

BAB III

FACTORY OUTLET DAN DATA FACTORY OUTLET DI JALAN RIAU BANDUNG

3.1. Factory Outlet

Factory Outlet digunakan untuk konsumen tanpa melalui pengecer, tapi kebijakan produsen terhadap barang bekas, kesalahan garis, dan sisa, yang dijual di sudut-sudut pabrik. Sebuah *Factory Outlet* yang benar adalah hanya itu, sebuah taktik sudut toko ke pabrik itu sendiri di mana produsen menjual langsung ke konsumen tanpa perantara ritel. Meskipun begitu, pelanggan utama produsen adalah pengecer, *Factory Outlet* menawarkan konsumen barang dagangan yang rusak, produk musim terakhir, dan barang yang tidak dibeli para pemilik toko. Banyak toko yang menyebut diri mereka *Factory Outlet*, yang sebenarnya adalah ritel yang benar-benar telah membeli produk bekas dan kelebihan produksi dari beberapa produsen atau menawarkan pada produsen untuk dijual dengan harga diskon.

Pada mulanya *Factory Outlet* (FO) dikhususkan menjual barang-barang fashion sisa ekspor. Nama FO berawal dari nama toko yang didirikan Perry Trisianto di tahun 1999 dengan nama FOS atau *Factory Outlet Store*. Nama itu terinspirasi dari nama tempat usaha serupa seorang kawannya di Malaysia. Secara tradisional, sebuah *Factory Outlet* adalah toko, yang melekat pada sebuah pabrik atau gudang. Sering kali toko-toko ini dikelompokkan bersama di mal outlet.

Definisi FO sendiri sangat sederhana yaitu toko untuk menjual pakaian yang kelihatan murah. Pada dasarnya FO menjual barang sisa ekspor. Orang mencari barang bermerk, branded sesuai dengan aslinya, yang original tapi dengan harga miring. Berdasarkan Collins English Dictionary, pengertian *Factory Outlet* adalah (Bisnis / Niaga) biasanya toko murah (low cost site) yang disewa oleh pabrik untuk menjual barang yang ditolak atau barang rusak langsung ke konsumen dengan harga rendah.⁴⁶

Factory Outlet adalah Sebuah toko milik produsen menjual barang-barang yang *closeouts*, cacat produksi, distribusi dihentikan, pesanan dibatalkan dan, kadang-kadang sudah tidak musim dari barang kualitas pertama. Karena itu beberapa produsen telah dikonsolidasikan ke perusahaan-perusahaan yang menjual melalui *Factory Outlet* dan menawarkan banyak merek atau perusahaan yang menyediakan distribusi *Factory Outlet* untuk beberapa produsen. Sebagian besar toko menawarkan diskon sepanjang tahun berkisar antara 25% sampai 75%. Semua barang dagangan yang dijual adalah kelebihan stock atau membeli khusus dan biasanya dijual melalui toko-toko yang dijalankan oleh merek sendiri. Barang-barang yang dijual termasuk fashion, barang-barang rumah, barang-barang elektronik,, kosmetik mainan, buku, CD dan video. Konsep *Factory Outlet* memungkinkan pengecer kesempatan untuk menjual kelebihan stok langsung kepada masyarakat melalui toko bermerek. Ekuitas merek yang dilindungi dan meningkatkan kesadaran merek.

⁴⁶ [Collins English Dictionary – Complete and Unabridged](#) © HarperCollins Publishers 1991, 1994, 1998, 2000, 2003 dalam www.thefreedictionary.com

Adapun prosedur mendirikan FO antara lain harus memiliki surat-surat perijinan yang meliputi :

1. IPPT atau izin peruntukan penggunaan lahan (jika lokasi usaha seluas 5000 m² atau lebih)
2. IMB bangunan usaha atau IMB pengalihan peruntukan bangunan tempat tinggal menjadi toko
3. HO (izin gangguan)
4. SITU atau surat izin tempat usaha, kalau diperlukan karena biasanya HO sudah cukup

3.2. Latar Dari Perkembangan *Factory Outlet* di Kota Bandung

Kota Bandung adalah ibu kota provinsi Jawa Barat. Kota Bandung secara geografis terletak antara 107 Bujur Timur and 6 55 Lintang Selatan. Wilayah Kota Bandung sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Bandung, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bandung, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Bandung sedangkan sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bandung. Luas wilayah Kota Bandung 167,45 km² dan terbagi menjadi dua puluh enam kecamatan.

