



2019

Laporan Akhir Kajian Studi Kelayakan PD Pasar Banjarmasin



Kerjasama
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lambung Mangkurat
dengan
BARENLITBANGDA
Pemerintah Kota Banjarmasin



Laporan Akhir

Kajian Studi Kelayakan PD Pasar Banjarmasin

**Tim Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lambung Mangkurat**

Prof. Muhammad Handry Imansyah, MAM, Ph.D. (Ketua)

Syahrituah Siregar, SE, MA.

Hidayatullah Muttaqin, SE, M.Si., Pg.D.

Dr. Muzdalifah, SE, M.Si.

Dr. Hudaya SE, M.M., Ak, CFA.

Ryan Juminta Anwar, SE, M.Sc.

Rusmin Nuryadin, SE, M.Si.

**Kerjasama Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lambung Mangkurat
dengan**

**Badan Perencanaan, Penelitian dan Pembangunan Daerah
Pemerintah Kota Banjarmasin**

2019

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah, kami akhirnya dapat menyelesaikan Laporan Akhir Kajian Studi Kelayakan PD Pasar Banjarmasin. Kami mengucapkan terima kasih kepada Kepala Badan Perencanaan dan Penelitian Pembangunan Daerah Kota Banjarmasin beserta jajarannya atas kepercayaannya kepada kami di dalam mengerjakan Laporan Akhir Kajian Studi Kelayakan PD Pasar Banjarmasin.

Kami juga mengucapkan kepada semua SKPD di lingkungan Pemerintah Kota Banjarmasin di dalam mendukung kajian ini sehingga kajian ini bisa dilaksanakan dengan baik dan lancar.

Diharapkan Laporan Kajian ini dapat digunakan untuk membantu membuat Perusahaan Daerah Pasar Banjarmasin.

Kami menyadari bahwa laporan ini tidak luput dari segala kekurangannya sehingga dengan segala kerendahan hati, kami menerima kritik dan saran jika memang para pembaca ingin memberikan masukan guna perbaikan laporan ini.

Ketua Tim Kajian



Prof. Muhammad Handry Imansyah, MAM, Ph. D.

FEB Universitas Lambung Mangkurat

PENULIS



Prof. Muhammad Handry Imansyah, MAM, Ph. D. Guru Besar FEB ULM, Ph. D. dari University of Queensland, pengalaman sebagai konsultan Lembaga internasional ADB, GIZ dan nasional (Kementerian Keuangan) dengan keahlian pada Ekonomi Regional, Pemodelan dan Peramalan Ekonomi, Ekonomi Makro dan Ekonomi Pembangunan dan riset mengenai Kebijakan Ekonomi Makro, Keuangan dan Moneter, Ekonomi Regional, Ekonomi Lingkungan.



Syahrituah Siregar, SE, MA, Lektor Kepala FEB ULM, Master of Arts dari Western Illinois University. Saat ini ia Komisaris Bank Kalsel dan sedang mengambil program S3 Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan di Universitas Lambung Mangkurat. Bidang keahlian adalah Ekonomi Pembangunan, Ekonomi Makro, Perencanaan Pembangunan dan minat riset adalah Perencanaan Sektor, Makro Ekonomi Kebijakan Publik, Teori dan Kebijakan Makro Ekonomi, Ekonomi Politik Pembangunan.



Hidayatullah Muttaqin, SE, M.Si. Pg.D., dosen tetap FEB ULM sejak tahun 2005, Lulus S2 bidang Ekonomi Islam dari Universitas Islam Indonesia Yogyakarta pada tahun 2008 dan Post Graduate Diplome dalam bidang Ekonomi Pembangunan dari University of Birmingham pada tahun 2018. Di samping bidang Ekonomi Islam dan Ekonomi Pembangunan, Hidayatullah Muttaqin juga memiliki ketertarikan pada Ekonomi Geografi dan GIS, serta Ekonomi Disrupsi sebagai area riset.



Dr. Hudaya SE, M.M., Ak, CFA, Lektor Kepala, Dosen Tetap FEB ULM, Ph.D. Melbourne University, juga aktif dalam berbagai penelitian mengenai akuntansi, keuangan dan pasar modal serta keuangan daerah.



Dr. Muzdalifah SE, M.Si., Lektor Kepala FEB ULM, lulusan Magister dalam bidang Program Studi Perencanaan dan Pengembangan Wilayah dari Universitas Hasanuddin pada Doktor Universitas Airlangga. Keahlian bidang Perencanaan Kota dan Daerah, Perencanaan Pembangunan, Perekonomian Indonesia, dan Ekonomi Publik dan minat riset Ekonomi Pembangunan, Perencanaan Pembangunan dan Regional, Kebijakan Publik, Demografi.



Rusmin Nuryadin, SE, M.Si. Lektor Kepala, Kandidat Doktor FEB Universitas Airlangga. Spesialisasi bidang keilmuan Rusmin Nuryadin adalah Ekonomi Moneter, Ekonomi Publik, dan Ekonomi Sumber Daya Manusia. Ia juga pernah menjabat sebagai ketua Jurusan IESP pada periode tahun 2009 hingga 2012.



Ryan J. Anward, SE, M. Sc., Dosen Tetap FEB, ULM sejak tahun 2006, Master of Science dalam bidang Ekonomi dan Keuangan Internasional dari Newcastle University UK pada tahun 2009. Spesialisasi dan minat riset pada modelling dan forecasting, moneter dan keuangan, ekonomi makro dan ekonomi industri.

