



Kebijakan Baru Bagi Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

(Bagian I)

EDDY LEKS, SH., MH., ACIARB

Managing Partner dari Leks&Co
eddy.leks@lekslawyer.com

P efektif sejak September 2014, perubahan terhadap Peraturan Menteri Perdagangan tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern telah berlaku. Beberapa ketentuan yang diatur di dalam peraturan dan perubahannya ini perlu diperhatikan bagi pemilik dan pengelola toko modern seperti minimarket, supermarket, department stores, hypermarket dan pusat perbelanjaan.

Zonasi menjadi semakin relevan saat ini. Setiap pusat perbelanjaan dan toko modern harus mengacu pada rencana tata kota, termasuk peraturan zonasi. Pemerintah Daerah berwenang untuk menetapkan jarak minimal antara pusat perbelanjaan dan toko modern dengan pasar tradisional (yang sekarang disebut sebagai pasar rakyat).

Pengusaha dapat mendirikan pusat perbelanjaan dan toko modern yang berdiri sendiri atau toko modern yang terintegrasi dengan pasar rakyat, pusat perbelanjaan atau bangunan-bangunan lain. Ini berarti, pemerintah mendorong pengembangan properti campuran, yang telah menjadi tren saat ini, khususnya di kota Jakarta. Peraturan mengatur persyaratan yang lebih ketat kepada pusat perbelanjaan dan toko modern yang berdiri sendiri jika dibandingkan dengan yang dibangun sebagai satu kesatuan. Salah satu dari persyaratan tersebut adalah kewajiban membuat analisa sosial ekonomi masyarakat setempat.

Salah satu topik yang diperbincangkan adalah kewajiban bagi toko modern untuk menjual barang pendukung usaha utama tidak lebih dari 10% dari total seluruh barang yang dijual di outlet/gerai toko modern tersebut. Namun, ketentuan ini dapat dikecualikan jika

memperoleh ijin dari menteri. Selain itu, pemerintah juga menetapkan ketentuan minimal syarat-syarat perdagangan antara pemasok dan toko modern. Hal lain yang perlu diperhatikan, peraturan ini juga mengatur bahwa harga di dalam perjanjian sewa atau perjanjian jual beli antara pusat perbelanjaan dan pemilik atau penyewa harus menggunakan Rupiah.

Peraturan ini secara positif mendorong usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM). Pengusaha dapat mendirikan toko modern yang dikelola dan dimiliki sendiri sepanjang tidak melebihi 150 outlet. Jika melebihi 150, pengusaha harus bermitra dengan UMKM. Lebih lanjut, toko modern harus memprioritaskan pasokan barang dalam negeri yang diproduksi oleh UMKM sepanjang persyaratan yang diharapkan toko modern dapat dipenuhi.

Topik lain yang menjadi perdebatan adalah kewajiban bagi pusat perbelanjaan dan toko modern untuk menyediakan paling sedikit 80% barang dalam negeri dari total barang yang dijual. Namun, ada pengecualian dari ketentuan ini, yaitu bagi toko dengan spesialisasi tertentu (specialty store) dan toko yang menggunakan stand-alone brand.

Kebijakan baru ini masih mempunyai kekurangan, tetapi merupakan langkah yang patut dipuji. Pemerintah terlihat terus mencari cara untuk mendukung UMKM dan

produk dalam negeri. Tindakan positif ini juga perlu dibarengi dengan perhatian bagi pengusaha-pengusaha besar untuk terus berkreasi menyediakan barang dan jasa yang beragam bagi para konsumen. Harapannya, kedua pelaku usaha dapat saling mendukung untuk tujuan yang lebih besar.



Peraturan ini secara positif mendorong usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM). Pengusaha dapat mendirikan toko modern yang dikelola dan dimiliki sendiri sepanjang tidak melebihi 150 outlet.