Terletak di dataran tinggi, Bandung dikenal sebagai tempat yang berhawa sejuk. Hal ini menjadikan Bandung sebagai salah satu kota tujuan wisata. Predikat sebagai pusat kegiatan kebudayaan dan pariwisata disandang karena kota ini tidak

pernah sepi dari pengunjung. Objek wisat yang ditawarkan terdiri dari wisata belanja, wisata hiburan, dan wisata budaya.

Kota Bandung padahal dibangun pada zaman Belanda dulu bukan sebagai kota industri dan perdagangan melainkan sebagai kota peristirahatan, sehingga pertumbuhan jumlah kendaraan yang begitu pesat amat sulit diatasi. Untuk mengatasi masalah krusial ini, berbagai upaya telah dilakukan pihak Pemerintah Kota Bandung di antaranya dengan membangun prasarana jalan layang Paspati (Pasteur-Surapati) yang membentang persis di atas Kota Bandung.

Kemudian penataan kawasan Bandung Utara yang belakangan ini menjadi primadona karena pematangan alamy sangat menakjubkan mulai jalan Siliwangi sekitar kampus ITB juga terus dibanahi. Di Babakan Siliwangi sudah dibangun fasilitas-fasilitas penunjang yang mengarah Bandung sebagai kota metropolitan, misalnya Gedung Sasana Budaya Ganesa (Sabuga), kolam renang pusat-pusat belanja modern. Dalam perkembangan, Bandung Utara yang sekaligus menjadi paru-paru kota sudah mulai ditata dengan menertiban bangunan-bangunan liar, penanaman kembali pohon-pohon lindung yang sudah rusak pembangunan fasilitas rekreasi seperti Punclut, Dago Atas. dan lain sebagainya.

Dari sebuah daerah yang jatuh dari satu tangan penguasa ke tangan penguasa lainnya, kini Bandung telah menjadi ibukota Jawa Barat yang mengalami perkembangan pesat. Jumlah penduduknya meningkat tajam sejak tahun 1950 hingga 1960-an. Fasilitas pendidikan semakin bertambah banyak. Aktivitas ekonomi dan bisnis turut merambah memasuki kota ini ditandai dengan

munculnya pusat-pusat perbelanjaan maupun *Factory Outlet* baik yang berskala besar, sedang hingga yang kecil.

Kegiatan perdagangan, hotel dan restoran, menjadi sandaran struktur ekonomi kota. Kegiatan perdagangan yang memberi andil terbesar bagi perputaran ekonomi kota ini ditunjang oleh 47 lokasi pasar tradisional dan 23 pertokoan di 16 kecamatan. Selain perdagangan, industri pengolahan menjadi andalan kedua yang menghasilkan. Hasil utama kegiatan industri ini adalah tekstil dan pakaian jadi. Selain dipasarkan melalui *Factory Outlet* yang marak di seluruh penjuru Kota Bandung, Produk ini menjadi salah astu komoditas ekspor unggulan. Produk lain yang diekspor adalah alat elektronika seperti kotak *amplifier*, trafo, dan parabola yang dibuat di gang-gang sempit wilayah Kebon Gedang.

Pada abad sekarang ini, Bandung tidak lagi hanya menyangand predikat sebagai kota kembang atau "Parijs van Java" melainkan kota jasa atau wisata belanja. Warga Kota Bandung memang terbilang sangat dinamis. Dengan rentang waktu perjalanannya yang sudah sekian abad, Bandung kini terus mengalami berbagai perubahan yang sangat signifikan. Kota Bandung sekarang di juluki juga sebagai Kota *Factory Outlet*, hal itu terjadi karena hampir di semua ruang dalam kota dapat mudah dijumpai toko-toko yang menjual pakaian sisa ekspor berkualitas dunia dengan ragam model yang sangat eksklusif. Kehadiran *Factory Outlet* ini membuat nama Bandung kian melejit di mata wisatawan baik dalam dan luar negeri.