ABSTRAK

LEMBAR PENGESAHAN

1. Judul Kajian : Laporan Akhir Kajian Studi Kelayakan PD Pasar Banjarmasin
2. Lokasi : Kota Banjarmasin
3. Penanggung Jawab :
4. Ketua Tim Peneliti :
Nama : Prof. M. Handry Imansyah, MAM, Ph.D.
Jabatan/Pangkat/Gol Ruang : Guru Besar/Pembina Utama Madya/IV D
Alamat :
Telepon/ HP : 08118838200
E mail : mhandryiman@gmail.com
5. Anggota Tim
1 Syahrituah Siregar, SE, MA.
2 Hidayatullah Muttaqin, SE, M.Si. Pg.D.
3 Dr. Muzdalifah, SE, M.Si.
4 Dr. Hudaya, SE, MM.
5 Ryan Anward, SE, M.Sc.
6 Rusmin Nuryadin, SE, M.Si.
6. Sumber Dana : APBD Kota Banjarmasin
7. Periode Pelaksanaan : Tahun Anggaran 2019

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Prof. M. Handry Imansyah, MAM, Ph.D.

Jabatan dalam tim : Ketua

menyatakan bahwa:

Laporan Akhir Kajian Studi Kelayakan PD Pasar Banjarmasin ini adalah hasil dari penelitian yang dilakukan oleh tim swakelola. Kami tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis oleh orang lain.

Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka kami bersedia menerima sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan yang berlaku.

Banjarmasin, 15 N0vember 2019

Yang Menyatakan,

Ketua Tim Swakelola

Materai



(Prof. M. Handry Imansyah, MAM, Ph.D.)

LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Prof. M. Handry Imansyah, MAM, Ph.D.
NIP : 19600401 1987003 1 003
Instansi : Fakultas Ekonomi Universitas Lambung Mangkurat
Jenis Karya : Karya Ilmiah

Selaku ketua yang mewakili anggota tim peneliti, dengan ini menyatakan memberikan kepada Barenlitbangda Kota Banjarmasin Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive Free Right Royalty*) atas karya ilmiah yang berjudul Laporan Akhir Kajian Studi Kelayakan PD Pasar Banjarmasin beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non Exclusive Free Right Royalty*) ini, Barenlitbangda Kota Banjarmasin berhak menyimpan, mengalihmedia/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan karya ini selama tetap mencantumkan nama anggota tim peneliti sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini kami buat, agar kajian dan rekomendasi dapat dilaksanakan dan bermanfaat bagi banyak pihak.

Dibuat di : Banjarmasin

Pada tanggal : 15 November 2019

Yang membuat pernyataan



Prof. M. Handry Imansyah, MAM, Ph.D.

INFO GRAFIS

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	iii
PENULIS	iv
ABSTRAK	v
LEMBAR PENGESAHAN	v
LEMBAR PERNYATAAN	vi
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH.....	vii
INFO GRAFIS	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GRAFIK.....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
RINGKASAN EKSEKUTIF	1
BAB 1 PENDAHULUAN	4
1.1 Latar Belakang	4
1.2 Permasalahan	4
1.3 Tujuan Kajian.....	4
1.4 Output Kajian.....	5
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	6
2.1 Pendahuluan	6
2.2 Perubahan Bentuk Badan Hukum Perusahaan Daerah di Berbagai Daerah	6
2.3 Kesimpulan	8
BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN	10
3.1 Ruang Lingkup Penelitian.....	10
3.2 Jenis Data	10
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	10
3.4 Teknik Analisis Data.....	10
3.5 Waktu Penelitian	10
BAB 4 TINJAUAN BADAN HUKUM PERSERODA DAN PERUMDA	11
4.1 Pendahuluan	11
4.2 Perumda	11
4.2.1 Kelebihan Perumda.....	11
4.2.2 Kekurangan Perumda.....	12
4.3 Perseroda.....	12

4.3.1 Kelebihan Perseroda	12
4.3.2 Kekurangan Perseroda	12
4.4 Kesimpulan	13
BAB 5 PERKEMBANGAN EKONOMI DAN KONDISI TERKINI PASAR DI KOTA BANJARMASIN	14
5.1 Pendahuluan	14
5.2 Perkembangan Ekonomi dan Sektor Perdagangan.....	14
5.3 Kondisi dan Tantangan Pasar Tradisional.....	17
5.4 Kesimpulan	24
BAB 6 OPTIMASI PENERIMAAN PENGELOLAAN PASAR KOTA BANJARMASIN	25
6.1 Pendahuluan	25
6.2 Penerimaan Retribusi Pasar Tradisional	25
6.3 Kendala dalam Optimasi Penerimaan dari Pasar Tradisional	26
6.4 Penataan Ulang Pasar Tradisional untuk Optimasi Penerimaan	29
6.5 Investasi Pembangunan Pasar Rakyat Modern	30
6.6 Kesimpulan	36
BAB 7 ANALISIS KELAYAKAN KEUANGAN PERUSAHAAN PENGELOLAAN PASAR	38
7.1 Pendahuluan	38
7.2 Asumsi-asumsi Yang Digunakan.....	38
7.3 Estimasi Kelayakan Keuangan.....	39
7.4 Kesimpulan	39
BAB 8 ANALISIS BELANJA DAN PENERIMAAN PEMERINTAH KOTA BANJARMASIN	41
8.1 Pendahuluan	41
8.2 Analisis Penerimaan APBD	41
8.3 Analisis Pengeluaran APBD	45
8.4 Analisis Keseimbangan Penerimaan dan Pengeluaran APBD	48
8.5 Kesimpulan	50
BAB 9 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	51
9.1 Kesimpulan	51
9.2 Rekomendasi	52
DAFTAR PUSTAKA	53

