BAB II
MAL CBD CILEDUG SEBAGAI PUSAT PERNIAGAAN

2.1 Pengantar

Bab ini mendeskripsikan *setting* atau lokasipenelitian yang mengambil tempat dalam wilayah Ekonomi Terpadu CBD Ciledug pada umunya dan Mal CBD Ciledug pada khususnya. Keberadaan Kawasan Ekonomi Terpadu dalam wilayah Kota Tangerang merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi para warga yang bertempat tinggal dalam lingkup tersebut, selain itu pula Pemerintahan Kota Tangerang memberikan dukungannya secara penuh terhadap salah satu pusat perniagaan terbesar dalam wilayahnya. Pemkot menilai bahwa keberadaan Kawasan Ekonomi Terpadu CBD Ciledug memberikan sumbangsihnya tersendiri terhadap kemajuan Ekonomi di Kota Tangerang.

Mal CBD Ciledug sangat menarik untuk dikaji karena Mall yang bisa digolongkan ke dalam status “mall pinggiran” ini merupakan suatu konsep kawasan bisnis yang berwawasan berikat dimana keberadaan Mall juga didukung dengan terdapat beberapa bagian pendukung kawasan berikat tersebut seperti adanya hotel, ruko, Rusunami/ rusun Tsunami dan masjid yang sesuai dengan konteks awal dari pembangunan Mall tersebut seperti pada pengambilan nama CBD yang merupakan Akronim dari *Central Business District* atau dalam bahasa Indonesia ‘Kawasan Pusat Bisnis’. Karena hal tersebutlah Mal CBD menjadi ramai dikunjungi oleh berbagai

kalangan. Perubahan situasi sosial yang ada di Mal ini menjadi peluang usaha baru yang dimaanfaatkan para pelaku sektor informal untuk naik kelas.

Pemaparan di dalam bab ini akan diawali dengan pernjelasan mengenai wilayah Ciledug di dalam sistem sosial kemasyarakatan Kota Tangerang. Dalam penjelasannya peneliti memaparkan mengenai keberadaan wilayah Ciledug sebagai salah satu kawasan di dalam tatanan Kota Tangerang, luas wilayahnya, keadaan penduduknya, serta sistem perekonomian yang ada dalam wilayah Ciledug. Kedua, peneliti akan membahas mengenai Kawasan Ekonomi Terpadu yang lebih dikenal oleh masyarakat Ciledug dengan sebutan Kawasan CBD Ciledug.

Bagaimana awal pembangunan serta bagaimana wilayah ini difungsikan akan dibahas secara lebih mendalam di dalam sub bab yang kedua. Ketiga peneliti akan membahas mengenai peran atau keberadaan Mal CBD Ciledug sebagai salah satu mall yang dihuni oleh para pedagang informal (pedagang eceran) yang mengalami naik kelas. Dan terakhir peneliti juga akan memaparkan mengenai keempat profil usaha yang berhuni atau memiliki atau menyewa lokasi dagang yang ada dalam area Mal CBD Ciledug. Profil ini sangat penting untuk dibahas karena menurut pengamatan peneliti keempat usaha ini merupakan usaha yang menarik untuk dibahas secara lebih mendalam dalam usaha mempertahankan usaha yang dimilik oleh masing-masing pedagang.

2.2 Ciledug Dalam Sistem Sosial Kemasyarakatan Kota Tangerang

Kota Tangerang merupakan salah satu kota yang berperan sebagai kota penyangga ibukota negara Indonesia yakni Jakarta, hal ini sesuai dengan Instruksi

Presiden Nomor 13 Tahun 1976 tentang Pengembangan Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi). Tangerang sebagai kota penyangga ibukota memiliki posisi dan peran strategis dalam pertumbuhan ekonomi di provinsi Banten.[21]Tangerang merupakan kota terbesar di Provinsi Banten serta ketiga terbesar di kawasan perkotaan Jabotabek setelah Jakarta. Selain itu, berdasarkan Dengan kedudukan sebagai kota penyangga, pertumbuhan dan konsentrasi wilayah pemukiman penduduk dan perkembangan kegiatan perdagangan dan industri menjadi sebuah konsekuensi yang dihadapi Tangerang. Jumlah penduduk kota Tangerang pada tahun 2010 tercatat berjumlah 1.789.601 jiwa. Sebagai daerah penyangga, Kota Tangerang dapat dikatakan sebagai daerah yang berpenduduk cukup padat, setiap KM^2 dihuni oleh 10.930 jiwa dimana Kecamatan Larangan merupakan Kecamatan terpadat (17.436 jiwa/ km2), dan Kecamatan Negalsari merupakan kecamatan yang paling tidak padat (6.437 jiwa/ km2)[22].

Masyarakat Kota Tangerang bersifat heterogen dengan jenis mata pencaharian yang bervariasi. Sebagian besar penduduk mempunyai mata pencaharian di sektor industri (30,50%), perdagangan (25,62%) dan jasa (20,06%). Sumber utama perekonomian Kota Tangerang berasal dari sektor industri pengolahan sebesar58,45%, menyusul perdagangan, hotel dan restoran. Kedua sektor ini menguasai hampir 85% kegiatan ekonomi dan dapat dipastikan bahwa sektor tersebut memberikan kontribusi utama pada pendapatan asli daerah. Pada bagian tenaga kerja

[21]Kementrian Pekerjaan Umum, *Kajian Modernisasi Pengelolaan Pasar Tradisional Berbasis Modal Sosial*, 2011.
[22] Biro pusat statistik, Tangerang dalam angka 2010

di atas juga telah disebutkan bahwa sekitar 75% angkatan kerja yang ada di Kota Tangerang bergerak di sektor industri, perdagangan dan jasa.

