

BAB III

GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN

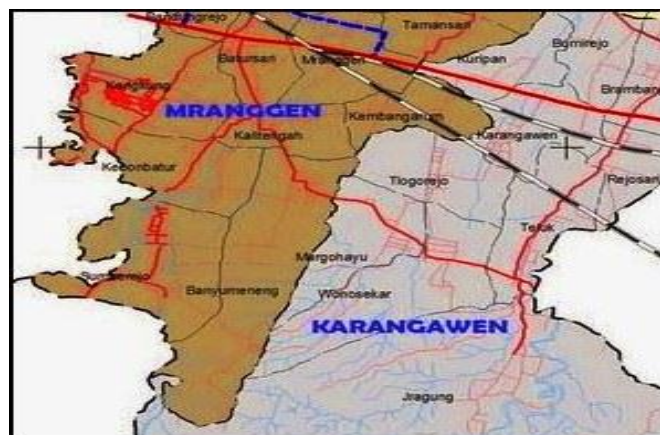
A. Obyek Penelitian pasar tradisional Mranggen

1. Letak Pasar Tradisional Mranggen

Pasar Mranggen secara administratif terletak di kecamatan Mranggen yang berada di bagian timur kota Semarang. Pasar Mranggen berada di pinggir jalan raya Mranggen – Purwodadi, yang jauhnya hanya 400 meter dari kantor kecamatan Mranggen, sehingga menjadi sentra ekonomi utama disana.

Kecamatan Mranggen yang berada di bagian timur kota Semarang mempunyai posisi yang setrategis karena menjadi penghubung antara kabupaten Semarang dan Kabupaten Purwodadi. Mranggen bisa di bilang mempunyai fasilitas umum yang relatif baik. Mulai dari sekolah umum, pondok-pondok pesantren, sarana peribadahan (masjid dan gereja), perumahan, pasar tradisional.

Gambar 3.1 Peta Kecamatan Mranggen



2. Sejarah singkat pasar Mranggen

Pasar Mranggen di dirikan oleh pemerintah belanda pada masa penjajahan tahun 1930 dan dibangun kembali oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Demak pada tahun 1977-1978 dan pada tahun 1997 di bangun/direhap kembali.¹ dengan luas lahan 12000 M² dan luas bangunan 11000 M², Letak yang strategis berada di Jalur Regional yang menghubungkan Kota Semarang-Kabupaten Purwodadi memberikan pengaruh besar terhadap perkembangan kawasan perdagangan Pasar Mranggen. Semakin banyaknya pergerakan penduduk di Jalur Regional tersebut tentunya akan semakin meramaikan kegiatan perdagangan yang terjadi di kawasan perdagangan Pasar Mranggen.

pasar Mranggen berada di Jl. Raya Mranggen, Kelurahan. Mranggen, Kec. Mranggen ,Kabupaten Demak dan digolongkan sebagai UPTD daerah Wilayah III di antaranya Pasar Ganepo, pasar candisari, pasar ini buka mulai pagi hingga sore hari. Barang-barang yang dijual beraneka ragam diantaranya kebutuhan pokok, sayur mayur, ikan, bumbu, buah-buahan, peralatan rumah tangga, dan pakaian. Penjual yang berdagang disini cukup banyak untuk mengetahui lebih rinci dapat dilihat keterangan di bawah ini :

a. Jumlah Bangunan di Pasar Mranggen

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| 1) Kios PEMDA | : 129 petak 4x5 m ² |
| 2) Los Baja | : 80 petak 3x2 m ² |

¹ Arsip DINPERINDAGKOP UMKM daerah wilayah III kabupaten Demak, *mengenai pasar Mranggen.*, Tahun 2014