DAFTAR TABEL

	Hal
Tabel 3.1 Alokasi Waktu Kegiatan	10
Tabel 6.1: Anggaran Investasi Pasar Rakyat Tipe II dan IV tahun 2021 dan 2022	32
Tabel 6.2: Simulasi Perhitungan Kelayakan Pasar Rakyat Tipe II	33
Tabel 6.3: Simulasi Perhitungan Kelayakan Pasar Rakyat Tipe IV.....	34
Tabel 7.1 Berbagai Indikator Kelayakan Keuangan	39
Tabel 8.1 Penerimaan Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2014-2018.....	42
Tabel 8.2 Derajat Otonomi Fiskal Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2014-2018 (Dalam Rupiah).....	43
Tabel 8.3 Proyeksi Penerimaan Pendapatan Kota Banjarmasin 2019-2023	45
Tabel 8.4 Tingkat Belanja Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2014-2018.....	46
Tabel 8.5 Proyeksi Nilai Belanja Kota Banjarmasin Tahun 2019-2023	47
Tabel 8.6 Proyeksi Belanja Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2019-2023	48
Tabel 8.7 Keseimbangan APBD Kota Banjarmasin Tahun 2014-2018.....	49
Tabel 8.8 Proyeksi Keseimbangan APBD Kota Banjarmasin Tahun 2019-2023.	50

DAFTAR GRAFIK

	Hal
Grafik 5.1: Lima Sektor Ekonomi Paling Dominan di Kota Banjarmasin Tahun 2018.....	15
Grafik 5.2: Pertumbuhan Sektor Perdagangan dan PDRB (persen) Kota Banjarmasin 2011-2018	15
Grafik 5.3: Tempat Belanja Konsumen Retail Kota Banjarmasin dalam Satu Bulan Terakhir (persen) pada 2019 Q1	22
Grafik 5.5: Konsumen Retail Kota Banjarmasin yang Pernah Belanja Online (persen) pada 2017, 2018, dan 2019 Q1	22
Grafik 5.6: Platform Belanja Online yang Digunakan Konsumen Retail Kota Banjarmasin untuk Belanja Satu Bulan Terakhir (persen) pada 2019 Q1	23
Grafik 5.7: Rencana Platform yang akan Digunakan Konsumen Retail Kota Banjarmasin untuk Belanja Online (persen) pada 2019.....	23
Grafik 6.1: Penerimaan Retribusi Pasar Tahun 2017-2019*	26
Grafik 6.2: Penerimaan Retribusi Pasar Rp100 juta ke atas Per Pasar/ Blok* 2018	26
Grafik 6.3: Jumlah Unit Toko di 58 Blok dan Pasar Berdasarkan Tipe Toko Tahun 2019.....	27
Grafik 6.4: Total Volume Pasar yang Ditempati Para Pedagang Berdasarkan Tipe Toko Tahun 2019 (Meter Kubik).....	27
Grafik 6.5: Perkiraan Potensi Maksimum Penerimaan Retribusi Tahun Berjalan Berdasarkan Tipe Toko (milyar rupiah).....	27
Grafik 6.6: Rasio Penerimaan Retribusi Tahun Berjalan terhadap Perkiraan Potensi Maksimum Penerimaan Retribusi (persen)	27
Grafik 6.7: Perkiraan Pendapatan dan Biaya Proyek Pasar Rakyat Tipe II.....	36
Grafik 6.8 Perkiraan Arus Kas dan Akumulasinya untuk Proyek Pasar Rakyat Tipe II.....	36

DAFTAR GAMBAR

	Hal
Gambar 5.1: Kondisi Pasar Tradisional di Kota Banjarmasin	18
Gambar 5.2: Peta Daya Beli Penduduk Menurut Pemukiman Kelurahan dan Sebaran Lokasi Pasar Retail Kota Banjarmasin Tahun 2019.....	20
Gambar 6.1: Rekomendasi Lokasi Investasi Pembangunan Pasar Rakyat Tipe II dan II	31

RINGKASAN EKSEKUTIF

Bagian 1 : Latar Belakang Kajian

Siregar (2019) menemukan bahwa preferensi konsumen pasar retail di Kota Banjarmasin, pasar tradisional masih memegang peranan cukup besar sebagai tempat belanja masyarakat. Proporsi konsumen yang berbelanja di pasar tradisional masih cukup besar yaitu sekitar 83% dari berbagai tempat belanja (Siregar, 2019). Nampak bahwa pasar tradisional masih berperan secara dominan sebagai pusat perdagangan eceran (ritel) akan semakin berkurang dengan semakin meningkatnya peranan pasar ritel modern dan perdagangan daring (on line).

Dari berbagai hasil kajian, nampak peranan pasar tradisional semakin tergerus oleh peranan pasar modern, seperti supermarket, minimarket dan perdagangan daring (online). Survei dari AC Nielsen pada tahun 2013 menunjukkan terjadinya penurunan peranan pasar rakyat dengan minus 8.1% dari tahun 2009-2011 (Kompas, 2014).

Memang jika melihat gambaran tersebut, nampak masih besar konsumen yang berbelanja di pasar tradisional. Namun, peranan jaringan minimarket waralaba nasional sebagai tempat belanja masyarakat sudah cukup besar, yaitu masing-masing 59% dan 55% konsumen berbelanja di mini market Alfa Mart dan Indo Maret (Siregar, 2019).

Bagian 2 : Ringkasan Pustaka/ Teoritik

Berdasarkan kajian pustaka, sebagian besar pasar di seluruh Indonesia berubah bentuk badan usahanya dengan badan hukum berupa Perumda. Berbeda dengan Pemerintah Daerah lainnya, PD Pasar Kota Makassar direncanakan untuk berbentuk badan hukum Perseroda. Alasan pemilihan bentuk Perseroda menurut Syafrullah (Dirut PD Pasar Kota Makassar) dikarenakan bentuk Perseroda akan membuat PD Pasar menjadi lebih mandiri sehingga dapat meningkatkan kinerja dan mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Paembonan, 2019).