Ciledug sebagai sebuah kecamatan dalam wilayah Kota Tangerang memiliki luas wilayah 8,76 KM^2 dengan jumlah penduduk sebesar 94.768 jiwa. Meskipun cakupan wilayah di Kecamatan Ciledug tidak begitu luas, banyak hal menarik yang terdapat di wilayah ini. Salah satunya adalah kecamatan kecil ini memiliki jalur transportasi yang langsung berbatasan dengan Jakarta Selatan dan Jakarta Barat, hal ini lah yang membuat wilayah Ciledug dilewati oleh berbagai angkutan umum, mulai dari angkutan umum kecil sekelas mikrolet hingga angkutan umum besar sekelas bus patas pun melewati area ini. Keberadaan berbagai jenis transportasi umum juga didukung dengan kondisi jalan raya yang cukup memadai membuat Ciledug semakin ramai dilalui oleh kendaraan-kendaraan yang ingin bergerak menuju pusat kota. Berikut tabel yang menunjukkan jumlah angkutan umum yang melintasi Ciledug:

Tabel II.1
Kendaraan Umum Yang Beroperasi Sejak Dulu

No. Kendaraan Umum	Jenis Kendaraan Umum	Rute
M 69	Metro Mini	Ciledug – Terminal Blok M
P 35	Patas AC Bianglala	Ciledug – Salemba
P 44	Patas AC Bianglala	Ciledug – Terminal Senen
P 56	Bus Mayasari Bakti	Pasar Baru – Ciledug
P 73	Patas AC Bianglala	Ciledug – Terminal Kp. Tambutan
C 01	Mikrolet	Ciledug – Kebayoran Lama
C 14	Mikrolet	Ciledug - Lebak Bulus

Hasil Observasi Peneliti (2012).

Keberadaan angkutan umum di atas sangat membantu para warga Ciledug dan sekitarnya untuk mencapai pusat kota. Oleh karena kemudahan jalur transportasi

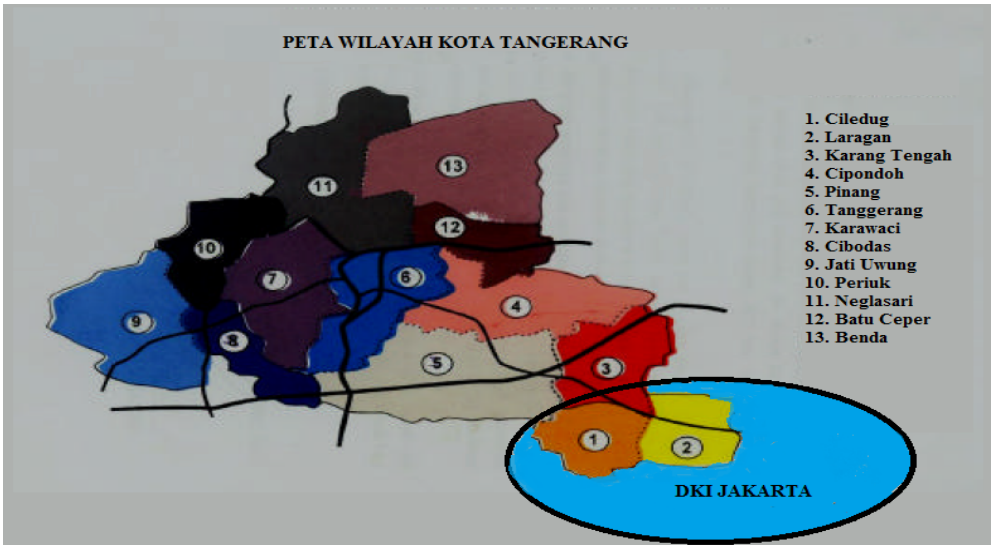
untuk menuju pusat kota dan sekitarnya membuat banyak orang yang menjadikan Ciledug sebagai tempat tinggal mereka. Oleh sebab ini pula wilayah Ciledug terdapat banyak perumahan-perumahan yang dipadati oleh penduduk disamping itu penduduk Jakarta yang mencari tempat tinggal murah dengan kondisi lingkungan yang aman dan terjangkau, hal inilah yang merupakan salah satu pilihan terutama daerah yang berbatasan langsung dengan kota Jakarta. Beberapa nama perumahan yang berada di dalam wilayah Ciledug yang terkenal adalah Ciledug Indah, Griya Kencana, Taman asri, Larangan Indah, serta Puri Beta yang sampai saat ini masih dalam proses pembangunan berkelanjutan.

Berdasarkan data dari PD. Pasar Kota Tangerang tahun 2011, jumlah pasar tradisional dalam wilayah ini adalah sebanyak 33 pasar tradisional. Untuk pasar yang dimiliki oleh pemerintah kota sebanyak 11 buah, sedangkan milik swasta sebesar 22 buah. Dari pasar yang dimiliki oleh Pemda, 8 pasar diantaranya dikelola oleh PD Pasar antara lain; Pasar Anyar, Bendeng, Ciledug, Gerendeng, Jatiuwung, Malabar, Poris Indah dan Ramadhani. Dalam Kecamatan Ciledug, pasar tradisional yang terkenal saat ini adalah Pasar Ciledug Borobudur, Pasar Ciledug Saraswati, dan Pasar Lembang. Pasar Ciledug ini yang menjadi cikal bakal tempat atau lokasi yang dijadikan lahan Kawasan CBD Ciledug pada saat ini.

Kecamatan Ciledug berbatasan langsung dengan kota Jakarta merupakan kecamatan paling padat. Karena kedekatannya dengan kota jakarta, menjadikan kota Tangerang berfungsi sebagai penyangga kota Jakarta. Pada gambar II.1ini perlihatkan

keberadaan dua kecamatan yang berbatasan lansung dengan kota Jakarta secara irisan kedua kecamatan Ciledug dan kecamatan Larangan. Khususnya kecamatan Ciledug yang menjadi fokus penelitian oleh peneliti ini memiliki dan diidentifikasikan bahwa pada kecamatan ini memiliki kepadatan yang lebih dibandingkan dengan kecamatan lain yang berada dalam administrasi kota Tangerang karena ada nya beberapa pergeseran penduduk kota Jakarta ke wilayah kota Tangerang.

Gambar II.1
Gambaran Persinggungan Jakarta – Tangerang



Diolah Dari Data Lapangan (2012)

Wilayah kota Tangerang yang khususnya kecamatan Ciledug memiliki posisi ketenaga kerjaan yang lebih majemuk dimana keberadaannya sebagai kota yang berbatasan langsung dengan kota Jakarta serta ada nya akses yang mampu menghubungan kan keduanya seperti pada Tabel II.1 yang menjelaskan bahwa

keberadaan kecamatan Ciledug memiliki akses yang mampu membawanya untuk meningkatkan aktivitas ekonominya dengan ketersediaan wilayah yang strategis sebagai wilayah pergeseran kota Jakarta.

