

ANALISA SOSIAL EKONOMI PEMBANGUNAN PUSAT PERBELANJAAN MODERN; STUDI KASUS PEMBANGUNAN LOTTE MALL DI KECAMATAN PONDOK AREN, TANGERANG SELATAN 2010

Yusa' Farchan

Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Pamulang, Tangerang Selatan. Researcher Prima Center Indonesia
email : dosen01066@unpam.ac.id

ABSTRACT

In modern civilization, the existence of modern shopping centers often become a symbol of the progress of a city. This study aimed to analyze the social and economic development plans Lotte Mall in District Pondok Aren, Tangerang Selatan. This study uses a qualitative method of collecting data through observation and indepth interview. Lotte Mall development is not only a positive impact, but also had a negative impact. The positive effect is; First, Lotte Mall provides nearly half of the needs of human life. Consumers or visitors can easily select and purchase the desired item. Second, the existence of Lotte Mall can drive the economy of local communities. Third, the construction of Lotte Mall will obviously create employment so that it can push the unemployment rate although in certain scale. Fourth, the existence of Lotte Mall has become a prerequisite for modern urban civilization. The establishment of Lotte Mall will certainly attract investment for development in other sectors such as property and other businesses. As for the negative impact of the construction of Lotte Mall, among others; First, a potentially lethal retailer small or medium class because it is not able to compete with large classes of retail traders. Second, the existence of Lotte Mall promoting wider logic of consumerism because people tend to be "spoiled" with ease and facility of shopping easy and convenient. Thirdly, the presence of Lotte Mall tends to turn off the traditional markets that already exist in the vicinity of the shopping center. Fourth, further reducing green open spaces as public spaces are natural and pro-environment. The existence of Lotte Mall also has the potential to cause traffic congestion due to be sentrum vehicular traffic.

Keywords: socio-economic impacts of development mall; modern city; partnerships traditional markets and micro

ABSTRAK

Dalam peradaban modern, eksistensi pusat perbelanjaan modern sering menjadi simbol dari kemajuan sebuah kota. Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisa sosial dan ekonomi terhadap rencana pembangunan Lotte Mall di Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan metode pengumpulan data melalui observasi dan *indepth interview*. Pembangunan Lotte Mall tidak hanya berdampak positif namun juga menimbulkan dampak negatif. Dampak positifnya adalah; *pertama*, Lotte Mall menyediakan hampir setengah dari kebutuhan hidup manusia. Konsumen atau pengunjung dapat dengan mudah memilih dan membeli barang yang diinginkan. *Kedua*, keberadaan Lotte Mall dapat menggerakkan roda perekonomian masyarakat setempat. *Ketiga*, pembangunan Lotte Mall jelas akan menyerap tenaga kerja sehingga bisa menekan angka pengangguran meskipun dalam skala tertentu saja. *Keempat*, keberadaan Lotte Mall telah menjadi prasyarat bagi peradaban kota modern. Berdirinya Lotte Mall tentu akan mengundang investasi bagi pembangunan di sektor lain seperti property dan bisnis lainnya. Adapun dampak negatif pembangunan Lotte Mall antara lain; *pertama*, berpotensi mematikan pedagang ritel kelas kecil atau menengah karena tidak mampu bersaing dengan pedagang ritel kelas besar. *Kedua*, keberadaan Lotte Mall semakin menyuburkan nalar konsumerisme karena masyarakat cenderung "dimanjakan" dengan berbagai kemudahan dan fasilitas berbelanja yang mudah dan nyaman. *Ketiga*, kehadiran Lotte Mall cenderung mematikan pasar tradisional yang sudah ada di sekitar lokasi pusat perbelanjaan tersebut. *Keempat*, semakin mengurangi ruang-ruang terbuka hijau sebagai ruang publik yang natural dan pro lingkungan.

Keberadaan Lotte Mall juga berpotensi menimbulkan kemacetan karena menjadi sentrum lalu lintas kendaraan.

Kata kunci: dampak sosial ekonomi pembangunan mall; kota modern; kemitraan pasar tradisional dan UMKM

PENDAHULUAN

Berdasarkan Peraturan Presiden RI No.112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern serta Peraturan Menteri Perdagangan RI No.53 Tahun 2008 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, pendirian pusat perbelanjaan harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang bersangkutan. Pembangunan pusat perbelanjaan juga harus disertai dengan analisa kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat serta memperhitungkan keberadaan pasar tradisional dan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) yang berada di wilayah yang bersangkutan.

Kecamatan Pondok Aren selama ini dikenal sebagai sentra pengembangan kawasan bisnis dan pemukiman. Di Pondok Aren misalnya, telah berkembang pemukiman Bintaro Jaya dengan berbagai kelengkapan infrastrukturnya. Selain itu, di beberapa kelurahan seperti Parigi, Pondok Pucung dan Jurangmangu Barat, saat ini berkembang industri rumah tangga untuk komoditi sepatu, tas dan handuk. Di kawasan ini, juga telah berdiri sejumlah pusat perbelanjaan modern seperti Bintaro Junction dan Plaza Bintaro Jaya. Selain itu, juga terdapat pasar tradisional yaitu PD. Pasar Niaga Kerta Raharja (*Pasar Bintaro Sektor II*).

Untuk memenuhi kebutuhan pasar sekaligus menjawab tuntutan peradaban kota modern di Tangerang Selatan, maka PT. Lotte Mart Indonesia berencana membangun pusat perbelanjaan (Lotte Mall) di Perumahan Bintaro Jaya Kav. Blok B7/D1-06, Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan. Pusat perbelanjaan ini merupakan usaha ritel dalam skala besar yang menyediakan berbagai kebutuhan masyarakat seperti makanan, minuman dan juga dalam bidang jasa.