- 3) Los baru : 33 petak 3x4 m²
- 4) Los mini : 160 petak 3x3 m²
- 5) Luar los Blik A : 64 petak ukuran 3x2 m²
- 6) Luar los blok B : 141 petak ukuran 4x1 m²
- 7) Luas blok C : 146 petak ukuran 3x3 m²
- 8) Luar blok D : 141 petak ukuran 3x2 m²
- 9) Luar los pasar : 150 petak ukuran 2x1,5 m²
- 10) Depan kios PEMDA : 100 2 x 3 m²

b. Jumlah pedagang pasar Mranggen²

- 1) Kios PEMDA : 129 orang Aktif
- 2) Los baja : 80 Orang aktif
- 3) Los baru : 28 pedagang Aktif 5 tutup
- 4) Los mini : 154 pedagang Aktif 6 tutup
- 5) Luar los blok A : 64 pedagang aktif
- 6) Luar los blik B : 141 pedagang aktif
- 7) Luar los blok C : 146 pedagang aktif
- 8) Luar los blok D : 141 pedagang aktif
- 9) Luar los pasar : 150 pedagang aktif
- 10) Depan kios PEMDA : 100 pedagang aktif

² Data dari Pak Suliman kepala pasar Mranggen, mengenai ukuran dan jumlah pedagang. Tahun 2014

Sesuai yang tertera di atas jumlah pedagang adalah 1.133 pedagang. dan 11 tutup dikarenakan rusaknya tempat perdagangan.

c. Karakteristik Pedagang Pasar Tradisional Mranggen³

Tabel 3.2 karakteristik perdagangan.

PEDAGANG MENURUT JENIS DAGANGNYA	JUMLAH
Kelontong	115
Sembako	73
Konveksi / pakaian	48
Roti /makanan	37
Aksesoris	15
Bumbon	45
Alat- alat pertanian	5
Warung makan	49
Palawija	7
Jasa	40
Mek up	10
Sayur	30
Daging	25
Sepatu	30
jumlah	931

Sumber Data : Data Primer diolah, 2014

³ *Ibid.*

d. Fasilitas umum

- 1) Parkir : ada 9 lokasi
- 2) Mushola : 1 lokasi
- 3) Reklame : papan nama
- 4) TPS :
 - a) Volume sampah : 3 m³ / 2 Hari sekali
 - b) Jumlah Kontener : 1 Buah Ukuran 6 M3
 - c) Pengelola : Dinas
- 5) Daya Listrik : 5500 Waat
- 6) Drainase : Dalam pasar rusak dan sebagian tidak ada drainase
- 7) MCK
 - a) Jumlah : 2 buah 2 lokasi, ukuran 8m²
 - b) Sumber Air : PDAM
 - c) Pengelola : UPTD Daerah Wilayah III