Tabel II.2

Struktur Ketenagakerjaan Menurut Lapangan Usaha Di Kota Tangerang

Kecamatan	Pertanian	Industri	Jasa Formal	Jasa Informal	Lainnya
Ciledug	490	2.065	5.497	11.177	5.311
Larangan	540	3.187	8.115	13.733	6.047
KarangTengah	1.133	1.762	5.084	8.036	5.731
Cipondoh	1.451	7.299	8.088	11.009	4.810
Pinang	1.493	5.944	6.753	8.601	5.641
Tangerang	495	8.919	7.461	8.231	5.958
Karawaci	1.736	16.161	7.322	9.905	7.568
Cibodas	412	13.975	6.294	10.942	2.930
Jatiuwung	375	33.175	3.444	5.759	2.968
Periuk	742	15.005	5.020	6.180	3.173
Neglasari	645	5.381	4.159	4.961	3.455
Batuceper	329	10.948	4.819	4.940	3.107
Benda	658	5.346	3.761	4.282	2.464
Kota Tangerang	10.499	188.924	75.817	107.756	59.163

BPS Kota Tangerang Dalam Angka (2012)

Pada tabel II. 2 ini menjelaskan bahwa kecamatan Ciledug memiliki tingginya angka pada sektor informal yang mencapai 11.177 jika dibandingkan dengan wilayahnya kecamatan ini merupakan yang terpadat. Keberadaannya secara administrasi dengan kota Tangerang hanyalah sebatas kepentingan pengaturan wilayah pemerintahan tetapi di sisilain keberadaan kecamatan Ciledug secara ekonomi dan sosial berikat dengan kota Jakarta. Perkembangan kecamatan Ciledug

sendiri tidak terlepas dari pengaruh pembangunan kota Jakarta, dimana pengaruh jangkauannya sukar untuk dibatasi. Sehingga keberadaan kecamatan Ciledug yang secara administratif merupakan bagian dari wilayah kota Tangerang seolah-olah merupakan pula bagian dari kota Jakarta.

2.3 CBD Ciledug: Kawasan Ekonomi Terpadu Kota Tangerang

Kawasan CBD Ciledug merupakan program pioritas pemerintah kota Tangerang yang pada saat itu ditujukan untuk pemulihan perkonomian kota Tanggerang[23]. CBD merupakan suatu konsep kawasan bisnis yang berwawasan berikat dimana keberadaan Mall juga didukung dengan beberapa bagian pendukung kawasan berikat tersebut seperti adanya hotel, ruko, Rusunami/ rusun Tsunami dan masjid yang sesuai dengan konteks awal dari pembangunan Mall tersebut seperti pada pengambilan nama CBD yang merupakan akronim dari *Central Business District* atau dalam bahasa Indonesia 'Kawasan Pusat Bisnis'.

Berikut adalah keterangan *master plan* dari pembangunan kawasan pusat bisnis di wilayah Ciledug pada gambar II.1, dan Kawasan CBD Ciledug terletak diantara jalan HOS Cokroaminoto dan jalan tembus antara jalan Ciledug Raya dengan jalan Karang Tengah. Keduanya merupakan jalan yang biasanya dilalui oleh kendaraan besar seperti *truck* sampai dengan kontainer hingga kendaraan bermotor roda dua, jalan tersebut merupakan jalanan utama yang berperan sebagai jalanan sentral. Keberadaan Kawasan CBD Ciledug pada dua jalan besar tersebut memberikan beberapa

[23]Wahidin Halim, *Ziarah Budaya Kota Tanggerang, Menuju Masayarakat Berperadaban Akhlakul Karimah*, (Tangerang: 2011), hlm. 47.

keuntungan, salah satunya adalah jalan tersebut ramai dan digunakan untuk mendistribusikan barang dalam proses pembanguan Kawasan CBD tersebut.

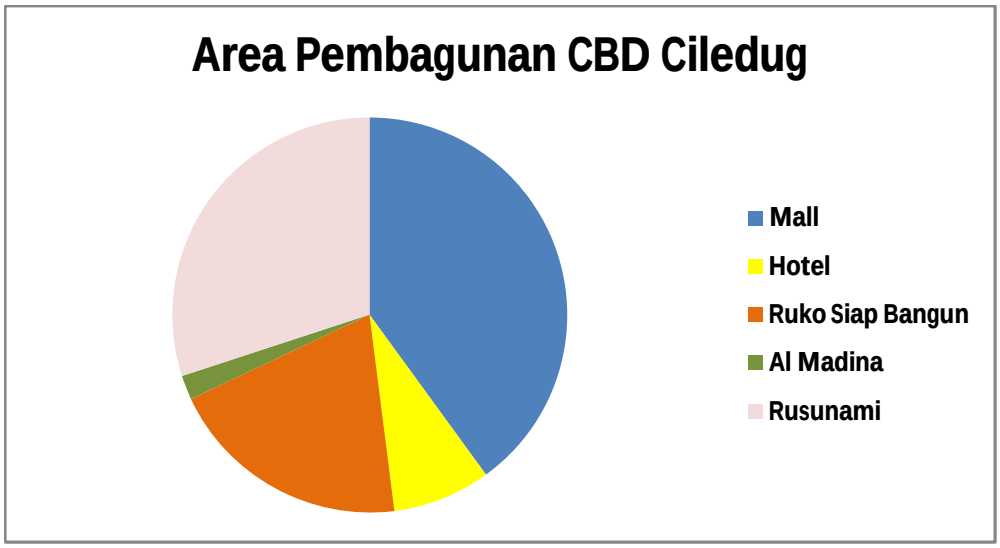
Gambar II.2
***Master Plan* Kawasan CBD Ciledug**

Pusat Data Tarumanegara. (2011).

Sedangkan sisa bagian lainnya digunakan untuk membangun sarana pendukung dari Kawasan CBD yang dilengkapi oleh bagunan Masjid Al Madina yang dibangun dengan menggunakan arsitektur bergaya ala Cordova (Spanyol). Hal ini merupakan gagasan dari pembangun Kawasan CBD Ciledug yaitu bapak H. Ahmadin.Berikut adalah diagram yang menunjukkan cakupan atau bagian dalam pembangunan Kawasan CBD Ciledug porsi bangunan yang menjadi keseluruhan di

dalam kawasaan bisnis berikat Cikedug yang merupakan penetapan porsi dari bagian bagian bagunan dan wilayah pembagian lokasi ekonomi.

Gambar II.3
Area Pembangunan Kawasan Ekonomi Terpadu CBD Ciledug



Diolah Dari Data Management (2012).