Pembangunan Lotte Mall berpeluang untuk mendorong pertumbuhan sektor riil di sekitar lokasi mall tersebut. Pusat perbelanjaan ini

sekaligus akan menjadi ruang publik bagi aktifitas perdagangan yang nyaman, tenang dan aman bagi masyarakat. Selain itu, juga akan berkontribusi pada penyerapan tenaga kerja lokal.

GAMBARAN UMUM KECAMATAN PONDOK AREN

Kondisi Geografis dan Demografis

Kecamatan Pondok Aren merupakan suatu kawasan yang secara geografis berada di bagian Selatan Kota Tangerang Selatan dengan luas wilayah + 3.027 ha. Jarak dari ibu kota negara ±50 km dan dapat ditempuh dalam waktu 1 ½ jam. Jarak ke ibu kota provinsi ± 75 km yang dihubungkan oleh jalan negara atau provinsi atau kabupaten.

Batas wilayah Kecamatan Pondok Aren adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Ciledug
- Sebelah Timur : Kecamatan Pesanggrahan
- Sebelah Selatan : Kecamatan Ciputat / Ciputat Timur
- Sebelah Barat : Kecamatan Serpong / Serpong Utara

Kecamatan Pondok Aren terletak di daerah bukan pantai yang merupakan dataran dengan topografi yang relatif datar. Jarak masing-masing kantor Kelurahan ke kantor Kecamatan Pondok Aren paling jauh 10 km.

Dari sisi luas wilayah, Pondok Aren merupakan kecamatan dengan wilayah terluas yakni 2.988 ha atau 20,30% dari luas keseluruhan Kota Tangerang Selatan. Adapun luas wilayah Kelurahan adalah; Parigi Baru 310 ha; Pondok Betung 191 ha; Pondok Karya 271 ha; Jurang Mangu Timur 258 ha; Jurang Mangu Barat 253 ha; Pondok Aren 217 ha; Pondok Jaya 233 ha; Pondok Pucung 362 ha; Parigi Lama 389 ha; Pondok Kacang Timur 252 ha; dan Pondok Kacang Barat 252.

Kecamatan Pondok Aren terdiri dari 11 Kelurahan, 108 RW, 719 RT dan 5992 KK dengan jumlah penduduk pada tahun 2008 sebanyak 217.478 jiwa, terdiri atas 112.942 jiwa penduduk laki-laki dan 104.536 jiwa penduduk perempuan. Sementara itu, jumlah Kepala Keluarga yang tercatat di Kecamatan Pondok Aren sebanyak 64.272 jiwa.

Menurut data Komposisi Penduduk Kota Tangerang Selatan Berdasarkan Tingkat Pendidikan Tahun 2008, penduduk dengan tingkat pendidikan SLTA berjumlah paling besar yaitu 29,08%. Kemudian SLTP 25,43%; Sarjana Muda 20,97%; TK 10,59%; Sarjana 8,69%; SD 5,23%; Buta Huruf 0,00% dan Droup Out 0,00%. Klasifikasi penduduk Kecamatan Pondok Aren berdasarkan usia pada tahun 2008 adalah sebagai berikut: 0-6 tahun: 28,813 orang; 7-14 tahun: 29,344 orang; 15-24 tahun: 32,833 orang; 25-39 tahun: 58,348 orang; 40-54 tahun: 40,434 orang; dan \geq 55 tahun: 17,542 orang.

Jumlah angkatan kerja yang terdapat di Kecamatan Pondok Aren adalah sebanyak 129.911 orang, dengan klasifikasi lapangan kerja sebagai berikut : PNS 7,896; Pedagang 4.384; Petani 3.514; Buruh Industri 3.338; Pengangguran Tak Kentara 2.476; Industri Rakyat 2.126; Pertukangan 1.942; Pensiunan PNS 717; Purnawirawan 710; dan ABRI 596.

Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) di Sekitar Lokasi Pembangunan Lotte Mall

Di sekitar lokasi rencana pembangunan Lotte Mall, telah berdiri sejumlah Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) sebagai berikut:

1. Padma Mekar Sari, alamat Perum Simprug Diporis, bidang usaha perdagangan, komoditi ikan asin
2. Kusno, alamat Jl. Sunan Gunung Jati 03/08 Tangerang, bidang usaha perdagangan, komoditi bakso sapi
3. Susy Karanawati, alamat Villa Melati Mas Serpong, bidang usaha perdagangan, komoditi ayam kampung
4. PT. Kotamas Jayaraya (PL), alamat Bumi Mas I No.5 Kawasan Industri Cikupa, bidang usaha perdagangan, komoditi plastik
5. PT. Sakuramas Internusa Sejahtera, alamat Jl. Gatot Subroto km 4, Kalisabi, Jati Uwung, Tangerang 15138, bidang usaha perdagangan, komoditi melamin
6. PT. Widyabina, alamat Jl. Akasia No.79 Pamulang Timur Tangerang Selatan, bidang usaha Jasa, komoditi barang dan jasa
7. PT. Dwira Perdana, alamat Perum Reni Jaya Blok Q3 No.15-16 Pondok Benda Pamulang Tangerang, bidang usaha jasa, komoditi barang dan jasa
8. Empis Sutisna, alamat Jl. Karya Usaha RT 004/002 Pondok Pucung Tangerang, bidang usaha jasa, komoditi barang dan jasa
9. Soto Mie, alamat Jl. MH Thamrin kb Nanas Tangerang, bidang usaha perdagangan, komoditi makanan
10. Empek-Empek, alamat Pondok Pakulonan Blk MIII/12 Tangerang, bidang usaha perdagangan, komoditi makanan
11. Bakmie Ayam, alamat Regency Melati Mas G5/27 Pondok Jagung-Tangerang, bidang usaha perdagangan, komoditi makanan
12. Tahu Sumedang, alamat Pakulonan Indah Kiat Tangerang, bidang usaha produksi, komoditi makanan
13. Interior & Multi Produk, alamat Jl. Dahlia VIII/17 Kota Bumi Tangerang, bidang usaha perdagangan, komoditi barang
14. Kunci Duplikat, alamat Jl. Kelapa Molek Blk KA D29 Gading Serpong Tangerang, bidang usaha jasa, komoditi barang & jasa
15. Soto Kudus, alamat Komplek Japos Blk N5/No.39 Ciledug-Tangerang, bidang usaha perdagangan, komoditi makanan
16. Bakmie Rempoa, alamat Jl. Pahlawan No.21B Rempoa Raya Ciputat, bidang usaha perdagangan, komoditi makanan
17. Counter Filter Air, alamat Jl. Carter Raya No.5 BSD Serpong, bidang usaha perdagangan, komoditi barang
18. Kue jajanan pasar, alamat Jl. Punawarman Bukit Irendeui Ciputat, bidang usaha industri kecil, komoditi makanan
19. Soto Kudus, alamat Jl. Moh. Toha Cinangka Wates No.1 RT 02/09 Pamulang Timur, bidang usaha perdagangan, komoditi makanan
20. Counter Kupat Tahu, alamat Jl. Kamp Setu RT 04/08 Rempoa-Ciputat, bidang usaha perdagangan, komoditi makanan
21. Furniture (Deby Galeri), alamat Jl. Pahlawan No.6D RT 04/09 Rempoa Ciputat, bidang usaha perdagangan, komoditi barang
22. Counter Bunga & Tanaman Hidup, alamat Jl. Lurah Desa Legoso No.156 Cirendeui

Ciputat, bidang usaha perdagangan, komoditi barang

23. Yayasan Amanah, alamat Jl. Bulak Raya No.7 RT 02/02 Cempaka Putih Ciputat Timur Tangerang Selatan, bidang usaha jasa, komoditi jasa.

Pasar Tradisional

Di Kecamatan Pondok Aren, terdapat pasar tradisional yaitu PD. Pasar Niaga Kerta Raharja atau yang lebih dikenal dengan Pasar Bintaro Sektor II. Pasar tradisional ini hingga sekarang masih beroperasi dan menjadi pusat aktifitas perdagangan masyarakat Pondok Aren terutama dalam skala kecil menengah.

Pasar tradisional ini rencananya akan dirombak menjadi pasar modern. Perombakan pasar ini didasarkan pada upaya membangun pasar modern yang bersih dan nyaman karena selama ini, pasar tradisional tersebut tampak kurang terjaga kebersihannya. Pasar yang dulunya adalah terminal Kopaja 613 itu akan dilengkapi dengan fasilitas parkir mobil yang lebih luas.

Berkerjasama dengan PT. Andita Mas selaku pengembang, PD Kerta Raharja selaku pengelola pasar akan membangun pasar lama Bintaro Sektor II persis seperti pasar modern di BSD City Serpong Tangerang. Rencananya, pasar ini akan dibangun dua lantai; lantai pertama khusus untuk pedagang sembako, sayur-mayur, dan ikan basah yang ditata secara bersih dan nyaman, sementara lantai dua dikhususkan sebagai tempat makan (*foodcourt*), tempat bermain anak, dan tempat olahraga.

Hypermarket Sejenis di Sekitar Lokasi

Berdasarkan data Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Tangerang Selatan Tahun 2009, beberapa pusat perbelanjaan yang terdapat di kawasan Pondok Aren adalah Bintaro Junction dan Plaza Bintaro Jaya. Kedua pusat perbelanjaan ini sangat ramai dan menjadi pusat aktifitas perdagangan di kawasan tersebut.

Bintaro Junction dikembangkan oleh PT. Jodamo Exchange yang fokus pada perdagangan barang dan jasa. Sementara itu, Plaza Bintaro Jaya dikembangkan oleh PT. Jaya Real Property. Selain terdapat berbagai outlet perdagangan barang, Plaza Bintaro Jaya juga dilengkapi dengan fasilitas entertainment seperti Gedung Bioskop 21.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif. Metode pengumpulan data dilakukan melalui observasi dan wawancara mendalam (*indepth interview*). Data primer atas penelitian ini diperoleh dari responden melalui *indepth interview* dengan sejumlah pelaku UMKM; Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Tangerang Selatan dan para pedagang pasar tradisional di sekitar wilayah pembangunan Lotte Mall, Bintaro Tangerang Selatan. Teknik pengambilan sampel dilakukan melalui *purposive sampling*. Adapun data sekunder diperoleh dari teks-teks berupa buku, jurnal, hasil penelitian sebelumnya, dan data-data terkait pembangunan mall di suatu kawasan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Benefit dan Impact Pembangunan Pusat Perbelanjaan Modern

Merujuk pada ketentuan dalam Peraturan Menteri Perdagangan No. 53 Tahun 2008 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, Lotte Mall dapat dikategorikan sebagai salah satu jenis pusat perbelanjaan. Dalam hal ini, pusat perbelanjaan didefinisikan sebagai suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal ataupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan.

Dalam peradaban kota modern, eksistensi pusat perbelanjaan seperti Lotte Mall memang menjadi simbol dari kemajuan sebuah kota. Lotte Mall akan menjadi ruang publik artifisial yang bercorak eksklusif sekaligus representasi fisik dari berbagai paradoks kehidupan sosial-ekonomi masyarakat.