3. Struktur organisasi

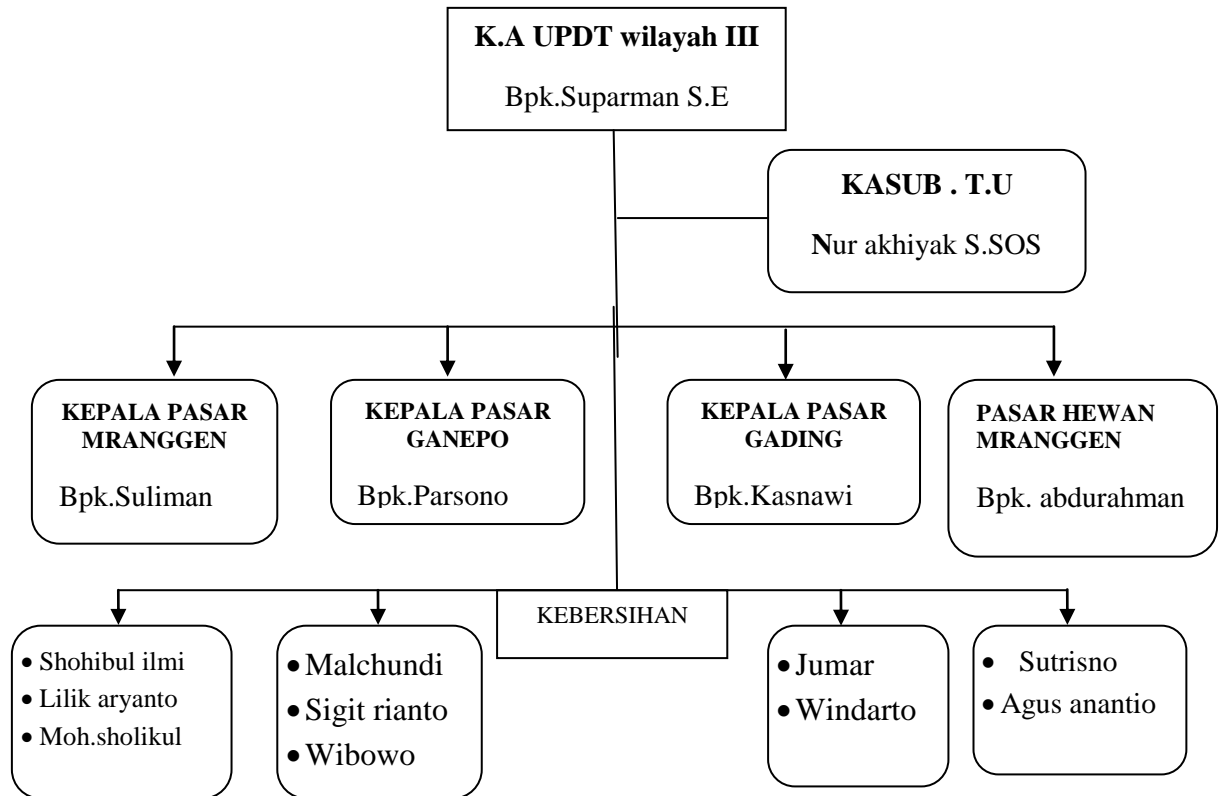
Dalam UPTD daerah wilayah III dari Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi Dan usaha Mikro Kecil Dan Menengah (DINPERINDAGKOP UMKM) kabupaten Demak di berikan tanggung jawab pembagian wilyah supaya mempermudah dalam pengondisian dan untuk melayani mendata pemasukan distribusi kepada pedagang dalam pelayanan umum dan jasa. MOTTO dalam UPTD daerah wilayah III adalah “Kepuasan Masyarakat adalah kepuasan kami”

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, membawa implikasi yang mendasar terhadap penyelenggaraan pemerintahan di daerah. Pada dasarnya pemberian otonomi daerah adalah dalam rangka membantu penyelenggaraan pemerintah pusat terutama dalam penyediaan pelayanan kepada masyarakat dan pelaksanaan program-program pembangunan, pemerintah daerah dipandang sebagai mitra kerja oleh pemerintah pusat dalam penyelenggaraan tugas tersebut di atas, atau prinsip pemberian otonomi daerah adalah pemerintah pusat memberikan kewenangan kepada masing-masing daerah dalam menyelenggarakan pemerintahannya di daerahnya sendiri, termasuk didalamnya penyediaan pelayanan kepada masyarakat dan pelaksanaan pembangunan, dan juga sebagai pembina kestabilan sosial, politik, ekonomi, dan kesatuan bangsa. Sehubungan dengan hal tersebut, daerah dituntut untuk lebih aktif dalam upaya meningkatkan kemampuan dan kemandiriannya, menggali serta mengembangkan potensi sumber-sumber ekonomi dalam rangka mempercepat pertumbuhan ekonomi di daerahnya.⁴

⁴ Arsip DINPERINDAGKOP. 2014

STRUKTUR ORGANISASI

UPTD DAERAH WILAYAH III



4. Permasalahan Sosial Ekonomi

Permasalahan sosial ekonomi pasar Mranggen mencakup:

- a. Persaingan yang ketat dengan pusat perbelanjaan modern⁵.

Pasar Mranggen mengalami persaingan ketat dengan sejumlah pusat perbelanjaan modern yang semakin menjamur seiring dengan pertumbuhan kecamatan Mranggen. Di wilayah Mranggen dan sekitarnya, setidaknya telah berdiri sejumlah pusat perbelanjaan modern seperti Aneka jaya, Alfamart, Indomart, dan beberapa retail

⁵ *Ibid.*

modern lainnya. Keberadaan pusat perbelanjaan modern ini cenderung menyebabkan menurunnya omset penjualan Pedagang Pasar Mranggen.