PT. Sari Indah Lestari Developer membangun Megaproyek Central Business District (CBD)/ kawasan pusat bisnis Ciledug diatas lahan seluas 10 Hektar, di jalan HOS Cokroaminoto yang merupakan pusat perdagangan komersial. Pusat niaga ini dikembangkan dengan konsep *one stop service*, dapat dikatakan semua keperluan harian dan keperluan usaha baik itu perlengkapann bisnis dapat diperoleh. Dari total area seluas 10 Hektar tersebut, sekitar 30% dari luas utama dikembangkan menjadi kawasan perdagangan ritel yang terdiri dari mal dengan konsep trade center dan hypermarket dan selebihnya akan didirikan beberapa fasilitas pendukung. Hingga sampai saat ini wilayah CBD Ciledug menjadi pusat distrik bisnis terbesar serta

terlengkap yang dimiliki oleh Kota Tangerang. Keberadaan CBD Ciledug pula kini menjadi kebanggaan tersendiri bagi masyarakat setempat. Menurut Presiden Direktur PT. SIL yakni Bapak Syahrir MS,

> "CBD Ciledug memang dirancang sebagai proyek terbaik di kawasan Kota Tangerang, hal ini dilakukan dengan cara mengembangkan area komersial, apartemen dan perhotelan. Proyek ini juga menyerap ribuan tenaga kerja lokal sehingga dapat membantu menekan angka pengangguran Kota Tangerang."[24]

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Walikota Tangerang yakni Bapak Wahidin Halim dalam penyatanya seputar program pengembangan prekonomian wilayah Ciledug yang diharapkan bisa menjadi dan mampu mendukung segala kegitan ekonomi dan sosial masyarakat khusus nya masyarakat Ciledug untuk berkembang menjadi kekuatan ekonomi baru di pinggir kota Tangerang dan kota Jakarta,

> "Bagaimanapun CBD Ciledug ini akan mengangkat perekonomian masyarakat Kota Tangerang dan diharapkan akan merangsang kedatangan investor."[25]

Kedua kutipan di atas menegaskan bahwa, keberadaan Kawasan CBD Ciledug di dalam lingkup Kota Tangerang merupakan sebuah kebanggaan tersendiri bagi para warga yang bertempat tinggal dalam wilayah Ciledug pada umumnya dan Pemerintah Kota Tangerang pada khususnya, dimana dengan adanya kawasan pusat bisnis di wilayah Ciledug akan memudahkan para warga yang khususnya berada dalam lingkup Kota Tangerang dan Kecamatan Ciledug untuk membeli berbagai macam

[24] www.serpongkita.com, diakses pada tanggal 27 November 2012, pukul 21.35 WIB.
[25] www.serpongkita.com, diakses pada tanggal 27 November 2012, pukul 21.35 WIB.

masyarakat. Jika sedang *weekend* Mal CBD Ciledug akan penih sesak dengan masyarakat yang berkunjung guna untuk berbelanja kebutuhan pokok bulanan atau hanya sekedar jalan-jalan dan *refreshing*.

2.5 Carrefour: Pionir dari Penyewa yang Bergabung dengan CBD Ciledug

Carrefour resmi bergabung dengan Mall CBD Ciledug per tanggal 3 Desember 2007. Keberadaan Carrefour sendiri di dalam kawasan CBD Ciledug membawa dampak yang begitu besar, dengan keberadaannya mampu membuat usaha-usaha lainnya juga ikut bergabung dengan CBD Ciledug. Sangat banyak jumlah klien besar yang juga ikut bergabung di dalam kawasan CBD Ciledug, hal tersebut dapat dilihat dari banyaknya jumlah Penyewa besar yang ikut bergabung dengan mall ini di dalam tabel II.3 mengenai klasifikasi tenant yang ada di dalam Mall CBD Ciledug.

Gambar II.6
Skema Lokasi Penyewa di Sekitar Carrefour

Hasil Observasi Peneliti. (2012).

Berdasarkan dari skema di atas terlihat jelas bahwa dengan keberadaan Carrefour sebagai pasar swalayan di Mal CBD Ciledug mampu menarik penyewa lainnya untuk ikut bergabung dengan mal yang ada di bilangan Tangerang ini. Dari sekian banyak penyewa besar yang bergabung dengan Mal CBD Ciledug terdapat 18 Penyewa yang juga ikut bergabung dengan Mal CBD Ciledug, diantaranya adalah restoran atau tempat makan, baik itu restoran yang menyajikan masakan cepat saji ataupun restoran keluarga yang menyajikan berbagai jenis masakan.

Selain penyewa besar, penyewa kecil dan penyewa sedang juga banyak yang memutuskan untuk berdagang di area Mal CBD Ciledug dikarenakan keberadaan Carrefour itu sendiri.Hal yang serupa juga dialami oleh Bapak Lm, pedagang DVD yang menyewa salah satu counter di area dagang dekat CarrefourHal yang serupa juga dialami oleh Bapak Lm, pedagang DVD yang menyewa salah satu counter di area dagang dekat Carrefour

> "pas dulu saya tau mau ada Carrefour di Mal CBD saya langsung tertarik untuk ikut berdagang di area ini. Saya yakin aja mas kalo ada Carrefour ini tempat bakalan rame, soalnya kan pasti banyak tuh yang belanja bulanan, otomatis kalo banyak pengunjung kemungkinan saya buat untung juga semakin bagus. Benr kan mas liat sendiri kalo sekarang CBD makin rame, dagangan saya juga laris mas..hehe."[28]

> "awalnya oe berjualan di depan pasar Ciledug jaman dulu, nah pas CBD dibangun kan otomatis lahan jualan oe juga ilang mas, Sengaja pilih di dekat Carrefour, lalu lalang orang yang lewat banyak, jd dagangan oe makin keliatan."[29]

[28]Hasil wawancara dengan Bapak An, pedagang tas vintage, pada tanggal 7Agustus 2012, pukul 17.00 WIB.
[29]Hasil wawancara dengan Bapak Lm, pedagang DVD bajakan, pada tanggal 5Agustus 2012, pukul 16.00 WIB

Berdasarkan penggalan kedua pedagang eceran di atas, keberadaan Carrefour merupakan salah satu keuntungan tersendiri. Dengan adanya Carrefour di dalam Mal CBD Ciledug, sudah tentu menarik minat tersendiri bagi para pengunjung untuk mendatangi dan mengunjungi Mal CBD Ciledug, dengan bertambahnya jumlah pengunjung yang mengunjungi Carrefour Mal CBD Ciledug maka sekamin besar pula kemungkinan barang-barang yang mereka perdagangkan dilirik oleh calon pembeli mereka yang berlalu lalang melewati kios atau counter mereka untuk menuju Carrefour. Oleh karena hal tersebut, keberadaan Carrefour merupakan keuntungan tersendiri bagi penyewa lainnya yang juga ikut bergabung di dalam mall CBD Ciledug. Berikut adalah list jumlah penyewa yang ada di sekitar Carrefour:

Tabel II.6
Daftar Penyewa Yang Ada di Sekitar Carrefour

Jenis	Barang YangDipergadangkan	Jumlah Unit
Kios	- Pakaian wanita - Pakaian Pria - Pakaian Renang - Baby Shop - Sepatu - Tas - Aksesoris Kulit (Dompet)	30 unit 5 unit 1 unit 2 unit 15 unit 8 unit 5 unit
Counter	- Parfum kw (imitasi) - DVD Bajakam - Aksesoris wanita - Makanan Ringan - Ice cream	1 unit 8 unit 6 unit 10 unit 2 unit
Jumlah		**90 unit**

Hasil Observasi Peneliti. (2012).

Data di atas selain untuk memaparkan jumlah penyewa yang ada dalam lingkup sekitar Carrefour juga memperlihatkan bahwa keberadaan Carrefour di dalam Mal

CBD memiliki perannya tersendiri. Hal ini dilihat dari banyaknya jumlah unit dari kios dan counter yang berdagang atau berjualan di sekitar area Carrefour. Dapat dikatakan Carrefour merupakan jantung dari Mal CBD Ciledug itu sendiri, tanpa keberadaan Carrefour belum tentu tenant lainnya yang bergabung dengan Mal CBD Ciledug akan sebanyak sekarang.

Keberadaan Carrefour dalam lingkup intern Mal CBD ciledug terlihat ada sambutan positif dari tenant sedang dan kecil yang ikut menyewa kios dan counter yang letaknya berdekatan dengan Carrefour, tetapi di sisi lain terdapat kenyataan yang sebaliknya. Konflik justru berasal dari luar Mal CBD Ciledug terkait dengan keberadaan Carrefour di dalam mall. Hal ini terlihat dari unjuk rasa yang dilakukan oleh para pedang-pedagang pasar yang letaknya bersebrangan secara langsung dengan Mal CBD Ciledug. Apabila dilihat dari segi sejarahnya, dahulu sebelum dibangun kawasan terpadu CBD Ciledug, kawasan seluas 10 hektar ini digunakan oleh para pedagang tradisional untuk berjualan di dalam lingkup Pasar Ciledug, hanya sekitar 20% saja wilayah seluas ini yang digunakan sebagai lahan pasar.

Seiring dengan adanya rencana pembangunan kawasan *Central Bussiness Distric* Ciledug atau yang lebih dikenal dengan CBD Ciledug, pemerintahan Kota Tangerang mengalihkan lokasi pasar tradisional tersebut ke sebrang wilayah yang saat ini merupakan kawasan CBD Ciledug. Pada awalnya para pedagang tersebut hanya bisa pasrah dan menuruti keinginan Pemkot Tangerang untuk pindah lokasi, tetapi dengan adanya kabar bahwa Carrefour akan beroperasi di dalam kawasan CBD Ciledug tersebut para pedagang kembali meradang, mereka menganggap lahan usaha

mereka yang diambil kemudian dijadikan tempat sebagai wadah untuk perusahaan ritel sekelas Carrefour. Keberadaan Carrefour merupakan ancaman tersendiri bagi keberlangsungan usaha mereka, selain itu mereka juga berpendapat bahwa keberadaan Carrefour justru dapat memaitikan usaha mereka yang tergolong usaha kecil

> "Pengadaan Carrefour dekat dengan lokasi pasar akan mematikan usaha pedagang tradisional, karena lebih murah, lengkap, dan fasilitasnya mendukung. Padahal Pasar Ciledug dibangun oleh Pemkot Tangerang untuk pedagang tradisional, tetapi mengapa Pemkot ingin mematikan usaha yang mereka bangun?."[30]

Para pedagang tradisional tersebut dengan lantang menyuarakan keinginanya agar Pemkot Tangerang mengubah keputusannya untuk mencabut izin Carrefour di sebrang kawasan Pasar Ciledug. Tetapi usaha yang mereka lakukan tidak membuahkan hasil yang mereka harapkan, hingga saat ini Carrefour tetap berdiri kokoh di dalam kawasan Mall CBD Ciledug dan menjadi salah satu desttinasi utama para warga untuk berkunjung ke Mall tersebut.

Berdasarkan adanya pengalihan tempat usaha pasar Ciledug ke sebrang kawasan CBD Ciledug membuat para pedagangnya menata usaha mereka dari awal lagi, ada yang mendapatkan tempat baru untuk berdagang, ada pula yang mengalami kesulitan karena mengalami kerugian yang cukup besar akbat adanya pengalihan lokasi tersebut. Tetapi tak jarang pula ada beberapa pedagang yang justru menangkap adanya keuntungan dari keberadaan Mall CBD Ciledug dan justru menyewa salah

[30]Hasil wawancara dengan Bapak TB, koordinator pedagang tradisional Pasar Ciledug yang dikutip dari http://economy.okezone.com/read/2007/11/15/1/61074/pedagang-tradisional-ciledug-demo-tolak-carrefour pada tanggal15 Oktober 2012, pukul 20.00 WIB.

satu counter yang ada di Mal CBD Ciledug. Ternyata tidak semua pedagang yang sebelumnya berjualan di Pasar Ciledug dengan adanya Mal CBD Ciledug maka mengambil keputusan untuk ikut berdagang di dalam area dagang Mall CBD Ciledug, yakni Bang Hn yang berjualan aksesoris yang terbuat dari kulit asli hingga kulit sintesis serta Bapak Lm yang memiliki usaha berjualan DVD bajakan, mereka justru menangkap peluang untuk membuka usahanya kembali dan bergabung dengan CBD Ciledug, kedua pedagang ini lah yang disebut dengan pedagang relokasi.

