset rata-rata per hari yang tetap/tidak berubah sebanyak 20 pedagang dengan presentase 40 persen. Kemudian, yang mengalami penurunan omset rata-rata per hari

sebanyak 26 pedagang dengan presentase omset rata-rata per hari sebanyak 4 52 persen. Lalu, yang mengalami kenaikan pedagang dengan persentase 8 persen.

Tabel 1

Dampak Keberadaan Mall Bangkalan Plaza Terhadap Omset Rata-Rata Per Hari Pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur Bangkalan

Dampak	Frekuensi	%
Tetap/Tidak Berubah	20	40
Turun	26	52
Naik	4	8

Sumber : Data diolah peneliti

Penurunan omset rata-rata per hari para pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur di Kota Bangkalan menurut pengakuan pedagang dikarenakan berkurangnya jumlah pembeli yang lebih banyak memilih berbelanja di Mall Bangkalan Plaza. Melihat kenyataan itu, ketika ditanyakan strategi yang digunakan pedagang agar pembeli lebih tertarik untuk membeli kebutuhan di pasar tradisional, mayoritas pedagang tidak mengambil keuntungan besar untuk bersaing dengan Mall Bangkalan Plaza.

Tabel 2

Strategi Pedagang Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur dengan Mall Bangkalan Plaza

Strategi dalam Bersaing	Frekuensi	Persentase (%)
Tidak ada strategi	1	2
Ambil untung lebih sedikit	25	50
Sopan-santun (kesabaran, keramahan)	15	30
Pengiriman langsung kerumah	-	-
Menjamin kualitas barang	2	4
Kebersihan dan kesegaran produk	1	2
Keanekaragaman produk	2	4
Menerima pembayaran dalam bentuk cicilan/utang	-	-
Kejujuran	4	8
Total	50	100

Sumber : data primer (diolah)

Ditengah dampak negatif berkurangnya jumlah pembeli, ternyata

keberadaan Mall Bangkalan Plaza juga memiliki dampak positif terhadap Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur. Beberapa pedagang mengaku terkadang restaurant/tempat makan yang ada di Mall Bangkalan Plaza membeli bahan baku di pasar tradisional. Sebaliknya, terkadang pedagang pasar tradisional khususnya

pedagang pakaian kulakan di Matahari Mall Bangkalan Plaza pada saat promo.

Melihat, adanya dampak negatif keberadaan Mall Bangkalan Plaza terhadap Pasar Tradisional Ki Lemah Duwur berdasarkan pengamatan dan wawancara terhadap pedagang, upaya untuk menanggulangi terlihat pada tabel 3 di balik ini :

Tabel 3

Upaya Penanggulangan Dampak Negatif Keberadaan Mall Bangkalan Plaza

Upaya Penanggulangan	Frekuensi	Prosentase (%)
Penertiban dan pengelolaan terhadap para pedagang pasar	11	22
Perhatian terhadap kebersihan	25	50
Pembuatan saluran air/selokan agar air tidak menggenang	-	-
Adanya dialog dalam penempatan zonasi pedagang dalam berjualan	4	8
Perbaikan terhadap atap pasar	-	-
Pedagang selalu ada di tempat	-	-
Penertiban dalam parkir	7	14
Kios ditata sesuai dengan produk yang dijual	3	6

Sumber : data primer (diolah)

Berdasarkan tabel 3 di atas, tampak bahwa berkurangnya pembeli di pasar tradisional disebabkan juga oleh permasalahan internal yang membuat kondisi pasar menjadi tidak nyaman. Kondisi pasar yang tidak nyaman dan kebersihan pasar ini, memberikan keuntungan terhadap pasar modern salah satunya Mall Bangkalan Plaza yang

memberikan kenyamanan dalam berbelanja.

Kehadiran Mall Bangkalan Plaza ternyata memberikan dampak positif bagi pembeli. Menurut pembeli, dampak positifnya adalah memberikan persaingan yang harapannya pasar tradisional menjadi lebih baik, memberikan alternatif bagi pembeli pasar tradisional, dan saling melengkapi antara pasar modern dan

tradisional. Menurut penduduk di Plaza dan Pasar Ki Lemah Duwur terlihat pemukiman sekitar, hal-hal yang menjadi seperti pada tabel 4 di bawah ini: keunggulan berbelanja di Mall Bangkalan

Tabel 4

Keunggulan Mall Bangkalan Plaza dan Pasar Ki Lemah Duwur

Keunggulan Mall Bangkalan Plaza	Keunggulan Pasar Ki Lemah Duwur
Tempat nyaman dan berfasilitas AC	Harga lebih murah
Lebih bermerk barang yang dijual	Bisa ditawarkan harganya
Diskon	Banyak pilihan barangnya
Toilet bersih	Dominan barang Khas Madura

Sumber : data primer (diolah)

Dalam wawancara ini, juga dilakukan pengisian kuisioner terhadap skala prioritas pembeli terhadap pasar tradisional yang baik. Tujuan dari kuisioner ini adalah melihat kriteria yang menjadi prioritas pembeli untuk pasar tradisional yang baik. Dari 10 kriteria, pembeli di Pasar Ki Lemah Duwur memberikan *ranking* 1 pada kriteria bersih diikuti kriteria Tertib dan teratur (parkir tidak

semrawut,pedagang berjualan sesuai tempat yang telah diatur).