Bagian 3: Temuan/ Hasil Kajian

Dari hasil kajian Tim, kondisi fisik pasar banyak yang rusak dan sudah tidak ada pedagang sehingga tidak ada pendapatan retribusi. Sedangkan dari sisi keuangan, retribusi yang dikumpulkan cukup memberikan hasil, namun bila dilihat secara kelembagaan, biaya lembaga (pengeluaran untuk gaji pegawai dan biaya lainnya perkantoran) untuk mengumpulkan retribusi tidak sepadan dengan retribusi yang dihasilkan. Apalagi jika dibandingkan jumlah dan nilai asset yang dikelola dengan hasil retribusi yang ada, maka nilainya relatif kecil. Dengan penghasilan retribusi rata-rata dalam 3 tahun terakhir yang hanya Rp3,9 milyar per tahun, maka jumlah ini sangat kecil dibandingkan dengan belanja dari APBD untuk Bagian Pasar yang mencapai Rp14 milyar termasuk belanja modal. Atau sekitar sekitar Rp3 milyar belanja barang dan jasa (termasuk gaji pegawai). Sementara asset dalam bentuk bangunan pasar dengan nilai historis diperkirakan Rp44 milyar.

Bagian 4 : Kebijakan Pemerintah Saat ini (yang terkait dengan kajian)

Kebijakan pemerintah saat ini yang ingin melakukan revitalisasi pasar rakyat (tradisional) dan melindungi pasar rakyat guna melindungi para pedagang kecil yang berjualan di pasar tersebut sebenarnya sudah cukup memadai dengan berbagai

peraturan yang ada baik dari pusat maupun samapi ke tingkat daerah. Namun, di dalam pelaksanaannya seringkali peraturan tersebut tidak ditegakkan sesuai peraturan yang berlaku.

Bagian 5 : Rekomendasi Kajian/ Kebijakan

Berdasarkan kondisi keuangan pengelola pasar saat ini, maka rekomendasi dari hasil Tim Kajian ini adalah bahwa badan pengelola pasar dalam bentuk badan hukum **Perseroda**. Beberapa pertimbangan utama bentuk badan hukum Perseroda adalah sebagai berikut:

1. Pengelolaan dengan bentuk badan hukum Perseroda akan lebih efisien dan lebih lincah di dalam pengelolaan pasar di tengah kondisi dunia bisnis yang semakin kompetitif dan cepat berubah dan membutuhkan modal yang cukup besar untuk membangun pasar baru sebagai sumber pendapatan baru.
2. Kondisi APBD Pemerintah Kota memungkinkan untuk memberikan penyertaan modal, namun sangat terbatas sehingga diperlukan pihak ketiga untuk memberikan penyertaan modal ke perusahaan baru pengelola pasar ini sehingga bisa memberikan keleluasaan untuk berkembang lebih cepat. Apalagi ada rencana di Provinsi Kalimantan Selatan untuk membuka pusat distribusi regional sehingga dapat menggaet Pemerintah Provinsi untuk menjadi salah satu calon pemegang saham dengan menempatkan lokasi pembangunan pusat distribusi regional.
3. Besarnya dana untuk modal dasar perusahaan pengelola pasar ini adalah sebesar Rp.500 milyar. Besar modal dasar ini untuk memberikan keleluasaan bagi Pemerintah Kota Banjarmasin di masa depan untuk mengembangkan perusahaan pasar ini sehingga masih dapat melakukan penyertaan modal jika diperlukan.
4. Sedangkan untuk modal disetor adalah sebesar Rp 30 milyar dengan asumsi untuk membiayai belanja operasional perusahaan dan memberikan kelonggaran bagi perusahaan baru membangun pasar baru, walaupun jumlah tersebut belum memadai.

Bagian 6 : Informasi dan Kontak Peneliti

Ketua Tim Peneliti: Prof. Muhammad Handry Imansyah, MAM, Ph.D.

Email: mhandryiman@gmail.com; mhimansyah@ulm.ac.id

HP: 08118838200

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Lambung Mangkurat.

<http://iesp.ulm.ac.id/handry-imansyah/>

Informasi Tambahan: Rujukan dapat dilihat di bagian Daftar Rujukan dari Laporan ini. Bahan pustaka, produk hukum atau penelitian yang menjadi rujukan kajian ini.

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Siregar (2019) menemukan bahwa preferensi konsumen pasar retail di Kota Banjarmasin, pasar tradisional masih memegang peranan cukup besar sebagai tempat belanja masyarakat. Proporsi konsumen yang berbelanja di pasar tradisional masih cukup besar yaitu sekitar 83% dari berbagai tempat belanja (Siregar, 2019).

Nampak bahwa pasar tradisional masih berperan secara dominan sebagai pusat perdagangan eceran (ritel) akan semakin berkurang dengan semakin meningkatnya peranan pasar ritel modern dan perdagangan daring (*on line*).

Dari berbagai hasil kajian, nampak peranan pasar tradisional semakin tergerus oleh peranan pasar modern, seperti supermarket, minimarket dan perdagangan daring (*online*). Survei dari AC Nielsen pada tahun 2013 menunjukkan terjadinya penurunan peranan pasar rakyat dengan minus 8.1% dari tahun 2009-2011 (Kompas, 2014).

Memang jika melihat gambaran tersebut, nampak masih besar konsumen yang berbelanja di pasar tradisional. Namun, peranan jaringan minimarket waralaba nasional sebagai tempat belanja masyarakat sudah cukup besar, yaitu masing-masing 59% dan 55% konsumen berbelanja di mini market Alfa Mart dan Indo Maret (Siregar, 2019).

Jadi dengan melihat fenomena ini, maka pasar tradisional harus bersiap diri menghadapi persaingan dengan dengan peritel modern seperti mini market. Oleh karena itu, pengelolaan pasar tradisional harus dilakukan dengan cara-cara yang non konvensional. Tanpadukungan organisasi yang efisien di dalam mengelola pasar tradisional sangatlah kecil para pedagang bias bersaing dengan peritel modern.

1.2 Permasalahan

1. Apakah pendirian perusahaan daerah pasar guna mengelola pasar tradisional di Kota Banjarmasin masih cukup layak dengan kondisi terkini?
2. Apa bentuk badan hukum perusahaan yang sesuai dengan kondisi sekarang untuk mengelola pasar tradisional di Kota Banjarmasin?