2.6 Profil Pedagang Eceran dalam Area Dagang Mall CBD Ciledug

Selanjutnya dalam sub bab ini akan dipaparkan mengenai keempat profil kunci dari penelitian yang peneliti lakukan di dalam kawasan Mal CBD Ciledug, dimana keempat profil kunci tersebut merupakan pedagang eceran yang menggambarkan bahwa pelaku ekonomi informal mengalami naik kelas. Dikatan naik kelas dikarenakan sebelum Mal CBD Ciledug dibangun, masing-masing pedagang memiliki tempat berjualan tersendiri, ada yang berjualan di pinggir jalan dan ada pula yang berjualan di depan Kawasan Pasar Ciledug, tetapi dengan keberadaan Mal CBD Ciledug dan kios serta counter yang ditawarkan oleh pihak manajemen untuk disewakan kepada para pedagang, membuat keempat pedagang eceran tersebut kini menempati area dagang dalam Mal CBD Ciledug dan hingga saat ini berjualan di dalam area Mal CBD Ciledug. Adapun keempat usaha yang dimaksud adalah,

Bapak An (35 tahun) merupakan salah seorang pria yang mengadu nasib merantau ke Ibukota semenjak Ia muda dulu, pendidikan terakhirnya hanyalah

sekolah menengah atas. Bapak An merupakan seorang suami dari Ibu Ep (34 tahun), dan juga seorang ayah dari dua orang putri dan seorang putra. Dua dari ketiga anaknya masih berada di sekolah dasar (SD), sedangkan anak terakhirnya masih belum mengecap bangku pendidikan formal. Ibu Ep yang merupakan isteri dari Bapak An bertugas membantu Bapak An di tempat produksi tas yang biasa dikatakan "bengkel tas" milik pribadi dari Bapak An, dalam "bengkel tas" tersebut Ibu Ep berperan dalam mengawasi jalannya produksi tas-tas yang diproduksi oleh ketiga orang penjahit yang dipekerjakan olehnya, yang kemudian hasil produksinya tersebut dijual oleh suaminya di kios yang disewa olehnya di Mall CBD Ciledug.

Bapak An memilih untuk berwirausaha karena profesi sebelumnya dari Bapak An adalah seorang pekerja lapangan yang banyak menerima berbagai kondisi dan situasi yang lebih keras dibandingkan dengan para pekerja kantoran. Bapak An sendiri tertarik untuk berwirausaha karena diperkenalkan oleh teman sekampungnya untuk menjualkan produksinya kepada teman-teman seprofesinya pada saat itu. Karena permintaan yang tidak sedikit membuat pemikiran bapak An kenapa tidak buat sendiri itu akan memberikan pendapatan yang lebih ketimbang harus menjualkan barang produksi temannya. Bapak An memulainya dan menjual barang hasil produksinya ke daerah Cideng, sampai daerah perkantoran di jakarta pusat. Pada tahun 2007 bapak An menyewa Kios di Mal CBD Ciledug yang merupakan hasil kebaikan temannya yang melihat potensi bapak An untuk mendirikan usaha, dengan perjanjian bahwa bapak An harus melunasi biaya yang dipinjamkan temanya untuk menyewa kios tersebut selama satu tahun. Tahun pertama konsumen bapak An hanya

lah para tukang bangunan yang masih melakukan beberapa pemolesan dalam tahap akhir penyelesaian Mall tersebut.

Produk yang ditawarkan Sekawan Tas adalah olahan kulit sintesis yaitu ikat pinggang dan dompet. Sampai dengan saat itu bapak An pun masih menjual produk-produk buatanya sendiri untuk langsung ditawarkan kepada konsumennya melalui kios untuk mempertahankan dan mengkontrol usahanya sendiri sampai dengan alasan utamanya sebagai pelayan yang baik untuk para pelanggannya.

Gambar II.7
Bapak An dan Kios Tas Vintage

Dokumentasi Peneliti. (2012).

Kios Bapak An di dalam Mall CBD Ciledug terletak di salah satu kios yang terletak di lantai yang sama dengan Carrefour, yang menjadi pembeda adalah kios Bapak An terletak di Blok C yang juga merupakan sisi Barat dari Mall CBD Ciledug tersebut. Kios Bapak An mulai beroperasi sama dengan jam buka dari Mall CBD Ciledug, sedangkan tutup sebelum pukul 21.00 WIB atau jika sedang dipenuhi pengunjung

bisa lebih dari pukul 21.00 WIB. Dalam pengoperasian usahanya tersebut, dahulu Bapak An dibantu oleh seorang asisten yang Ia pekerjakan khusus untuk melayani pembeli yang menyambangi kios miliknya, tak berapa lama dikarenakan hal tertentu asistennya tersebut mengundurkan diri dan hingga saat ini Bapak An tidak memiliki asisten lagi. Bapak An lebih mempercayakan kios nya kepada Ibu Ep ketimbang harus membayar asisten lagi. Tetapi lebih banyak Bapak An yang terjun sendiri untuk melayani para pembeli yang mendatangi kios usaha miliknya tersebut.

Selain Bapak An yang menyewa kios di mall CBD Ciledug ada pula Ibu Da (42 tahun), pendidikan terakhir dari Ibu Da sama dengan Bapak An yakni hanya sampai pada tingkat sekolah menengah atas. Ibu Da merupakan seorang isteri dan seorang ibu dari dua orang buah hatinya. Jumlah tanggungan dalam keluarga Ibu Da yaitu dua orang anaknya yang masih sekolah. Suami dari Ibu Da yakni Bapak Wh (44 tahun) merupakan seorang penjahit. Dalam menentukan usahanya, Ibu Da cenderung memilih berjualan aneka jilbab atau kerudung dikarenakan merupakan hasil usaha produksi sendiri yang Ia kerjakan bersama suaminya di bilangan rumahnya yang tidak begitu luas di lokasi yang tidak jauh dari Mal CBD. Ibu Da sendiri merupakan keturunan Jawa Barat yang baik hati dan mudah membaur dengan para pembelinya.

Kios milik Ibu Da di dalam kawasan Mal CBD Ciledug juga terletak di lantai yang sama dimana Carrefour berada, selain itu letak kios milik Ibu Da juga tidak jauh dari letak kios milik Bapak An. Barang-barang yang ditawarkan oleh Ibu Da dalam kiosnya bermacam-macam, mulai dari berbagai macam jilbab dengan berbagai macam bahan, aksesoris jilbab, hingga daleman jilbab yang kini juga beragam bentuk

serta ukuran dan warnanya. Harga jilbab yang ditawarkan oleh Ibu Da terbilang lebih murah dibandingkan dengan tempat lain hal ini dikarenakan jilbab atau daleman jilbab yang dijuak di kios miliknya sebagian besar merupakan hasil produksi sendiri, meskipun banyak juga barang dagangan miliknya yang diperoleh dari Tanah Abang dimana tempat biasa Ia berbelanja untuk melengkapi barang jualan di kios miliknya.