Dari berbagai sudut pandang, keberadaan Lotte Mall sebenarnya tidak hanya berdampak positif namun juga menimbulkan dampak negatif. Dampak positif dari pembangunan Lotte Mall antara lain; *pertama*, Lotte Mall menyediakan hampir setengah dari kebutuhan hidup manusia. Konsumen atau pengunjung dapat dengan mudah memilih dan membeli barang yang diinginkan. Tidak hanya itu, Lotte Mall juga menyuguhkan berbagai fasilitas perbelanjaan

4 | Farchan, Yusa', Analisa Sosial Ekonomi Pembangunan Pusat Perbelanjaan Modern; Studi Kasus Pembangunan Lotte Mall Di Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, 2010

dengan services yang cukup eksklusif bagi para konsumen.

Kedua, keberadaan Lotte Mall dapat menggerakkan roda perekonomian masyarakat setempat. Meskipun daya beli masyarakat tidak terlalu tinggi, berbagai kemudahan fasilitas pembayaran seperti kartu kredit dapat mendorong peningkatan permintaan konsumen. *Ketiga*, pembangunan Lotte Mall jelas akan menyerap tenaga kerja sehingga bisa menekan angka pengangguran meskipun dalam skala tertentu saja. Dampaknya tentu akan meningkatkan perekonomian masyarakat setempat.

Keempat, keberadaan Lotte Mall telah menjadi prasyarat bagi peradaban kota modern. Seiring dengan arus globalisasi, keberadaan pusat perbelanjaan ini pada akhirnya menjadi indikator utama kemajuan sebuah kota. Perkembangan kota tentu tidak bisa dilepaskan dari eksistensi pusat perbelanjaan modern. Berdirinya Lotte Mall tentu akan mengundang investasi bagi pembangunan di sektor lain seperti property dan bisnis sehingga peradaban kota dapat berkembang secara pesat.

Sementara itu, dampak negatif dari pembangunan Lotte Mall antara lain; *pertama*, keberadaan Lotte Mall berpotensi mematikan pedagang ritel kelas kecil atau menengah karena tidak mampu bersaing dengan pedagang ritel kelas besar. Ketersediaan modal (*capital*) berulang kali menjadi hambatan pedagang kecil untuk mampu bersaing dengan pedagang besar.

Kedua, keberadaan Lotte Mall sesungguhnya semakin menyuburkan nalar konsumerisme karena masyarakat cenderung “dimanjakan” dengan berbagai kemudahan dan fasilitas berbelanja yang mudah dan nyaman. Berbagai fasilitas kredit atau potongan harga (*diskon*) semakin menjadikan konsumen berperilaku konsumtif. Berbelanja ke Lotte Mall pada akhirnya menjadi tuntutan gaya hidup (*lifestyle*) masyarakat modern. Padahal tanpa disadari, nalar konsumerisme akan terus menggelayuti alam bawah sadar masyarakat untuk terus berbelanja secara konsumtif tanpa memikirkan potensi terjadinya kesenjangan dan jarak sosial yang terjadi di masyarakat.

Ketiga, kehadiran Lotte Mall cenderung mematikan pasar tradisional yang sudah ada di sekitar lokasi pusat perbelanjaan tersebut. Perbedaan fasilitas dan infrastruktur yang ada,

menyebabkan Lotte Mall lebih diminati masyarakat. Dalam kondisi yang demikian, pasar tradisional jelas terancam keberadaannya bahkan bisa gulung tikar.

Keempat, keberadaan Lotte Mall semakin mengurangi ruang-ruang terbuka hijau sebagai ruang publik yang natural dan pro lingkungan. Keberadaan Lotte Mall juga berpotensi menimbulkan kemacetan karena menjadi sentrum lalu lintas kendaraan.

Penyerapan Tenaga Kerja

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan No. 53 tahun 2008 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, pelaku usaha yang akan melakukan kegiatan usaha seperti pusat perbelanjaan wajib menyampaikan laporan secara berkala setiap semester kepada Dinas Perdagangan Kabupaten/Kota. Salah satu materi dalam laporan tersebut adalah tentang jumlah tenaga kerja yang diserap.

Meskipun tidak ada ketentuan khusus yang mengatur batasan jumlah tenaga kerja dalam pembangunan suatu pusat perbelanjaan, namun pendirian Lotte Mall dipastikan akan menyerap tenaga kerja. Menurut penjelasan pihak PT. Lotte Mart Indonesia, kebutuhan tenaga kerja dalam pembangunan dan pengelolaan Lotte Mall diperkirakan mencapai 800 orang.

Dengan jumlah angkatan kerja di Kecamatan Pondok Aren sebesar 129.911, maka persentase penyerapan tenaga kerja dalam pembangunan dan pengelolaan Lotte Mall adalah sekitar 0,61%. Sementara itu, dengan jumlah pengangguran tak kentara di Kecamatan Pondok Aren sebanyak 2.476 orang, maka rasio penyerapan tenaga kerja atas pembangunan Lotte Mall adalah 32,3%. Penyerapan tenaga kerja ini baru sebatas asumsi sehingga masih mungkin berubah sesuai kebutuhan.

Jika dilihat dari peluang kerja dan segmentasi tenaga kerja, maka pembangunan Lotte Mall setidaknya akan menyerap tenaga kerja dengan spesifikasi atau bidang kerja antara lain; jasa layanan parkir; pekerja bangunan, pekerja departemen store atau outlet (*penjaga toko*); manajemen gedung; services gedung hingga kemitraan yang melibatkan Unit Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM). Selain itu, juga berdampak pada penyerapan tenaga kerja di sektor jasa angkutan kendaraan (*ojek, angkutan*

kota, bus dan taksi) serta pedagang kuliner seperti warteg dan warung-warung makan lainnya.