Bisnis garmen ini tidak pernah ada surutnya, meskipun pihak Pemerintah Kota Bandung seringkali memperingatkan para pemodal untuk tidak seenaknya membuka usaha di tempat-tempat yang tidak sesuai peruntukannya. Artinya, para pengusaha dengan bebas membuka *Factory Outlet* di mana saja asalkan dianggap potensial olehnya tanpa memikirkan dasar kelayakan tata ruang kota. Setiap ada *Factory Outlet*, ada kemacetan arus lalu-lintas kendaraan.

Factory Outlet yang telah ada sejak tiga hingga empat tahun belakangan ini memang menjadi idola atau daya pikat bagi pendatang dari luar Kota Bandung. Pasalnya, hanya dengan modal kecil mereka bisa membeli berbagai jenis dan merk pakaian dengan harga relatif murah. Pokoknya, Bandung bisa dibilang sebagai kota alternatif utama bagi pendatang khususnya warga Jakarta yang hendak menghabiskan waktu akhir pekan atau hari-hari libur.

3.3. Data *Factory Outlet* di Bandung

Pembangunan Kota Bandung sebagai bagian integral dari pembangunan regional dan nasional pada hakekatnya merupakan suatu proses yang bersifat integratif baik dalam tataran perencanaan, pelaksanaan maupun pengendalian yang dilakukan secara berkeseluruhan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Perkembangan kota yang sedemikian pesat menuntut upaya

perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pembangunan dari segala sektor yang ada secara sinergis, berkesinambungan dan pro lingkungan.⁴⁷

Kota Bandung dilihat dari sudut pandang sejarahnya merupakan kota yang memiliki daya tarik tersendiri, sepanjang sejarahnya Kota Bandung dikenal dengan sebutan Kota Kembang. Kembang dalam pengertian memiliki makna ganda, dalam makna denotatif kembang adalah bunga, hal ini dikuatkan dengan keindahan Kota Bandung pada saat itu, dimana hampir di setiap sudut Kota Bandung tumbuh beragam jenis bunga yang menghiasi Kota Bandung, sedangkan dalam makna konotatif, kembang mengandung arti perempuan. Hal ini mengandung arti bahwa sosok perempuan yang tinggal di Kota Bandung memiliki daya tarik tersendiri sebagai sosok perempuan dengan paras yang cantik dan menarik. Namun pada saat ini julukan Kota Bandung sebagai Kota Kembang, sudah dapat dikatakan hilang, hal ini disebabkan keberadaan Kota Bandung pada saat ini sudah berubah, dari kota dengan sejuta pemandangan bunga di setiap sudut kota, kini Kota Bandung di padati oleh kendaraan bermotor yang selalu memadati setiap badan jalan di Kota Bandung.

Sebagai Ibukota Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung dalam keberadaanya dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana yang dapat menjadi salah satu kota tujuan wisata bagi wisatawan domestik ataupun wisatawan luar negeri. Kedatangan wisatawan baik asing maupun wisatawan domestik ke Kota Bandung dilatar belakangi oleh tujuan yang berbeda-beda, banyak hal yang menjadikan

⁴⁷ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.

Kota Bandung sebagai salah satu Kota Tujuan Wisata di Indonesia. Kota Bandung merupakan kota yang memiliki nilai sejarah yang di buktikan dengan berdirinya beberapa bangunan tua yang tersebar di Kota Bandung. Beberapa bangunan tua di Kota Bandung saat ini, secara fungsi sudah berubah sesuai dengan perkembangannya, jika pada jaman dahulu bangunan tua di Kota Bandung berperan sebagai gedung pemerintahan hingga tempat peristirahatan para pejabat setempat, namun beberapa diantaranya saat ini beralih fungsi menjadi sarana perbelanjaan.