Dengan profesi suaminya sebagai seorang penjahit membuat kemudahan lainnya bagi Ibu Da, Ibu Da memiliki keuntungan untuk membuat atau memproduksi segala sesuatunya berdasarkan permintaan pasar, dengan begitu Ibu Da dapat memenuhi segala permintaan pelanggannya cukup *update* dengan berbagai model produk yang ditawarkan oleh Ibu Da hingga para pelangganya yang hanya sesekali mengunjungi kios miliknya dan membeli barang dagangan miliknya. Menurut Ibu Da dalam menjalankan usaha miliknya sebenarnya tidak memiliki kendala yang begitu berati, hanya saja saat ini persaingan pasar dengan produk massal dari agen agen yang bisa lebih menurukan harga satuan barang dagang karena produksi massal tersebut.Berikut ini adalah gambaran dari kios milik Ibu Da yang ada di dalam area dagang Mal CBD Ciledug.

Gambar II.8
Kios Jilbab Ibu Da

Dokumentasi Peneliti. (2012).

Kebutuhunan akan bahan baku yang semakin langka semakin mahal juga memberatkan bagi Ibu Da sebagai pelaku sektor informal untuk bersaing dengan penyew besar di Mal CBD Ciledug. Dalam hal ini Ibu Da menyiasatinya dengan menjual aneka jilbab yang dapat dipesan sesuai dengan keinginan si pembeli, terkadang Ibu Da juga menawarkan beragam jenis yang di desain sendiri oleh suaminya yang seorang penjahit tersebut. Dengan begitu Ibu Da masih dapat bertahan di tengah arus perdagangan yang semakin bergam dalam wilayah Mal CBD Ciledug. Kios milik Ibu Da buka bersamaan dengan jam buka Mal CBD Ciledug, dan akan tutup pada pukul 20.30 WIB. Berbeda hari biasa dengan hari sabtu dan minggu, untuk kedua hari libur tersebut, kios Ibu Da akan tutup pada puku 21.30 WIB, dikarenakan banyak pelanggan dari kios miliknya yang berkunjung pada kedua hari tersebut.

Berbeda denga Bapak An dan Ibu Da yang merupakan penyewa kios dalam area dagang Mal CBD Ciledug, usaha milik Bang Hn merupakan usaha yang

menempati area dagang Mal CBD Ciledug di sekitar area hall dekat dengan Matahari. Bang Hn (26 tahun) merupakan anak muda rantau yang datang ke Ibukota dengan ajakan dari kakak kandung nya yang kebetulan saat ini sukses dalam bisnis nya di Ibukota. Bang Hn meruapakan anak ke dua dari ke empat anak yang dimiliki oleh orang tua nya.Bang Hn memiliki dua orang adik yanng hingga saat ini masih duduk di bangku sekolah menengah atas. Bang Hn mulai memberanikan diri untuk ikut mengarungi luasnya samudera Ibukota dikarenakan dorongan yang kuat dari kakak pertamanya yakni Bang Bs (32 tahun). Dengan berbekal ilmu dan ijazah dari sekolah menengah kejuruan di kampungnya.

Bang Hn mulai membantu kakaknya untuk menjual berbagai produk dagangan sang kakak semenjak pertama kali Ia menginjakkan kakinya di ibukota, sang kakak sendiri memiliki beberapa kios sampai dengan *counter* penjualan di mall tersebut dan sebagian besar dari bebrapa kios dan counter di jaga oleh kerabat sampai dengan adik kandung nya sendiri yang di bawa dari kampung halamannya yaitu Sumatera Barat. Bang Hn sendiri sudah 1 tahun menjaga dan membantu kakaknya untuk menjaga barang dagangan yang dijual oleh kakaknya. Komoditi yang dijual dalam lapak milik Bang Bs merupakan hasil kerajinan dari berbagai jenis kulit sintesis, mulai dati tas, dompet untuk pria dan wanita, serta ikat pinggang yang juga ada untuk pria dan wanita. Berikut adalah *counter* milik Bang Bs yang dijaga dan dikelola oleh Bang Hn.

Gambar II.9
Counter Aneka Kulit Bang Hn

Dokumentasi Peneliti. (2012)

Sebelum berjualan di dalam Mal CBD Ciledug kakaknya Bang Hd berjualan di sekitaran Pasar Ciledug, meskipun kawasan berdagang mereka yang terbialang sama dengan saat ini tetapi kino *counter* miliknya berada di dalam lingkungan yang berbeda. Sesudah pasar direlokasi oleh Pemkot Tangerang dengan tujuan membangun kawasan CBD Ciledug membuat kakak dari Bang Hd berpikir keras kemana Ia harus memindahkan lahan berdagangnya. Pindah dari satu tempat ke tempat lain hingga pada akhirnya sang kakak memutuskan untuk menyewa salah satu *counter* di dalam area dagang Mal CBD Ciledug, sengaja Ia menempati *counter* dagang yang berdekatan dengan kawasan Matahari dengan alasan akan lebih banyak orang yang lalu lalang melewati tempat usaha miliknya, dengan begitu pula kemungkinan barang dagangannya untuk dibeli oleh oara pengunjung akan lebih besar.

Pendapatan perbulan *counter* yang dikelola oleh Bang Hd adalah sekitar 4.5 juta sampai dengan 5 juta rupiah perbulan dan barang-barang yang dijual bang Hn sendiri merupakan hasil belanja dari grosir dan agen penjualan kulit sintesis yang berasal dari Tanah Abang sampai dengan Pasar Senen. Barang yang di jual diantaranya dompet, topi kulit, ikat pingang dari kualitas dibedakan dari kulit sintesis sampai dengan kulit asli. Range Harga yang ditawarkan adalah mulai dari Rp 50.000,- s/d Rp 250.000,- barang yang dijual mulai dari komoditi asli dari kulit asli hingga kulit sintesis. Counter Bang Hn mulai buka pada pukul 10.00 WIB dan tutup pada pukul 21.30 WIB.