Berdasarkan data klasifikasi penduduk Kecamatan Pondok Aren menurut lapangan pekerjaan, jenis pekerjaan di sektor perdagangan, industri rakyat, buruh industri dan pertukangan menempati posisi signifikan setelah profesi Pegawai Negeri Sipil (PNS). Jenis pekerjaan tersebut sangat berkaitan dengan pembangunan Lotte Mall sebagai sebuah pusat perbelanjaan di mana keberadaan Lotte Mall tidak bisa dilepaskan dari aktifitas industri rakyat, perdagangan tradisional hingga permintaan di sektor pertukangan.

Penyerapan tenaga kerja dalam pembangunan Lotte Mall akan berdampak pada perkembangan wilayah hunian atau pemukiman sekitar. Wilayah pemukiman dipastikan akan berkembang pesat mengingat keberadaan Lotte Mall yang sangat strategis. Kebutuhan area pemukiman seperti rumah kost, kontrakan, perumahan hingga real estate akan semakin meningkat sehingga mendorong peningkatan permintaan di sektor properti. Tidak hanya itu, sektor properti akan semakin strategis nilai investasinya karena berada di sekitar lokasi pusat perbelanjaan.

Yang paling utama dalam konteks penyerapan tenaga kerja ini adalah bagaimana memastikan sekaligus mendorong agar pembangunan Lotte Mall dapat menyerap tenaga kerja lokal khususnya masyarakat di sekitar Kecamatan Pondok Aren. Dalam hal ini dibutuhkan regulasi seperti peraturan daerah (Perda) yang mengatur tentang penggunaan tenaga kerja lokal. Regulasi ini menjadi penting karena persaingan kerja dengan masyarakat pendatang semakin kompetitif. Selain itu, juga untuk mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi masyarakat Pondok Aren. Sejauh ini, rancangan peraturan daerah (Perda) Kota Tangerang Selatan yang saat ini dalam proses penyusunan menyebutkan, penggunaan tenaga kerja lokal dalam pembangunan suatu pusat perbelanjaan berkisar antara 20% hingga 30%.

Melihat kebutuhan tenaga kerja dan ketersediaan tenaga kerja yang ada, dapat dikatakan bahwa pembangunan Lotte Mall di wilayah Pondok Aren tidak mengalami hambatan berarti. Artinya, pembangunan Lotte Mall dipastikan menyerap tenaga kerja dan

kebutuhan tenaga kerja tersebut dapat terpenuhi mengingat ketersediaan tenaga kerja yang mencukupi di wilayah Kecamatan Pondok Aren.

Peluang Kemitraan

Dalam Permendag No. 53 Tahun 2008 telah diatur mengenai kerjasama perdagangan atau kemitraan antara UMKM dengan pusat perbelanjaan. Kemitraan yang dimaksud dalam konteks ini adalah kerjasama usaha antara usaha kecil dengan usaha menengah dan usaha besar disertai dengan pembinaan dan pengembangan dengan memperhatikan prinsip saling memerlukan, saling memperkuat dan saling menguntungkan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1997 tentang Kemitraan.

Berdasarkan data UMKM yang terdapat di sekitar rencana pembangunan Lotte Mall (Kecamatan Pondok Aren), maka kemitraan UMKM dengan Lotte Mall sangat potensial dikembangkan. Apalagi, sebagian besar UMKM tersebut memiliki spesifikasi usaha di bidang makanan dan barang yang merupakan kebutuhan pokok masyarakat. Selain itu, juga terdapat pasar tradisional yang bisa menjadi mitra strategis Lotte Mall dalam menjalin kerjasama perdagangan.

Kemitraan dengan pola perdagangan umum dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama pemasaran, kerjasama komersial dan kerjasama dalam penerimaan pasokan barang. Untuk kerjasama pemasaran, bisa dilakukan dalam bentuk:

- a. Memasarkan barang produksi UMKM yang dikemas atau dikemas ulang (*repackaging*) dengan merek pemilik barang, toko modern atau merek lain yang disepakati dalam rangka meningkatkan nilai jual barang; atau
- b. Memasarkan produk hasil UMKM melalui etalase atau outlet dari Toko Modern.

Sementara itu, kerjasama komersial dapat dilakukan dalam bentuk penyediaan lokasi atau tempat usaha dan kerjasama pembiayaan atau modal usaha. Adapun kerjasama dalam penerimaan pasokan barang, dapat dilakukan dalam bentuk penerimaan pasokan barang dari supplier yang dilaksanakan dalam prinsip saling menguntungkan, jelas, wajar, berkeadilan dan transparan.

Dalam Permendag No. 53/2008 memang diatur bahwa pusat perbelanjaan seperti Lotte Mall harus mengutamakan pasokan barang hasil produksi UMKM nasional selama barang tersebut memenuhi standar yang ditetapkan. Selain itu, pemasok barang yang termasuk ke dalam kriteria UMKM dibebaskan dari pengenaan biaya administrasi pendaftaran barang (*listing fee*).

Dalam membangun pola kemitraan ini, pihak Lotte Mall harus berlaku adil dalam memberikan pelayanan kepada mitra usaha baik sebagai pemilik atau penyewa ruangan usaha maupun sebagai pemasok. Selain itu, Lotte Mall juga tidak boleh melakukan promosi penjualan dengan harga lebih murah dibandingkan dengan harga di pasar tradisional terdekat untuk barang-barang kebutuhan pokok masyarakat.