Hal itu sesuai dengan kenyataan di Pasar Ki Lemah Duwur yang kotor, kumuh, dan becek. Meskipun, untuk kriteria kedua Pasar Ki Lemah Duwur sudah memiliki kelengkapan sarana dan prasarana seperti lahan parkir dan wc umum namun masih dirasa kurang.

Tabel 5

Skala Prioritas Kriteria Pasar Tradisional yang Baik Menurut Pembeli

Kriteria Pasar Tradisional yang Baik	Skala Prioritas
Bersih (tidak becek atau kumuh)	1
Tertib dan teratur (parkir tidak semrawut,pedagang berjualan sesuai tempat yang telah diatur)	2
Ramah dan sopan dalam memberikan pelayanan	3
Harga terjangkau	4
Kejujuran dalam berdagang	5
Keamanan (adanya petugas keamanan)	6
Memiliki kelengkapan sarana dan prasarana (tersedianya lahan parkir dan wc umum)	7
Penampilan pedagang baik	8

Bangunan pasar menarik	9
Kios/los yang ada ditata berdasarkan jenis produk	10

Sumber : data primer (diolah)

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Strategi yang digunakan pedagang pasar tradisional dalam bersaing dengan Mall Bangkalan Plaza berdasarkan hasil wawancara adalah mayoritas pedagang memilih mengambil untung sedikit dandikuti dengan strategi ambil sopan-santun dalam berdagang.
2. Dampak negatif yang ditimbulkan Mall Bangkalan Plaza terhadap pedagang pasar tradisional Ki Lemah Duwur adalah berkurangnya jumlah pembeli. Untuk dampak positifnya dari sudut pandang pedagang, khususnya pedagang pakaian terkadang kulakan di Mall Bangkalan Plazaketika ada diskon besar-besaran dan pedagang restaurant di Mall Bangkalan Plaza membeli bahan bakunya di Pasar Ki Lemah Duwur. Dari sudut pandang pembeli, dampak positif kehadiran Mall Bangkalan Plaza adalah dapat memberikan alternatif bagi pembeli pasar tradisional untuk berbelanja, membandingkan harga, dan bisa saling melengkapi antara pasar tradisional dan Mall Bangkalan Plaza.

3. Untuk menanggulangi dampak negatif berkurangnya jumlah pembeli dengan keberadaan Mall Bangkalan Plaza, yaitu dengan melakukan pembenahan secara fisik maupun non-fisik pasar terutama kebersihan Pasar Ki Lemah Duwur.

Saran

1. Saran untuk pemerintah, perlunya melakukan pembenahan pasar tradisional baik secara fisik maupun tata pengelolaan pasar. Pembenahan pasar tradisional seringkali hanya sebatas pembenahan fisik bangunan dengan merenovasi bangunan pasar atau membangun pasar baru. Pembangunan atau renovasi bangunan pasar tidak otomatis mampu mewujudkan pasar tradisional yang nyaman, bersih, dan memberi pendapatan yang lebih baik bagi pedagang maupun pemerintah daerah dalam jangka panjang. Namun, yang lebih penting adalah melakukan pembenahan dalam pengelolaan pasar untuk terwujudnya pasar tradisional yang digemari masyarakat. Pasar tradisional perlu dilestarikan, karena selain merupakan ekonomi riil bagi rakyat Indonesia tetapi juga merupakan

cerminan dari demokrasi dan kearifan budaya lokal.

2. Untuk peneliti yang akan melakukan penelitian sejenis, supaya dapat menggunakan alat analisis lain seperti regresi yang mampu melakukan prediksi dan juga penambahan metode dalam penelitian. Selain itu, perlunya wawancara dengan instansi-instansi terkait dengan pasar tradisional dan pasar modern sehingga, penelitian lebih lengkap dan dapat dicari permasalahan serta kebijakan yang dapat diambil untuk kebaikan pasar tradisional.

yang mempunyai ISSN atau jurnal nasional terakreditasi. Daftar Pustaka.

DAFTAR PUSTAKA

- Basri, M. Chatib dkk., (2012), Rumah Ekonomi Rumah Budaya, Cetaka I, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Clindif, Edward W, Richard R. still, Norman A.P Govoni. 2007. *DASAR-DASAR MARKETING MODERN II*, Yogyakarta: LIBERTY.
- Kotler, Philip, Gary Amstrong. 2006. *DASAR-DASAR PEMASARAN*. Edisi kesembilan jilid dua, Jakarta: PT INDEKS.
- Lestari A, Anik. 2007. *MANAJEMEN PEMASARAN*, IKIP Surabaya: University Press. Swastha, basu dan D.H. Irawan. 1983. Menejemen pemasaran modern. Edisi IV. Yogyakarta : Liberty.
- Tarigan, R., 2006, Ekonomi Regional Teori dan Aplikasi, Cetakan III, PT Bumi Aksara, Jakarta dalam jurnal lokal