- b. Pergeseran pola hidup masyarakat ke-arah selera dan tuntutan yang lebih modern yang umumnya disediakan oleh pusat perbelanjaan modern.
 - c. Tuntutan konsumen terhadap kebutuhan keamanan dan ketertiban.
 - d. Pemahaman masyarakat ,konsumen, pada pedagang pasar terhadap tata tertib pasar dan aturan-aturan lainnya (parkir, sampah, wilayah belanja dan dagang) relatif masih rendah.
 - e. Hubungan yang kurang harmonis antara pengelola pasar dengan pedagang akibat intervensi pihak-pihak lain.
 - f. Sering terjadi banjir karena aliran kali yang meluap akibat hujan dan atap yang bocor, mengakibatkan pelanggan sepi dan becek.
 - g. Kurangnya fasilitas yang ada di pasar Mranggen.
 - h. Mengeluhnya para pedagang akibat sepi pembeli yang datang, dan apabila di tarik dana Retribusi dari pengelola pasar sering mengeluh kepada petugas pasar.
 - i. Sering terjadinya kemacetan didepan pasar tradisional Mranggen.
5. Permasalahan Kondisi Sarana dan Prasarana Pasar
- a. Sebagian dalam pasar belum ada drainase sehingga pada waktu hujan banjir.
 - b. Jalan lorong DT 64 m² berlantai tanah sehingga becek.

- c. Talang 54 m bocor
- d. 5 lampu rusak.
- e. 12 Kios relokasi belum terpasang MCB sehingga pemakaian listrik tidak terkontrol.⁶
- f. Kurangnya tempat area parkir .

Menurut bapak suliman selaku kepala pasar, hal ini disebabkan karena sebagian kondisi bangunan dalam keadaan rusak dan sebagian yang lain tidak dihuni karena para pedagang menilai posisi atau letaknya yang kurang strategis, sehingga kebanyakan para pedagang lebih memilih untuk berjualan di Areal Sub Terminal dan diluar lokasi Pasar Mranggen. Tidak ada yang gulung tikar akan tetapi beralih berjualan saja, contoh dulu pedagang bumbu-bumbu masakan dan aneka perabot rumah tangga, sekarang beralih jadi penjual bakso, karna menurunnya omset akibat persaingan yang sengit dengan minimarket, Rahayu, dan Aneka Jaya.

6. Perkembangan Pasar Mranggen

Pasar Mranggen mengalami perkembangan lain terkait dengan penetapan klasifikasi pasar, berdasarkan Surat Keputusan Bupati kabupaten Demak No. 511.2/Kep.249-Huk/2004 tentang Penetapan Klasifikasi Pasar Daerah Kabupaten Demak. Pasar Mranggen dikategorikan sebagai Pasar Kelas I di mana sifat kegiatan yang dimiliki bercorak eceran dan waktu kegiatan yang dilakukan adalah siang dan malam. Berdasarkan Undang-Undang No. 51 Tahun 2008

⁶ Pak Suliman kepala pasar Mranggen Loc cit hlm 39

tentang Pembentukan Kota Kabupaten Demak maka penyerahan asset dan dokumen kepada pemerintah Kabupaten Demak dengan dinas perindustrian perdagangan koperasi usaha mikro kecil dan menengah (DINPERINDAGKOP UMKM) dilakukan paling lambat lima tahun sejak pelantikan bupati.