Kota Bandung selain memiliki sebutan Kota Kembang, juga dijuluki sebagai *Paris Van Java*. Julukan ini berkembang sudah sangat lama, yang kemudian dibuktikan oleh penduduk Kota Bandung yang menjadikan Kota Bandung sebagai pusat perkembangan fesyen di tanah air. Perkembangan fesyen di Kota Bandung sangatlah pesat mulai dari munculnya berbagai ragam *Factory Outlet* yang terlihat hampir di sepanjang jalan Ir. H. Juanda, hingga ke Jalan Laksamana R.E. Martadinata (Jalan Riau), hingga kepada perkembangan dunia fesyen yang dipelopori oleh kaula muda di Kota Bandung, atau lebih dikenal dengan sebutan *Distro* dan *Clothing*. Kedua bentuk perkembangan fesyen Kota Bandung ini menjadi dayatarik wisatawan baik lokal maupun luar untuk datang ke Kota Bandung terutama di akhir pekan dimana terlihat keramaian disetiap tempat baik itu yang bersifat *Factory Outlet*, *Distro* ataupun *Clothing*. Ketiga bentuk usaha diatas menjadikan sebuah sarana bagi wisata belanja di Kota Bandung.

Kota Bandung telah dikenal sebagai kota wisata sejak dahulu kala dan menjadi primadona para wisatawan. Daya pikat Bandung sungguh luar biasa,

adanya pembangunan tol Cipularang merupakan revolusi dalam pariwisata kota Bandung. Akibat nyata dari pembangunan jalan tol tersebut adalah meningkatnya kunjungan pariwisata. Peningkatan jumlah pariwisata meningkatkan pula gairah perekonomian di kota Bandung, para produsen sibuk berinovasi dalam produk untuk melayani dan menarik pengunjung, termasuk salah satu diantaranya adalah usaha pertokoan *Factory Outlet* (FO).

Pertumbuhan kota Bandung semakin meningkatkan jumlah pengusaha *Factory Outlet*. Berikut data *Factory Outlet* yang terdapat di Kota Bandung.

Data 1

Data *Factory Outlet* yang ada di Kota Bandung

no	Nama	Alamat
1	Akar Daya	Jl. Batununggal indah 57 Bandung
2	Allgen Factory Outlet & Galery	Jl. LMU Nurtanio 79-83 Bandung
2	Babe	Jl. RE Martadinata 111 Bandung
3	Bee Production	Jl. Ir H Juanda 205 Bandung
4	Best Choice	Jl. Dr setiabudi 158 Bandung
5	Big Price cut	Jl. Aceh 66 Bandung
6	Blossom	Jl. Ir H Juanda 112 Bandung
7	Café De Resto Parahyangan	Jl. RE Martadinata 156-158 Bandung
8	Café Bali & Cantik	Jl. RE Martadinata 215 Bandung
9	Cargo	Jl. P Diponegoro 30 Bandung
10	China Emporium	Jl. RE Martadinata 47 Bandung
11	Dago Shop & Sket	Jl. Ir H Juanda 24 Bandung
12	De Coral	Jl. RE Martadinata 81 Bandung
13	DSE Factory Outlet	Jl. Naripan 110 Bandung
14	Emirates Butik Outlet	Jl. RE Martadinata 18 Bandung
15	Factory Outlet Anak	Jl. Sumatra 31 Bandung
16	Factory Outlet Store	Jl. Dr Setiabudi 73 Bandung
17	Fashion Box	Jl. Kopo Bihbul Raya 45 Bandung
18	Formen Galery	Jl. RE Martadinata 36 Bandung
19	Fos Clothing	Jl. Dr Otten 6 Bandung
20	FOSH	Jl. Cibaduyut 15 Bandung
21	Gazeboo Outlet	Jl. Cihampelas 107 Bandung
22	Glamour	Jl. Ir H Juanda 108 Bandung