Pola kemitraan antara pusat perbelanjaan modern dengan UMKM memang didasarkan pada pemenuhan aspek *quality, cost, and delivery* (QCD) sebagaimana disyaratkan oleh peritel modern. Namun demikian, seringkali UMKM binaan yang ikut dalam program kemitraan tersebut kesulitan dalam memenuhi kriteria QCD. Keterbatasan modal, sumber daya dan informasi merupakan faktor utama yang memicu kesulitan tersebut.

Penerapan kualitas, harga, dan pengiriman produk memang sangat diperhatikan oleh perusahaan skala besar (*ritel modern*) untuk menjaga *brand image* yang telah dibangun selama bertahun-tahun. Tetapi, UMKM tentu tidak akan mampu berjalan sendiri untuk dapat menerapkan QCD tersebut, tanpa adanya binaan dari peritel modern. Dalam konteks inilah, pola kemitraan harus bersifat dinamis dan dibarengi dengan upaya pemberdayaan dengan memfasilitasi perbaikan mutu agar kemasan dan merek suatu produk dapat sesuai dengan standar. Untuk mengatasi keterbatasan modal, pihak perbankan juga perlu dilibatkan untuk mengakses pembiayaan dalam rangka mendorong pola kemitraan yang sinergis antara ritel modern dengan UMKM. Dengan demikian, produk UMKM yang masuk ke ritel modern bisa meningkat setiap tahunnya.

Dampak Terhadap Pasar Tradisional

Dalam Permendag No.53 tahun 2008 telah diatur bahwa pendirian pusat perbelanjaan harus mempertimbangkan jarak dengan pasar

tradisional yang sudah ada. Selain itu, gerak ritel modern seperti Lotte Mall juga akan dibatasi agar pusat perbelanjaan tersebut tidak semena-mena terutama dalam melakukan banting harga sehingga mematikan pasar tradisional.

Ketentuan tersebut di atas setidaknya akan memperkuat daya imunitas pasar tradisional terhadap gempuran pusat perbelanjaan modern. Peraturan pengenaan potongan harga reguler, potongan harga tetap, potongan harga khusus, potongan harga promosi, dan biaya promosi dalam Permendag tersebut juga dapat menyelamatkan para distributor barang konsumen serta grosir yang sudah terjepit dari peritel modern.

Sebelum adanya Permendag ini, ritel modern bisa mendapatkan potongan harga melebihi distributor yang mengakibatkan distributor, grosir, dan ritel kecil mengalami gagal fungsi dan peran. Permendag tersebut setidaknya bermanfaat dalam menyeimbangkan posisi dan kelangsungan hidup industri nasional yang selama ini merugi ketika berdagang di ritel modern.

Pola hubungan yang terjadi antara Lotte Mall dengan pasar tradisional harus berjalan sinergis dan tidak boleh mematikan keberadaan pasar tradisional. Sebab, sejauh ini pembangunan pusat perbelanjaan modern dalam perkembangannya semakin memarginalkan pasar tradisional yang menjadi ciri dari perekonomian nasional.

Pendirian Lotte Mall akan berdampak pada pengurangan peran pasar tradisional yang selama ini menjadi penggerak ekonomi rakyat. Pasar tradisional dibiarkan bertarung dalam arena pasar terbuka yang menyebabkan pusat perdagangan rakyat itu semakin terancam keberadaannya.

Dampak lain yang berpotensi muncul adalah menurunnya keuntungan para pedagang pasar tradisional karena terabsorpsi oleh aktivitas Lotte Mall. Penurunan keuntungan tersebut lambat laun akan mengurangi omzet penjualan dan mematikan pedagang tradisional.

Sebagai ilustrasi, di Jakarta, delapan pusat pasar sudah tutup sejak pusat perbelanjaan modern beroperasi. Bahkan, sekitar 400 kios di Jakarta setiap tahun terpaksa tutup. Secara nasional, sekitar 8% dari total 13 ribu pasar tradisional

juga harus tutup. Di Bekasi, dari 10 pasar yang berada di bawah kendali Pemerintah Kota (Pemkot) Bekasi, tiga di antaranya terancam tutup (*Sinar Harapan*, 03/02/05). Kondisi ini juga bisa terjadi di Tangerang Selatan khususnya di wilayah Pondok Aren jika pemerintah Kota tidak melakukan pembenahan terhadap pasar tradisional yang sudah ada.

Saat ini, keberadaan pasar tradisional memang semakin terdesak. Dengan berdirinya satu peritel modern (*hypermarket, supermarket, dan minimarket*) di lokasi yang tidak tepat, maka 3-4 pasar tradisional akan mati dengan sendirinya. Penjualan pun dialihkan dari ritel tradisional ke ritel modern. Proporsi perputaran perdagangan barang konsumsi berkisar 60-70 persen di ritel modern dan 30-40 persen di ritel tradisional. Sedangkan secara nasional proporsi perputaran perdagangan barang konsumsi berkisar 20-35 persen di ritel modern (*tergantung sektor industrinya*) dan 65-80 persen di pasar tradisional (*tergantung sektor industrinya*). Yang perlu diwaspadai adalah tren perkembangan pusat perbelanjaan modern yang semakin lama semakin membesar dan secara agresif menggeser keberadaan pasar tradisional.

Berbagai regulasi produk pemerintah daerah dan DPRD yang tampak pro terhadap kekuatan modal besar justru melahirkan persaingan yang tidak seimbang antara pedagang ritel modern dengan pedagang bermodal kecil dan UMKM. Pembangunan Lotte Mall justru bisa dipertanyakan manfaatnya secara luas jika pada akhirnya hanya melahirkan berbagai ketimpangan terutama dampaknya terhadap pasar tradisional.

Peluang Corporate Social Responsibility (CSR)

Dalam Permendag No. 53 Tahun 2008 dan Peraturan Presiden RI No.112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, memang tidak diatur mengenai kewajiban pusat perbelanjaan untuk melaksanakan program *corporate social responsibility* (CSR) sebagai wujud kepedulian sosial perusahaan terhadap lingkungan sekitar.