Berdasarkan Undang-Undang No. 51 tahun 2008 tersebut, Pasar Mranggen bisa dikategorikan sebagai asset milik Pemerintah Kota Demak karena dikelola oleh Dinas perindustrian perdagangan koperasi dan usaha mikro kecil dan menengah (DINPERINDAGKOP UMKM) Kabupaten Demak yang kedudukan, kegiatan, dan lokasinya berada di kecamatan Mranggen. Dalam Undang-Undang tersebut telah diatur bahwa yang dimaksud asset dan dokumen meliputi:⁷

- a. Barang milik dan atau yang dikuasi baik barang bergerak maupun tidak bergerak dan atau yang dimanfaatkan oleh Pemerintah daerah kabupaten Demak yang berada dalam wilayah pasar tradisional Mranggen .
- b. DINPERINDAGKOP UMKM UPTD DAERAH WILAYAH III Kabupaten Demak yang kedudukan, kegiatan, dan lokasinya di kelola oleh pemerintah kabupaten Demak.
- c. Pembayaran retribusi kebersihan perda no.4 tahun 2012 tentang Retribusi jasa umum.

⁷ *Ibid.*

- d. Dokumen dan arsip yang karena sifatnya diperlukan oleh pemerintah kabupaten Demak sangat penting.

7. Dalam strategi persaingan

Dalam persaingan para pedagang memiliki strategi – strategi tertentu di antaranya:

a. Persaingan usaha penjualan

Dalam penjualan para pedagang di pasar tradisional semakin merasakan persaingan yang ketat bahkan merosotnya pendapatan keseharian atau omset yang semakin menurun., semenjak keberadaan pasar modern terutama Swalayan Aneka Jaya yang jaraknya hanya 200 M dari pasar tradisional Mranggen. Menurut salah satu pedagang pasar tradisional yang berjualan sejak tahun 1987 selama 27 tahun “semenjak belum adanya pasar modern pertama kali saya berdagang di sini dagangan saya sangat ramai dan bisa mencukupi kehidupan sehari-hari serta bisa menyisakan atau menabung untuk keperluan lain lain, yang dulunya saya bisa menjual dan mendapatkan omset pada perharinya sebesar Rp700.000 sekarang menurun drastis malah sehari mendapatkan uang sebesar Rp 400.000”⁸ terkadang lebih dan terkadang kurang dari Rp 400.000 karena naik turun tidak stabil

b. Strategi untuk menarik pembeli

- 1) strategi menarik pembeli keramahan di utamakan dan penawaran barang yang dijual belikan ke konsumen yang lewat.

⁸ Ibu mutiah Penjual sembako di pasar tradisional Mranggen 21 september 2014 pukul 15:22 WIB

2) Melakukan tawar menawar, apabila harga yang di tawar oleh pembeli sesuai, barang yang ditawarkan tersebut dilepas dan di setuju, dengan tujuan agar pembeli merasa nyaman dan sesuai harga yang di tawarkan. Apabila tidak sesuai dengan penawaran yang ditawarkan oleh pedagang pembeli akan di minta menaikkan harga sedikit.

3) Barang yang rusak dapat di kembalikan kapan saja, dengan kesepakatan tertentu.

Contoh membeli pakaian, apabila pembeli memperkirakan ukuran baju buat suami, anak, kakak yang mau dibeli di pasar tradisional Mranggen sesampainya di rumah ternyata baju tidak muat atau kurang pas boleh di kembalikan dengan syarat merk atau lebel belum di lepas.⁹

B. Obyek penelitian pasar modern swalayan Aneka Jaya Mranggen.

1. Letak pasar modern Swalayan Aneka Jaya

Pasar modern Swalayan Aneka Jaya teletak di sebelah timur pasar tradisional Mranggen Demak, yang jaraknya \pm 200 Meter . terletak di kecamatan Mranggen yang berada di bagian timur kota semarang. Swalayan Aneka jaya berada di pinggir jalan raya Mranggen – Purwodadi, jalan raya Mranggen no 22 kecamatan Mranggen

⁹ Hasil wawancara kepada salah satu pembeli pasar tradisional. 23 september 2014

Kabupaten Demak. yang jauhnya hanya ± 300 meter dari kantor kecamatan Mranggen.¹⁰