23	Heritage	Jl. RE Martadinata 63 Bandung
24	Hobi House of Branded	Jl. Sukajadi 153 Bandung
25	Island	Jl. RE Martadinata 55 Bandung
26	Kabason Factory Outlet	Jl. Braga 135 Bandung
27	Kedaung	Jl. RE Martadinata 217 Bandung
28	King Fashion	Jl. Kepatihan 6 Bandung
29	King Fashion Outlet	King's Plaza B1 A/2 Lt Dsr Bandung
30	Lavayette	Jl. Sukawangi 1 Bandung
31	Lea store dewi sartika	Jl. Dewi Sartika 33 Bandung
32	Merdeka Factory Outlet	Jl. Merdeka 35 Bandung
33	Mode Plus	Jl. Setiabudi 41-F Bandung
34	Mooi	Jl. Cemara 83 Bandung
35	Natural Factory Outlet	Jl. Setiabudi 43 Bandung
36	Old & New	Jl. RE Martadinata 85 Bandung
37	Raffles City	Jl. Ir H Juanda 106 Bnadung
38	Renaritti	Jl. RE Martadinata 26 Bandung
39	Riau Stock Mall	Jl. RE Martadinata 160 Bandung
40	Rich & Famous	Jl. Ir. H. Djuanda No: 14 Bandung
41	Ricky Arta Jaya/OSSO	Jl. RE Martadinata 34 Bandung
42	Riung Sari	Jl. RE Martadinata 22 Bandung
43	Rumah Mode	Jl. Setiabudi 41 Bandung
44	Stock Center	Jl. Soekarno Hatta 24 Bandung
45	Stock Corner	Jl. Lingkar Selatan 60 Bandung
46	Stock Town	Jl. Buah Batu 178 Bandung
47	Tarzan	Jl. Cihampelas 126-B Bandung
48	Terminal Mode	Jl. Lombok 45 Bandung
49	Terminal Tas	Jl. RE Martadinata 32 Bandung
50	The Summit	Jl. RE Martadinata 61 Bandung
51	The Oasis Clothing outlet	Jl. RE Martadinata 51 Bandung
52	Totally 4 U	Jl. Sukajadi 228-A Bandung
53	Up Town	Jl. Ir H Juanda 84 Bandung
54	Warung Gaul Fashion Outlet	Jl. Cihampelas 151 Bandung
55	XO 2000 - Export Outlet	Jl. Sukajadi 212 Bandung
56	Zet Set	Jl. Ir H Juanda 116 Bandung

Sumber: Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung

Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung, secara keseluruhan di Kota Bandung terdapat 56 *Factory Outlet* yang tersebar di beberapa wilayah Kota Bandung. Sebagian besar *Factory Outlet* tersebut terpusan di Jalan Ir. H. Juanda atau wilayah Dago Bandung dan di Jalan RE. Martadinata atau wilayah Riau

Bandung. Selebihnya tersebar di beberapa ruas jalan di kota Bandung seperti di Jl. Sukajadi, Jl. Cihampelas, Jl. Lombok, Jl. Buah Batu, Jl. Lingkar Selatan, dan beberapa ruas jalan lainnya.⁴⁸

Penelitian ini menitikberatkan pada kajian hukum tentang *Factory Outlet* di jalan Riau Bandung, oleh karena itu untuk kepentingan penelitian ini, berikut data *Factory Outlet* yang terdapat di jalan LL. RE Martadinata Bandung atau yang dikenal dengan jalan Riau.

Data 2

Data *factory Outlet* yang terdapat di jalan LL. RE Martadinata Bandung

no	Nama	Alamat
1	Babe	Jl. RE Martadinata 111 Bandung
2	Café De Resto Parahyangan	Jl. RE Martadinata 156-158 Bandung
3	Café Bali & Cantik	Jl. RE Martadinata 215 Bandung
4	China Emporium	Jl. RE Martadinata 47 Bandung
5	De Coral	Jl. RE Martadinata 81 Bandung
6	Emirates Butik Outlet	Jl. RE Martadinata 18 Bandung
7	Formen Galery	Jl. RE Martadinata 36 Bandung
8	Heritage	Jl. RE Martadinata 63 Bandung
9	Island	Jl. RE Martadinata 55 Bandung
10	Kedaung	Jl. RE Martadinata 217 Bandung
11	Old & New	Jl. RE Martadinata 85 Bandung
12	Renaritti	Jl. RE Martadinata 26 Bandung
13	Riau Stock Mall	Jl. RE Martadinata 160 Bandung
14	Ricky Arta Jaya/OSSO	Jl. RE Martadinata 34 Bandung
15	Riung Sari	Jl. RE Martadinata 22 Bandung
16	Terminal Tas	Jl. RE Martadinata 32 Bandung
17	The Summit	Jl. RE Martadinata 61 Bandung
18	The Oasis Clothing outlet	Jl. RE Martadinata 51 Bandung

Sumber: Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung

⁴⁸ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Dedi Saripudin, Kepala Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung, pada tanggal 16 November 2010.