1.3 Tujuan Kajian

1. Untuk mengkaji kelayakan keuangan pendirian perusahaan daerah pasar guna mengelola pasar tradisional di Kota Banjarmasin.

2. Untuk mengkaji bentuk badan hukum perusahaan yang sesuai dengan kondisi sekarang untuk mengelola pasar tradisional di Kota Banjarmasin.

1.4 Output Kajian

Output kajian berupa Laporan Kajian yang berisi analisis dan rekomendasi kebijakan untuk mendirikan perusahaan daerah pengelola pasar di Kota Banjarmasin.

BAB 2

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Pendahuluan

Dalam kaitan dengan rencana pembentukan perusahaan daerah di bidang pengelolaan pasar maka diperlukan kajian untuk menilai bentuk badan hukum yang paling sesuai dengan melihat berbagai perusahaan sejenis di berbagai daerah lainnya di Indonesia dan tujuan pendirian perusahaan pengelola pasar di Kota Banjarmasin. Apalagi dengan lahirnya Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah sebagai turunan dari UU No. 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah memberikan konsekuensi terkait bentuk hukum BUMD di seluruh daerah di Indonesia, maka rencana pendirian perusahaan daerah harus ikut menyesuaikan dengan PP tersebut.

Bab ini mengkaji berbagai perusahaan pengelola pasar yang sudah didirikan atau berubah bentuk badan hukum apakah Perumda atau Perseroda di Indonesia. Dari berbagai praktek perubahan di daerah lain dapat memberikan gambaran bagi daerah lainnya sehingga akan terlihat berbagai perbedaan di dalam bentuk usaha BUMD tersebut. Bab ini akan diakhiri dengan kesimpulan praktek perubahan bentuk usaha yang paling banyak dipakai oleh BUMD di Indonesia khususnya terkait Perusahaan Daerah Pasar dalam menyikapi PP No. 57 Tahun 2017.

2.2 Perubahan Bentuk Badan Hukum Perusahaan Daerah di Berbagai Daerah

Menindaklanjuti Peraturan Pemerintah No. 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah, sebagian Pemerintah Daerah telah melakukan perubahan bentuk hukum PD Pasar dan sebagian daerah dalam tahap proses perubahan bentuk hukum. Beberapa daerah telah melakukan perubahan bentuk hukum PD Pasar menjadi Perumda. Seperti misalnya PD Pasar Jaya (DKI Jakarta) yang telah resmi menjadi Perumda (Friana, 2018). Menurut Dirut Perumda Pasar Jaya (Jaya Arief Nasruddin) perubahan Pasar Jaya menjadi Perumda akan memudahkan perusahaan untuk melakukan ekspansi usaha melalui melakukan pengembangan pasar modern serta usaha yang ada dapat dikelola lebih optimal (Friana, 2018). PD Pasar Pakuan Jaya (Kota Bogor) juga telah berubah bentuk menjadi Perumda, dengan menjadi Perumda menurut Direktur Umum Perumda Pakuan Jaya (Jenal Abidin) maka akan

berpotensi untuk memperluas sumber pendapatan seperti membuat anak perusahaan dengan berbagai jenis usaha misalnya distribusi barang, hotel atau skema parkir (Metropolitan, 2019)

Pemerintah Kota Bandung merencanakan perubahan bentuk hukum PD Pasar menjadi Perumda. Menurut Sekda Kota Bandung (Ema Sumarna) perubahan PD Pasar menjadi Perumda akan memudahkan dalam meningkatkan kinerja usaha dan melalui bentuk Perumda fokus usaha akan tetap memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan tentunya juga memperhatikan upaya peningkatan pendapatan perusahaan (Solehudin, 2019). PD Pasar Kota Denpasar juga merencanakan untuk mengubah bentuk menjadi Perumda, Dirut PD Pasar Kota Denpasar (I.B. Kompyang Wiranata) menyatakan dengan menjadi Perumda maka cakupan usaha yang bisa ditangani menjadi lebih luas (Denpasarkota, 2019).

BUMD bidang usaha lainnya di Indonesia yang sebagian besar melakukan perubahan bentuk hukum menjadi Perumda adalah PDAM. Pemilihan bentuk hukum Perumda untuk PDAM dilakukan dengan pertimbangan kegiatan usaha PDAM merupakan pelayanan dasar bagi masyarakat (Desiani, 2019; Burhan, 2018). Selain itu melalui bentuk hukum Perumda maka Pemerintah Daerah akan memiliki kontrol yang lebih tinggi serta berperan penting dalam perkembangan PDAM (Imran, 2019).

Berbeda dengan Pemerintah Daerah lainnya, PD Pasar Kota Makassar direncanakan untuk berbentuk badan hukum Perseroda. Alasan pemilihan bentuk Perseroda menurut Syafrullah (Dirut PD Pasar Kota Makassar) dikarenakan bentuk Perseroda akan membuat PD Pasar menjadi lebih mandiri sehingga dapat meningkatkan kinerja dan mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Paembonan, 2019). Alasan serupa mendasari BUMD bidang usaha lainnya seperti PDAM yang memilih bentuk menjadi Perseroda. Seperti yang dilakukan oleh PDAM Kabupaten Karawang (Riantara, 2019) dan PDAM Kota Mataram (Akbar dan Guntara, 2018). Menurut Akbar dan Guntara (2018) melalui bentuk Perseroda maka akan memudahkan perusahaan dalam memperoleh tambahan modal dan dengan orientasi Perseroda untuk mencari keuntungan maka perusahaan dituntut untuk meningkatkan kinerjanya sehingga dapat tumbuh dan berkembang pesat.