2. Sejarah singkat pasar modern swalayan Aneka Jaya

Swalayan Aneka Jaya berdiri pada tahun 2001 dengan luas bangunan $\pm 700 \text{ M}^2$ dan luas tempat parkir $\pm 200 \text{ M}^2$. Swalayan aneka jaya Mranggen adalah perusahaan milik perseorangan yang bernama Bapak Budi santoso, dalam pembangunan atau penempatan akan didirikannya Aneka Jaya para pedagang pasar tradisional pada berdemo atas berdirinya Aneka Jaya, dengan seiring waktu semua dapat mereda atas adanya kesepakatan dan bisa bekerja sama dengan pedagang pasar tradisional Mranggen. Dan kini Aneka Jaya Mranggen semakin pesat dan semakin di minati oleh pembeli luar kecamatan ataupun dalam kecamatan. Karena lebih terjangkau harga dan beragam produknya, keamanan di jamin dan parkir yang luas. Barang yang dijual secara banyak, kategori produk beragam, fasilitas memadai, dan harga relatif murah dari pada pasar tradisional.

3. Fasilitas tempat Swalayan Aneka Jaya Mranggen

- a) Parkir luas ukuran 200 M^2
- b) Ruang Ber AC
- c) 2 Kamar mandi ukuran $2 \times 1 \text{ M}^2$
- d) Lantai bersih
- e) Gratis tempat parkir

¹⁰ Wawancara kepada bapak Freddy Sugiarto selaku Manager Aneka Jaya tanggal 3 oktober jam 13 : 23

4. Struktur organisasi Aneka Jaya.

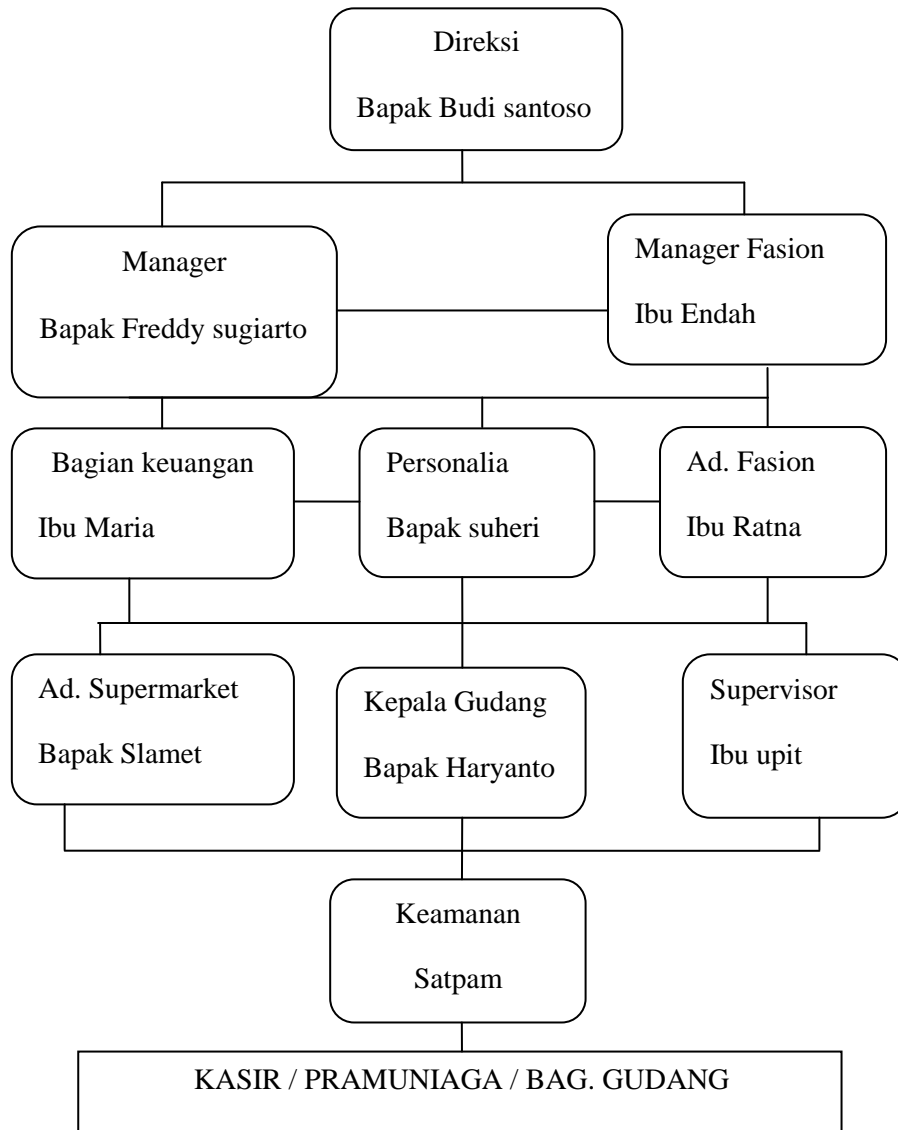
Dari segi sumber daya manusia swalayan Aneka Jaya memiliki karyawan yang lebih banyak dan terlatih antara lain :¹¹