Berdasarkan data tersebut, terlihat bahwa jumlah *Factory Outlet* yang terdapat di jalan LL. RE Martadinata Bandung merupakan jumlah *Factory Outlet* terbanyak yang berdiri dalam satu ruas jalan. Sebagian besar dari *Factory Outlet* tersebut merupakan peralihan rumah pemukiman yang disewa oleh pemilik *Factory Outlet* dan dialih fungsikan menjadi pusat perbelanjaan (*Factory Outlet*).⁴⁹

Dalam konteks pembangunan spasial, Pemerintah Kota Bandung saat ini masih mengacu pada Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 02 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung sebagaimana telah diubah menjadi Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 03 Tahun 2006. Kegiatan penyusunan RTRW Kota Bandung ini dilakukan dengan tujuan menyusun RTRW Kota Bandung memiliki visi jauh ke depan, memahami berbagai perubahan/potensi perubahan baik yang bersifat eksternal maupun internal serta mempertimbangkan hal-hal yang kurang sesuai dengan RTRW Kota Bandung yang sudah ada saat ini.⁵⁰

Pada dasarnya pendirian FO tidak boleh mengubah peruntukan trotoar, tidak mengubah bangunan lama (apalagi dikawasan cagar budaya dan kawasan konservasi) dan tidak merusak pohon. HO yang dikantongi tidak bisa sembarangan disalahgunakan, karena dengan pengubahan kepemilikan tanpa

⁴⁹ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Dedi Saripudin, Kepala Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung, pada tanggal 16 November 2010.

⁵⁰ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.

pemberitahuan, penambahan luas usaha dan pengubahan jenis usaha, bisa jadi membuat FO kena sanksi atau dicabut izin usahanya.⁵¹

Pada praktiknya di lapangan, terutama di Jalan Riau Bandung masih berdiri *Factory Outlet* yang tidak memiliki izin. Seperti telah diungkapkan sebelumnya bahwa di Bandung terdapat sekitar 56 *Factory Outlet* yang dimiliki oleh 15-20 pengusaha. Dari jumlah tersebut, 17 di antaranya belum memiliki izin gangguan, masih dalam proses pengurusan IPPT dan izin mendirikan bangunan (IMB), serta izin pengalihan peruntukan dari rumah tinggal menjadi toko.⁵²

Pada praktiknya, pendirian *Factory Outlet* terutama yang berada di Jalan Riau Bandung, didirikan di atas tanah dan bangunan yang diperuntukan bagi pejabat TNI, yang memiliki fungsi sebagai rumah dinas. Pendirian *Factory Outlet* tersebut tidak berdasarkan Hak Guna Usaha atas tanah, maupun Hak Guna Bangunan, karena rumah dinas TNI adalah berdasarkan Hak Pakai atas tanah bagi anggota TNI dengan peruntukan sebagai rumah dinas. Pendirian *Factory Outlet* terutama yang berada di Jalan Riau Bandung merupakan alih fungsi rumah dinas TNI menjadi tempat usaha yang tidak sesuai dengan peruntukannya.⁵³

Pada kenyataannya masih banyak berdiri *Factory Outlet* di kota Bandung yang tidak sesuai dengan RTRW Kota Bandung, terutama yang berada di Jalan

⁵¹ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Dedi Saripudin, Kepala Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung, pada tanggal 16 November 2010.

⁵² Wawancara yang dilakukan penulis dengan Dedi Saripudin, Kepala Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung, pada tanggal 16 November 2010.

⁵³ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.