BUMD yang umumnya dipilih dalam bentuk hukum Perseroda adalah misalnya seperti Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Pemilihan bentuk hukum Perseroda untuk BPR menurut Direktur BPR Bank Pasar Bangli (I Made Astawa) dikarenakan BPR merupakan badan usaha yang berorientasi profit sehingga diarahkan menjadi Perseroda, selain itu keuntungan dengan menjadi Perseroda adalah dapat memperoleh modal dari luar (Samudra, 2018). Masalah yang dihadapi BPR menurut Muhammad (2018) adalah keterbatasan modal, sehingga dengan bentuk Perseroda akan meningkatkan kemampuan BPR dalam memperoleh tambahan modal. Bentuk hukum BPR menjadi Perseroda sudah selayaknya dilakukan oleh Pemerintah Daerah agar mampu meningkatkan pelayanan di bidang keuangan sekaligus berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (Muhammad, 2018).

2.3 Kesimpulan

Secara umum di berbagai daerah di Indonesia, pemilihan bentuk hukum BUMD menjadi Perumda dilakukan apabila BUMD tersebut bidang usahanya lebih mengarah atau fokus terhadap pelayanan masyarakat banyak. Sedangkan bentuk hukum Perseroda diarahkan apabila bidang usaha BUMD tersebut berorientasi untuk mencari keuntungan.

Sebagian besar Pemerintah Daerah lebih memilih PD Pasar dalam bentuk hukum Perumda dibandingkan dengan bentuk hukum Perseroda. Pemilihan bentuk hukum Perumda dilandasi bahwa tujuan utama pembentukan PD Pasar adalah untuk menyediakan sarana dan prasarana pasar dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat. Dengan orientasi usaha untuk memberikan pelayanan bagi masyarakat banyak maka pemilihan bentuk Perumda dianggap lebih layak dibandingkan Perseroda. Pertimbangan utama lainnya adalah melalui Perumda maka seluruh modal dimiliki oleh Pemerintah Daerah sehingga kebijakan perusahaan, pengaturan dan pengawasan akan ditentukan sepenuhnya oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

Seperti kebanyakan BUMD bidang usaha lainnya yang memilih bentuk Perseroda, pemilihan bentuk hukum PD Pasar menjadi Perseroda dilakukan dengan pertimbangan bahwa kinerja perusahaan akan menjadi lebih baik sehingga keuntungan perusahaan dapat meningkat dan mendorong peningkatan Pendapatan

Asli Daerah. Masih rendahnya dan buruknya kinerja sebagian besar BUMD di Indonesia dapat menjadi faktor yang turut melandasi pemilihan bentuk BUMD menjadi Perseroda. Seperti dikemukakan oleh Cahyaningrum (2018) bahwa banyak BUMD yang berkualitas rendah karena belum dikelola dengan baik dan bentuk hukum BUMD tersebut merupakan faktor yang mempengaruhi pengelolaan perusahaan. Salah satu hambatan penerapan *good corporate governance* dalam pengelolaan BUMD menurut Suhendra dan Taufiq (2018) adalah akibat campur tangan pemerintah daerah yang terlalu besar atau dominan dalam operasional perusahaan. Melalui bentuk hukum Perseroda diharapkan prinsip-prinsip *good corporate governance* dapat diterapkan. Sebagaimana dikemukakan oleh Kusumastuti dan Samadi (2019) bahwa bentuk yang paling ideal dari BUMD adalah Perseroda karena akan meningkatkan kinerja dan profesionalitas perusahaan.

BAB 3

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Banjarmasin dengan Bidang Pasar dalam rangka menilai kelayakannya untuk menjadi sebuah perusahaan daerah yang dapat mengelola pasar. Dan dalam bentuk badan hukum apakah yang paling sesuai dengan kondisi terkini dan ke depan serta sesuai dengan fungsi perusahaan tersebut berdasarkan PP No. 54 Tahun 2017.

3.2 Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang sudah diolah oleh suatu instansi atau data yang diperoleh dari pihak ketiga. Data sekunder ini meliputi data Laporan Keuangan Bidang Pasar Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Banjarmasin, data APBD Kota Banjarmasin dan berbagai data lainnya yang diperlukan.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumentasi, yaitu mengumpulkan data Laporan Keuangan Bidang Pasar Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Banjarmasin, data APBD Kota Banjarmasin serta berbagai data terkait lainnya.

3.4 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data menggunakan statistik deskriptif dan analisis manfaat dan biaya (*BC analysis*) dan metode evaluasi proyek (studi kelayakan).

3.5 Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan dalam waktu satu bulan. Alokasi dari masing-masing jenis kegiatan disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 3.1 Alokasi Waktu Kegiatan

KEGIATAN	PERIODE MINGGU			
	PERTAMA	KEDUA	KETIGA	KEEMPAT
Kajian pustaka dan dokumentasi data	X	X		
Analisis data dan penulisan laporan			X	X

BAB 4

TINJAUAN BADAN HUKUM PERUMDA DAN PERSERODA

4.1 Pendahuluan

Sejak dikeluarkannya PP No. 54 Tahun 2017 maka semua perusahaan daerah yang dimiliki Pemerintah Daerah baik Pemerintah Provinsi, Kabupaten, dan Kota harus menyesuaikan dengan PP tersebut. Di dalam PP tersebut, bentuk badan hukum yang dimungkinkan hanya 2 yaitu Perumda dan Perseroda. Bab ini akan membahas mengenai kelebihan dan kekurangan masing-masing bentuk badan hukum tersebut. Kemudian diakhiri dengan kesimpulan.

4.2 Perumda

Perumda merupakan badan hukum usaha yang tujuan utamanya adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, Namun demikian, diharapkan perusahaan ini tidak mengalami kerugian terus-menerus sehingga menghabiskan modal atau mesti disubsidi terus. Memang dimungkinkan mengalami kerugian untuk jangka waktu tertentu misalnya karena: masih kecilnya pasar, masih rendahnya pendapatan konsumen, masih belum tercapai skala ekonomis. Di dalam jangka panjang, sesuai dengan perkembangan ekonomi dan peningkatan jumlah konsumen dan pendapatannya, maka kerugian akan berangsur semakin turun dan akhirnya akan menghasilkan laba.