Meskipun demikian, pembangunan dan pengelolaan pusat perbelanjaan seperti Lotte Mall memungkinkan pihak Lotte Mall untuk menyelenggarakan program CSR. Berbagai

sektor yang bisa menjadi wilayah garapan CSR antara lain; pendidikan, kesehatan, ekonomi, lingkungan dan bahkan sosial budaya.

Beberapa prinsip CSR dalam *good corporate government* (GCG) adalah *fairness, transparency, accountability dan responsibility*. Tiga prinsip GCG pertama lebih memberikan penekanan terhadap kepentingan pemegang saham perusahaan (*shareholders*) sehingga lebih mencerminkan *shareholders-driven concept*. Implementasi prinsip ini misalnya adalah; perlakuan yang adil terhadap pemegang saham minoritas (*fairness*), penyajian laporan keuangan yang akurat dan tepat waktu (*transparency*), dan fungsi dan kewenangan RUPS, komisaris, dan direksi (*accountability*).

Sementara itu, dalam prinsip *responsibility*, penekanan yang signifikan diberikan pada kepentingan *stakeholders* perusahaan. Di sini perusahaan diharuskan memperhatikan kepentingan *stakeholders* perusahaan, menciptakan nilai tambah (*value added*) dari produk dan jasa bagi *stakeholders* perusahaan, dan memelihara kesinambungan nilai tambah yang diciptakannya. Karena itu, prinsip *responsibility* lebih mencerminkan *stakeholders-driven concept*.

Stakeholders perusahaan dapat didefinisikan sebagai pihak-pihak yang berkepentingan terhadap eksistensi perusahaan. Termasuk di dalamnya adalah karyawan, pelanggan, konsumen, pemasok, masyarakat, dan lingkungan sekitar, serta pemerintah selaku *regulator*. Perbedaan bisnis perusahaan akan menjadikan perusahaan memiliki prioritas *stakeholders* yang berbeda.

Dalam konteks pusat perbelanjaan modern, konsumen adalah *stakeholders* dalam skala prioritas pertama. Kepuasan konsumen menjadi indikator atas upaya pusat perbelanjaan modern dalam menciptakan nilai tambah pada produk dan jasa dalam mewujudkan tanggung jawab sosialnya.

Pembangunan fasilitas sosial seperti Musholla bahkan Gereja juga bisa menjadi bagian dari program CSR yang bisa dilakukan oleh pusat perbelanjaan modern. Pembangunan fasilitas sosial ini bertujuan agar pengunjung atau konsumen merasa nyaman dalam melakukan aktifitas perdagangan.

Bentuk dan Program CSR

Bentuk dan program CSR yang dapat dilakukan oleh pusat perbelanjaan modern seperti Lotte Mall adalah sebagai berikut:

1. Pemberdayaan ekonomi kepada UMKM/Koperasi yang menjadi mitra usaha.
2. Penyelenggaraan donor darah
3. Pemberian jaminan keselamatan kerja kepada pekerja di lingkungan pusat perbelanjaan modern (Lotte Mart).
4. Pemberian jaminan kesehatan kepada pekerja di lingkungan pusat perbelanjaan modern (Lotte Mart).
5. Pemberdayaan sosial atau bina lingkungan di sekitar area pusat perbelanjaan modern (Lotte Mart).
6. Penyaluran dana kemitraan dalam bentuk pinjaman lunak kepada UMKM dan koperasi yang menjadi mitra binaan.
7. Penyaluran dana pembinaan (hibah) kepada UMKM dan koperasi mitra binaan. Penyaluran dana dilakukan dalam bentuk pemberian pelatihan kewirausahaan yang dilaksanakan bekerjasama dengan Dinas terkait dan perguruan tinggi setempat.

Pelaksanaan CSR oleh Lotte Mall hendaknya dilakukan secara berkelanjutan (*sustainable*) agar masyarakat bisa merasakan hasil yang maksimal. Program CSR juga harus memiliki target yang jelas misalnya bagaimana meningkatkan kemandirian serta perbaikan kualitas produk mitra binaan (UMKM). CSR merupakan tanggung jawab "beyond legal" pihak Lotte Mall untuk meningkatkan kualitas kesejahteraan komunitas di sekitarnya. Selain itu juga untuk meningkatkan citra positif Lotte Mall.

KESIMPULAN

Dari aspek penyerapan tenaga kerja, pembangunan dan pengelolaan Lotte Mall dipastikan akan menyerap tenaga kerja. Kebutuhan akan tenaga kerja tidak menimbulkan masalah berarti karena adanya ketersediaan tenaga kerja. Dengan jumlah angkatan kerja yang melebihi kebutuhan, potensi penyerapan tenaga kerja dapat dilakukan secara maksimal mengingat ketersediaan sumber daya manusia (SDM) di berbagai sektor terkait dengan operasi Lotte Mall. Hanya saja, penyerapan tenaga kerja lokal perlu diperhatikan agar tidak menimbulkan

ketimpangan sosial dan ekonomi masyarakat di sekitar lokasi pembangunan Lotte Mall.

Sementara itu, pola kemitraan Lotte Mall dengan Unit Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) di sekitar Pondok Aren sangat potensial dikembangkan. Selain jumlah UMKM yang signifikan, sebagian besar UMKM tersebut memiliki spesifikasi usaha di bidang makanan dan barang yang merupakan kebutuhan pokok masyarakat sehingga kerjasama perdagangan dapat dilakukan. Pola kemitraan ini dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama pemasaran, kerjasama komersial dan kerjasama dalam penerimaan pasokan barang yang dilakukan secara terbuka. Kerjasama usaha ini harus dilakukan berdasarkan prinsip saling menguntungkan, jelas, wajar, transparan dan berkeadilan.