Riau Bandung. Sebenarnya, di Kota Bandung ini hanya ada empat lokasi yang benar-benar merupakan *Factory Outlet* atau outlet dari pabrik tekstil. Tapi, yang saat ini terkenal sebagai FO seperti di kawasan Jln. Riau dan Dago, hanyalah toko pakaian jadi. Empat lokasi yang merupakan FO dalam pengertian sebenarnya yakni Gani Arta, Metro, Rumah Mode, dan Pabrik Bajoe. Adapun toko pakaian jadi yang saat ini dikenal wisatawan Jakarta sebagai FO, berjumlah 56 buah yang dimiliki oleh 15-20 pengusaha.⁵⁴

Dari jumlah tersebut, 17 di antaranya belum memiliki izin gangguan. Mereka pada umumnya masih dalam proses pengurusan IPPT dan izin mendirikan bangunan (IMB) pengalihan peruntukan dari rumah tinggal menjadi toko. FO yang belum berizin sebagian besar berada di Jln. Setiabudi dan empat FO di Jln. Ir. H. Juanda. Saat ini, di kawasan Dago sendiri ada sekira 10 FO, baik yang sudah berizin maupun belum memiliki izin.⁵⁵

FO menjadi daya tarik tersendiri bagi wisatawan dari luar kota Bandung untuk berburu berbagai busana yang sedang trend. Namun sayangnya FO kebanyakan berada di kawasan permukiman penduduk, bukan di kawasan bisnis. Sehingga keberadaannya sangat memengaruhi tata ruang Kota Bandung yang berimbas pada kemacetan dan semrawutnya arus lalu lintas menuju kawasan tersebut. Selain itu dengan memfungsikan rumah sebagai FO, otomatis Pemkot

⁵⁴ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.

⁵⁵ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Dedi Saripudin, Kepala Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung, pada tanggal 16 November 2010.

Bandung hanya mendapatkan keuntungan pajak rumah sewa bukan sebagai pajak izin usaha.⁵⁶

Banyaknya FO tersebut telah menyediakan lapangan pekerjaan, tetapi pembangunannya harus tetap memperhatikan tata ruang kota. Saat ini kawasan tersebut menjadi daerah campuran antara bisnis dan permukiman penduduk. Sehingga jika tidak dilakukan penataan akan menjadi masalah untuk tata ruang. Penataan dapat dilakukan melalui pengaturan jarak antara satu FO dengan yang lainnya, atau memindahkannya agar jangan berada di kawasan pusat kota.⁵⁷

Selama ini, FO belum memberikan kontribusi besar kepada Pemkot karena pajak yang dikenakan hanya pajak sewa permukiman, bukan untuk bisnis. Karena itu lahan permukiman, jadi belum ada perhitungan pajak sewa untuk kawasan bisnis. Pemkot hanya memperoleh pendapatan dari aset Pemkot yang digunakan sebagai FO berupa uang sewa secara pribadi. Pemerintah Kota (Pemkot) Bandung tengah mengkaji bentuk penarikan pajak terhadap factory outlet (FO), baik berupa retribusi maupun pajak khusus.

Keberadaan FO di Kota Bandung, sampai saat ini belum diatur dalam perda. FO yang sudah ada akan ditinjau kembali, apakah sudah sesuai atau tidak sehingga tidak ada kesan Pemkot membiarkan tata ruang hingga menjadi semakin semrawut. Ke depannya, DPRD akan mengaturnya dalam revisi Raperda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pihak DPRD tidak bisa mendesak Pemkot untuk

⁵⁶ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Dedi Saripudin, Kepala Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung, pada tanggal 16 November 2010.

⁵⁷ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.

menertibkan FO tersebut, karena keberadaanya terkait dengan pemberdayaan masyarakat. Tetapi harus cari solusi untuk itu dengan memindahkannya ke kawasan lain yang lebih baik.⁵⁸

FO seharusnya memiliki izin usaha, izin mendirikan bangunan (IMB) yang berbeda dengan IMB untuk permukiman. FO-FO tersebut bisa dipindahkan ke mall yang saat ini banyak kosong atau ke Jalan Braga. Pemindahan lokasi FO diharapkan bisa mengurangi kemacetan di kota Bandung. Selain itu, Pemkot juga harus menertibkan izin peruntukan dari rumah-rumah tinggal yang sekarang banyak dipergunakan sebagai FO.⁵⁹

Seharusnya pemkot bisa tegas dalam menata FO termasuk masalah IMB-nya. Saat ini, menurutnya untuk membuat IMB sudah lebih cepat dibanding tahun sebelumnya. Pembuatan IMB sekarang hanya dua pekan, sedangkan dahulu mencapai enam bulan. Untuk itu Pemkot harus tegas dalam mengatur peruntukan IMB FO.