4.2.1 Kelebihan Perumda

- Tujuan utama pendirian adalah pelayanan umum dan kebutuhan masyarakat sehingga pelayanan kepada masyarakat adalah lebih utama dibandingkan dengan mengejar keuntungan.
- Kedudukan Perumda sebagai badan hukum diperoleh pada saat Perda yang mengatur mengenai pendirian Perumda mulai berlaku.
- Memberikan pelayanan yang luas kepada masyarakat dengan harga produk yang terjangkau dan keuntungan usaha bukan tujuan.
- Proses pengambilan keputusan di dalam menentukan direksi dan pengawas lebih cepat dan sederhana karena pemilik hanya 1 pemerintah daerah dan tidak terbagi atas saham.
- Kedudukan Perumda sebagai badan hukum diperoleh pada saat Perda yang mengatur mengenai pendirian perumda mulai berlaku.

4.2.2 Kekurangan Perumda

- Efisiensi mungkin rendah karena memang bukan merupakan tujuan.
- Tata kelola perusahaan atau *good corporate governance* tidak akan sebaik perseroan terbatas daerah.
- Tingkat keuntungan yang dihasilkan relatif rendah jika memang laba, kadang malah merugi.
- Kredibilitas sebagai badan usaha relatif lebih rendah sehingga di dalam pengajuan kredit di perbankan lebih sulit atau dengan bunga lebih tinggi.
- KPM (Kuasa Pemilik Modal) lebih mudah melakukan intervensi terhadap operasi perusahaan walaupun ada Dewan Pengawas.

4.3 Perseroda

Perseroda merupakan badan hukum usaha yang tunduk pada UU No. mengenai perseroan terbatas. Jadi berbeda dengan bentuk badan usaha Perumda yang tunduk pada Perda. Perseroda memang tujuan utama berdirinya adalah untuk memperoleh laba atau keuntungan.

4.3.1 Kelebihan Perseroda

- Tujuan utama pendirian Perseroda adalah bermotif laba selain tujuan lainnya.
- Karena laba menjadi tujuan, maka tingkat efisiensi akan tinggi.
- Tata kelola perusahaan (*good corporate governance*) sangat baik karena semua pemilik saham berkepentingan dengan tata kelola yang baik guna menghasilkan keuntungan yang tinggi.
- Pemilik modal terdiri dari berbagai pihak (beberapa pemerintah daerah lainnya dan atau pihak ketiga lainnya) dan satu pemerintah daerah yang memiliki saham mayoritas (51%), sehingga proses pemilihan direksi berdasarkan suara pemegang saham mayoritas.
- Kedudukan Perseroda sebagai badan hukum diperoleh sesuai dengan ketentuan undang-undang yang mengatur mengenai perseroan terbatas yaitu UU no. 40 Tahun 2007.

4.3.2 Kekurangan Perseroda

- Harga produk yang dihasilkan lebih tinggi bila tidak diatur oleh pemerintah daerah karena motif usaha mencari laba.

- Proses pengambilan keputusan di dalam pemilihan direksi dan dewan komisaris lebih rumit karena pemilik modal banyak pihak.
- Cakupan layanan kepada masyarakat relatif terbatas tergantung kepada tingkat laba yang diinginkan kecuali diatur oleh pemerintah daerah.
- Pemerintah daerah tidak mudah melakukan intervensi di dalam kendali operasi perusahaan untuk kepentingan masyarakat, bila kepentingan masyarakat terganggu.
- Proses perubahan kebijakan perusahaan yang strategis relatif lebih lambat di dalam mengantisipasi perubahan kondisi eksternal perusahaan.

4.4 Kesimpulan

Dari pembahasan di atas mengenai kelebihan dan kekurangan masing-masing badan hukum usaha, dapat dilihat bahwa bentuk badan hukum yang dipilih sesuai dengan tujuan pendirian perusahaan oleh pemerintah daerah. Namun, jika pemerintah daerah memang bertujuan untuk mendapatkan laba dengan memberikan pembagian keuntungan sebagai bagian pendapatan asli daerah, maka bentuk badan hukum usaha Perseroda yang sebaiknya dipilih. Sedangkan bila memang pemerintah daerah bertujuan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dibandingkan pembagian keuntungan untuk pendapatan asli daerah, bentuk badan hukum usaha Perumda adalah yang paling tepat.