Serupa dengan lahan dagang yang diusewa oleh Bang Hn untuk memasarkan produk miliknya, Bapak Lm juga menyewa sebuah lahan dagang berbentuk *counter* dalam area hall yang berada pada lantai yang sama dengan Carrefour. Bapak Lm merupakan keturunan campuran Indonesia dengan Tiong Hoa, ayahnya asli Indonesia sedangkan Ibunya asli Tiong Hoa, oleh karena itu Ia memiliki kulit putih pucat sebagai ketururnan dari Ibunya, Bapak Lm saat ini genap berusia 52 tahun. Ia memiliki seorang isteri dan empat orang anak yang terdiri dari tiga laki-laki dan satu orang perempuan. Bapak Lm bertempat tinggal di kawasan perumahan Ciledug Indah. Kesehariannya beliau bekerja sebagai penjual dari DVD copy-an yang hingga saat ini merupakan salah satu industri yang menjamur dimana mana. Menjual DVD merupakan suatu bidang yang ia tekunin bersama kawan lamanya yang berasal dari Tiong Hoa, mereka bersama-sama dengan isterinya dengan modal seadaannya, berusaha untuk membuat suatu kios yang berisikan berbagai macam seni hiburan

yang berasal dari kepingan kecil yang berisikan orang itu yang menurutnya adalah "keping ajaib".[31] Bapak Lm merupakan seseorang yang gemar berkelakar ini telah memiliki *counter* DVD pada tahun 2007 sampai dengan saat ini Ia bersama dengan teman nya telah memiliki kios dan *counter* sebagai ruang usahanya di dalam Mall CBD.

Bapak Lm memiliki sejarah dagang yang sama dengan usaha milik Bang Hn, dahulunya beliau juga memiliki tempat berjualan di dalam kawasan Pasar Ciledug, tetapi dengan adanya Mall CBD Ciledug yang memiliki fasilitas lengkap membuat bapak Lm lebih memilih untuk berjualan di dalam Mall. Hingga saat ini Bapak Lm menyewa 3 buah *counter* untuk menjual kepingan ajaibnya tersebut, letak ketiga lokasi dagang yang Ia sewakan berada di tiga lantai yang berbeda.

Dalam mengoperasikan usahanya ini Ia mempekerjakan 6 orang karyawan untuk menunggui usaha miliknya tersebut. Bapak Lm hanya sesekali menyambangi lokasi usaha miliknya, hal ini dikarenakan usia nya yang terbilang sudah tidak muda lagi yang membuat Ia merasa tidak mampu untuk menunggui sendiri usaha miliknya. Berikut adalah salah satu *counter* usaha miliknya yang letaknya berdekatan dengan Carrefour,

[31]WawancaraPribaditerhadapBapak Lm,penjual DVD dikawasan Mall CBD Ciledug, pada 13 Oktober 2012. Pukul 13.30 WIB

Gambar II.10
Counter DVD Milik Bapak Lm

Dokumentasi Peneliti. (2012)

Range harga yang ditawarkan oleh Bapak Lm sangatlah terjangkau, hanya dengan modal Rp 7.000,- konsumen dari Bapak Lm dapat menonton tayangan yang sama dengan yang diputar di dalam bioskop, hingga berbagai macam film yang tidak masuk dan diputar di dalam bioskop. Hal ini lah yang menarik dan membuat Bapak Lm untuk tetap berjualan DVD copy-an, meskipun resiko nya sangat besar, Bapak Lm mengakui dengan berjualan ditempat yang resmi membuat Ia tidak begitu risau lagi dengan keberadaan aparat yang dahulu senantiasa menginterogasinya berkaitan dnegan penjualan DVD copy-an yang merupakan tindakan terlarang sesuai dengan undang-undang hukum hak cipta.

Dalam pengoperasian usaha miliknya tersebut, Bapak Lm juga mengikuti jam buka dari Mall CBD Ciledug, tetapi berbeda dengan kios atau *counter* lain yang ada dalam mall terbut, *counter* DVD milik Bapak Lm meruapak *counter* yang jam

tutupnya lebih lama dengan kios atau *counter* lainnya dalam area Mall CBD Ciledug. Bapak Lm mengakui bahwa jenis usaha miliknya ini merupakan salah satu usaha yang paling banyak dikunjungi oleh pengunjung Mall CBD Ciledug, hal ini terlihat dari jumlah kepingan ajaib yang bisa Ia jual dalam kesehariannya. Usaha milik Bapak Lm akan tutup pada pukul 22.00 WIB, lebih lama dari jam tutup kios atau *counter* lainnya.

Keempat usaha yang menjadi profil kunci dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti dua diantaranya merupakan pedagang baru yang berjualan di dalam Mall CBD Ciledug semenjak Mall CBD Ciledug baru terbentuk, sedangkan dua yang terakhir merupakan pedagang relokasi yang sebelumnya pernah berjualan di dalam kawasan Pasar Ciledug sebelum dilakukan penempatan ulang menjadi lokasi pasar yang ada saat ini.

2.7 Penutup

Perbedaan antara pedagang Relokasi dengan Pedagang pendatang berdasarkan keistemewaan dalam produk sampai dengan pemilihan lokasi berdagang, pedagang relokasi lebih memilih untu mengunakan outlet sebagai tempat dagang mereka sedangkan pedagang pendatang sendiri memilih kios pada Mall CBD yang mereka jadikan area dagang bagi usaha mereka. Dalam hal ini dapat dilihat bahwa keberadaan Mall CBD disini memeberikan satu pemicu munculnya kegiatan ekonomi produktif yang sebenar merupakan sebagai rencana awal dari pembangunan Kawasan Ekonomi Terpadu tersebut sedikit banyak perkembangannya memberikan sumbangsi terhadap keberadaan para pelaku sektor informal yang mengunakan Mall ini sebagai

sarana mereka untuk berkembang dan menaikan kelas mereka dimana pelaku sektor informal yang sering kali dianggap membawa masalah sosial dan tata ruang wilayah perkotaan. Akan tetapi, sektor usaha informal ini juga sebagai salah satu sumberdaya pembangunan yang banyak memberika harapan bagi perekonomian negara kita.

Dengan keberadaan Mall CBD merupakan dukungan lokasi yang resmi bagi pelaku sektor informal dan memberikan manfaat bagi pelaku sektor informal menciptakan iklim usaha yang lebih santun serta kondusif terbantu karena telah mendapatkan lokasi yang resmi disertai fasilitas dan pendukung usaha bagi mereka.

Pada bab selanjutnya akan dilanjutkan dengan pembahansan mengenai temuan lapangan yang di peroleh peneliti di dalam proses penelitian pada lokasi yang peneliti jadikan sebagai wilayah objek penelitian peneliti terhadap ke empat pelaku sektor informal yang terkelola di dalam wilayah ruang publik berizin.