- a) Direksi atau pemilik : 1 orang
- b) Devisi manager : 3 orang
- c) Departement manager : 3 orang
- d) Tim leader (supervisor) : 10 orang
- e) Staf (pramuniaga, kasir, bagian gudang) : 70 orang

Selain tenaga kerja di atas juga terdapat *cleaning service* sebanyak 10 orang, keamanan 5 orang dan tukang parkir 7 orang. Jadi jumlah tenaga kerja di Swalayan Aneka Jaya adalah 109 orang.

¹¹ *Ibid.*

STRUKTUR ORGANISASI ANEKA JAYA



5. Visi dan Misi Swalayan Aneka Jaya Mranggen.¹²

a. **Visi** : Lebih dekat, lebih lengkap, lebih gaya

b. **Misi** :

1) Memberikan kepuasan kepada pelanggan / konsumen dengan

berfokus pada produk dan layanan yang berkualitas unggul.

¹² *Ibid.*

- 2) Selalu menjadi yang terbaik dalam segala hal yang dilakukan dan selalu menegakkan tingkah laku / etika bisnis yang tertinggi.
- 3) Ikut berpartisipasi dalam membangun negara dengan menumbuhkembangkan jiwa wiraswasta dan kemitraan usaha.
- 4) Membangun organisasi global yang terpercaya, tersehat dan terus bertumbuh dan bermanfaat bagi pelanggan, pemasok, karyawan, pemegang saham dan masyarakat pada umumnya.

6. Data omset Swalayan Aneka Jaya Mranggen.¹³

NO	TAHUN	OMSET
1	2012	2,2 milyar
2	2013	3,2 milyar
3	2014 Sampai dengan oktober	2,2 milyar

Sumber data : Aneka jaya Mranggen

Kenaikan omset penjualan Swalayan Aneka Jaya disebabkan oleh manajemen pemasaran dan bekerja sama dengan distributor dalam bidang promosi, Undian berhadiah, periklanan, pelayanan, dengan tujuan untuk mendapatkan pelanggan. Hal ini tercermin dari hal utama yang diprioritaskan oleh Aneka Jaya adalah mengutamakan kepuasan pelanggan, sehingga pada akhirnya pelanggan akan merasa percaya membeli di Aneka Jaya. maka Aneka Jaya berusaha untuk melayani pelanggan dengan lebih baik, agar pelanggan merasa puas dan loyal.¹⁴

¹³ Wawancara kepada ibu maria bagian keuangan pada tanggal 24 september 2014 pukul 15: 32 WIB

¹⁴ *Ibid.*

7. Produk yang dijual di Aneka jaya¹⁵

- a) Kelontong
- b) Sembako
- c) Pakaian
- d) Sepatu
- e) Sepray
- f) dan kebutuhan keseharian lainnya.

8. Strategi persaingan untuk menarik konsumen

- a) Adanya fasilitas atau layanan ID Card Aneka

Pada layanan ini pembeli akan mendapatkan point apabila setiap pembelian atau belanja Rp 70.000 akan mendapatkan 1 point dapat potongan harga 10%.¹⁶

- b) Adanya discount harga
- c) Undian berhadiah
- d) Penyebaran panflet atau promo

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*