Pendirian Lotte Mall harus mempertimbangkan jarak dengan pasar tradisional yang sudah ada di kawasan Pondok Aren agar tidak menimbulkan persaingan usaha yang tidak sehat. Meskipun gerak ritel modern seperti Lotte Mall telah dibatasi dengan berbagai ketentuan dalam Permendag No. 53 Tahun 2008, namun pihak Lotte Mall harus berupaya konsisten dalam mematuhi peraturan tersebut agar hubungan dengan pasar tradisional dapat berjalan sinergis.

Mengenai tanggung jawab sosial perusahaan terhadap lingkungan sekitar, pihak Lotte Mall dapat menyelenggarakan program *corporate social responsibility* CSR. Program CSR ini sangat mungkin dilakukan dengan wilayah garapan seperti bidang pendidikan, kesehatan, ekonomi, lingkungan dan sosial budaya. Pelaksanaan CSR hendaknya dilakukan secara berkelanjutan (*sustainable*) agar masyarakat bisa merasakan hasil yang maksimal.

Saran

Beberapa saran yang bisa diberikan dalam pembangunan dan pengelolaan Lotte Mall adalah sebagai berikut:

1. Pembangunan Lotte Mall harus tetap memperhatikan penyerapan tenaga kerja lokal khususnya masyarakat di Kecamatan Pondok Aren untuk mengurangi terjadinya kesenjangan sosial dan ekonomi masyarakat sekitar.
2. Pola kemitraan yang dibangun harus dijalankan berdasarkan prinsip saling menguntungkan antara pihak Lotte Mall

- dengan kalangan UMKM dan pasar tradisional.
3. Pembangunan Lotte Mall harus tetap menjamin kelangsungan hidup pasar tradisional di sekitar lokasi mall, di mana pihak Lotte Mall tidak melakukan penjualan dengan harga lebih rendah dari pasar tradisional.
 4. Aspek lingkungan harus tetap diperhatikan karena pada umumnya, pembangunan sebuah pusat perbelanjaan modern kerap menimbulkan kemacetan lalu lintas, penyempitan ruang terbuka hijau dan area pemukiman penduduk.
 5. Pelaksanaan program CSR hendaknya dilakukan secara konsisten dan berkesinambungan agar masyarakat sekitar bisa merasakan hasil yang maksimal.

REFERENCES

- Aryad, L, 1999. Ekonomi Pembangunan. STIE YKPN, Yogyakarta.
- Arsyad, Lincoln. 2004. Ekonomi Pembangunan. Yogyakarta: Bagian Penerbit STIE YKPN.
- Bahrum, S, 1995. Pembangunan dan Keterbelakangan: Studi Kemiskinan Tentang Implikasi Kebijakan Pembangunan dan Strategi Survival Kaum Miskin dalam Mengatasi Kemiskinannya di Wilayah Hinterland Kodya Batam. Tesis Ilmu Sosiologi, UGM, Yogyakarta.
- Branch, Melville, C, 1996. Perencanaan Kota Komprehensif Pengantar dan Penjelasan. edisi terjemahan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta,
- Cohen, Erik. 1974. Who Is A Tourist? A Conceptual Clarification. The Sociological Review. The Heberw University.
- Chapin Stuart, F., 1979. Urban and Land Use Planning. University of Illinois Press, Chicago.
- Fandeli, 2004. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan: Prinsip Dasar Dalam Pembangunan. Liberty, Yogyakarta.
- Granovetter, M. 2005. "The Impact of Social Structure on Economic Outcomes". Journal of Economic Perspectives 19 (1); 33-50
- Granovetter, M. 1985. "Economic Action and Social Structure: The Problem of Embeddedness". American Journal of Sociology 91; 481-510
- Irawan dan Suparmoko, 2002. Ekonomi Pembangunan. BPFE, Yogyakarta.
- Jayadinata, 1992. Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah. ITB, Bandung.
- Khairuddin, 2000. Pembangunan Masyarakat: Tinjauan Aspek Sosiologi, Ekonomi dan Perencanaan. Liberty, Yogyakarta.
- Kuncoro, M, 2003. Ekonomi Pembangunan, Teori, Masalah dan Kebijaksanaan. UPP AMP YKPN, Yogyakarta.
- Munir, B, 2002. Perencanaan Pembangunan Daerah dalam Perspektif Otonomi Daerah. Badan Penerbit Bappeda, Propinsi NTB.
- Salim, Emil, 1997. Pembangunan Berwawasan Lingkungan. Jakarta: LP3ES.
- Sandy, I. Made, 1977. Tata Guna Lahan Perkotaan dan Pedesaan. Bharata Anindya, Jakarta.
- Swedberg, R. 2003. Principle of Economic Sociology. Pricenton: Pricenton University Press.
- Sihono, 2003. Peran Serta Masyarakat Dalam Pengelolaan Prasarana Pasca Peremajaan Permukiman Di Mojosongo Surakarta. Tesis PWK-UNDIP, Semarang.
- Supriyanta, 2002. Faktor-Faktor Lingkungan Yang Mempengaruhi Penghuni Memilih Lokasi Lingkungan Perumahan Baru Di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Yogyakarta. Tesis Ilmu Lingkungan, UGM Yogyakarta.
- Sutanto, 1977. Guna Lahan dan Perkembangannya. Dipasanta, Jakarta.
- Reksohadiprojo, S dan Karseno, 2001. Ekonomi Perkotaan. Edisi ke 4, BPFE-Yogyakarta.