Kehadiran dan perkembangan FO di Kota Bandung saat ini sudah tidak terkendali. Kalau dulu kan ada daerah peruntukan, sekarang ini sepertinya tidak ada. FO bisa dibangun di mana saja. Dalam melakukan penataan tersebut, nantinya akan dibuat zona khusus FO. Sebab, di luar negeri pun FO terdapat di

⁵⁸ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.

⁵⁹ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Dedi Saripudin, Kepala Bidang Perizinan Usaha Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPPT) Kota Bandung, pada tanggal 16 November 2010.

satu kawasan dan lokasinya bukan di pusat kota. Jumlah FO yang ada sekarang pun harus dikendalikan agar tidak jenuh dan tidak terkendali.⁶⁰

Penataan FO oleh Pemkot memang harus benar-benar dilakukan dan penataan tersebut sangat mendesak, karena keberadaan FO di kawasan permukiman bisa mengganggu keberadaan penduduk. Selain itu, saat akhir pekan biasanya di kawasan FO sering terjadi kemacetan karena penggunaan badan jalan untuk lahan parkir. Meskipun FO tersebut memberikan kontribusi yang tinggi terhadap kehidupan perekonomian masyarakat, tetapi tetap harus ditata karena berhubungan dengan kepentingan dan hak masyarakat lain.

Penataan FO sebaiknya tidak dilakukan di pusat kota, tetapi ke daerah pinggiran seperti kawasan Bandung selatan atau timur. Walaupun FO bukan berada di pusat kota, Bandung tetap terkenal dengan wisata belanjanya, karena memang memiliki keunikan tersendiri. Saat ini, tinggal menunggu realisasi Pemkot Bandung dalam menata keberadaan FO. Sehingga tata ruang Kota Bandung sebagai kota yang nyaman bisa cepat terwujud, bukan sekadar wacana yang terlupakan.⁶¹

Meskipun begitu, rencana relokasi sejumlah factory outlet (FO) dari Jalan Ir H Juanda atau kawasan Dago dan dari jalan RE Martadinata atau jalan Riau ke Jalan Braga, Kota Bandung, tidak bisa serta-merta dilakukan Pemkot Bandung. Jika rencana tersebut hanya memindahkan, itu malah akan merusak cagar dan juga

⁶⁰ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.

⁶¹ Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.

tata ruang Kota Bandung, dikhawatirkan para pengusaha FO tersebut dengan mudahnya merenovasi bangunan cagar di kawasan Braga. Karena itu, pemkot jangan dengan mudah menggulirkan wacana pemindahan FO, tapi harus mengkaji kembali dengan saksama. Pemkot Bandung harus memiliki komitmen kuat untuk tetap mempertahankan bangunan bersejarah di kawasan Braga.⁶²

Sementara itu, pengusaha FO di Kota Bandung mengaku tidak keberatan jika lokasi bisnis tersebut, ditata dan dipindahkan. Pengusaha FO, Perry Trisianto menyatakan bahwa pihaknya tidak apa-apa mau ditata dan dipindahkan ke daerah lain dan sangat mendukung, selama itu maksudnya baik. Meskipun ditata dan dipindahkan ke kawasan lain, menurut Perry, tidak memengaruhi FO sebagai salah satu ikon Kota Bandung. Perry mengungkapkan Kalau ditata dan dipindahkan ke Jalan Braga, agak susah, karena masalahnya rumah-rumah di sana bukan milik Pemda sehingga belum tentu pemilik rumah mau menyewakannya, Selama ini FO di Bandung lebih banyak merupakan rumah yang di sewa pemilik FO.

⁶² Wawancara yang dilakukan penulis dengan Juniarso Ridwan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung, pada tanggal 18 November 2010.