BAB 5

PERKEMBANGAN EKONOMI DAN KONDISI TERKINI PASAR DI KOTA BANJARMASIN

5.1 Pendahuluan

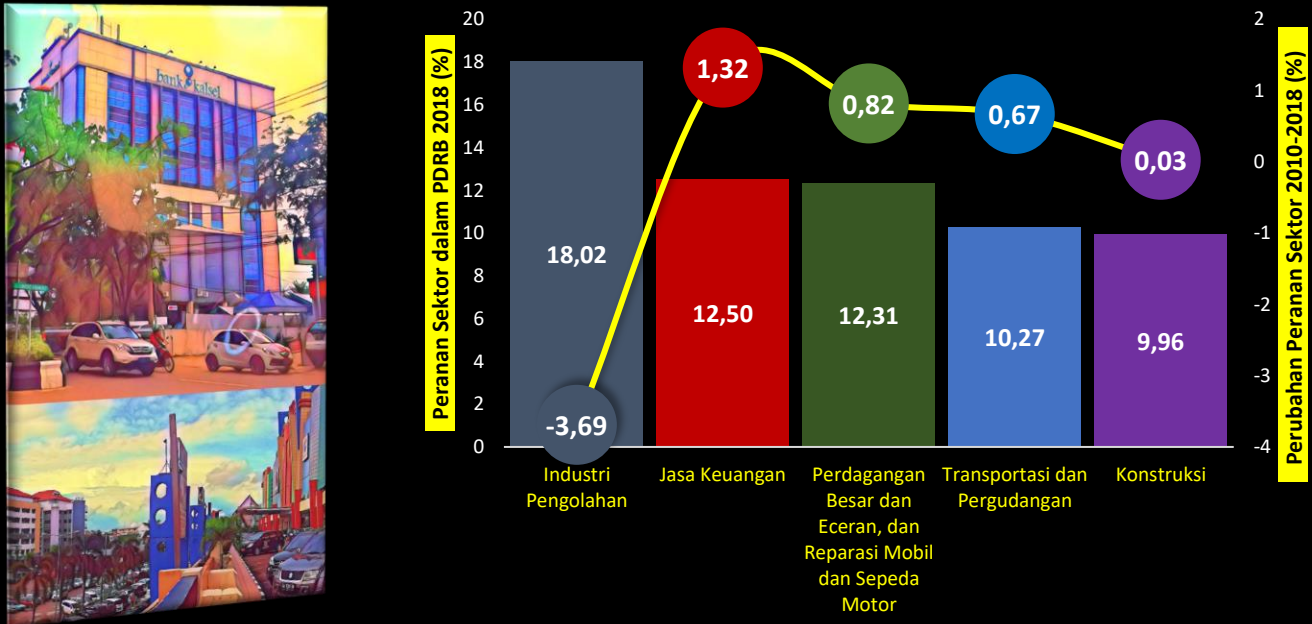
Perekonomian Kota Banjarmasin didominasi oleh sektor perdagangan selain sektor Industri Pengolahan dan sektor Industri Jasa Keuangan. Perkembangan ekonomi sector perdagangan ikut mewarnai perkembangan ekonomi Kota Banjarmasin. Oleh karena itu, pembenahan pengelolaan pasar tradisional akan membantu perkembangan ekonomi Kota Banjarmasin. Bagian ini akan membahas perkembangan ekonomi dan sektor perdagangan, kondisi dan tantangan pasar tradisional dan diakhiri dengan kesimpulan.

5.2 Perkembangan Ekonomi dan Sektor Perdagangan

Sebagai pusat kegiatan ekonomi dan bisnis di Kalimantan Selatan dan sekitarnya, perekonomian Kota Banjarmasin memiliki karakteristik struktur ekonomi yang berbeda dengan dengan daerah lainnya. Lima sektor ekonomi yang paling utama di Kota Banjarmasin berdasarkan data PDRB Harga Konstan tahun 2018 adalah Industri Pengolahan (18,02%), Jasa Keuangan (12,50%), Perdagangan Besar dan Eceran, dan Reparasi Mobil dan Sepeda Motor (12,31%), Transportasi dan Pergudangan (10,27%), dan Konstruksi (9,96%).

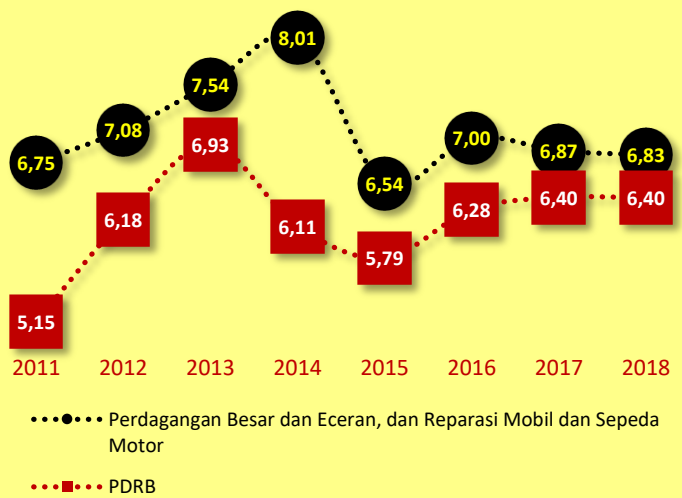
Adapun daerah lainnya di Kalimantan Selatan, umumnya sangat bergantung pada sumber daya alam, khususnya dari Sektor Pertanian dan Pertambangan. Pada tahun 2017, PDRB Harga Konstan menunjukkan daerah yang paling besar peranan kedua sektor tersebut dalam perekonomian secara berturut-turut adalah Kabupaten Balangan (79,02%), Kabupaten Tabalong (63,39%), Kabupaten Tanah Bumbu (59,68%), Kabupaten Tapin (54,85%), Kabupaten Tanah Laut (48,36%), Kabupaten Kotabaru (42,67%), Kabupaten Hulu Sungai Selatan (38,24%), dan Kabupaten Banjar (37,68%) . Adapun daerah yang cukup besar peranan Sektor Administrasi Pemerintahan adalah Kabupaten Hulu Sungai Utara (11,67%), Kota Banjarbaru (11,55%), Kabupaten Hulu Sungai Tengah (9,40%), Kabupaten Hulu Sungai Selatan (8,39%), dan Kabupaten Barito Kuala (7,36%). Sementara itu peranan sektor ini di Kota Banjarmasin hanya 4,89%, sedangkan Sektor Pertanian 2,45%, dan Sektor Pertambangan tidak ada.

Grafik 5.1: Lima Sektor Ekonomi Paling Dominan di Kota Banjarmasin Tahun 2018



Sumber: BPS Kota Banjarmasin (2019), diolah.

Grafik 5.2: Pertumbuhan Sektor Perdagangan dan PDRB (persen) Kota Banjarmasin 2011-2018



Sumber: BPS Kota Banjarmasin (2019), diolah.

Perbedaan karakteristik struktur ekonomi tersebut berdampak pada perbedaan kinerja pertumbuhan ekonomi antara Kota Banjarmasin dengan daerah yang mengandalkan Sumber Daya Alam khususnya tambang batubara dan kelapa sawit. Hal ini tampak dari jatuhnya harga batubara dan CPO di pasar global yang menyebabkan pelambatan ekonomi Kalimantan Selatan. Dalam lima tahun terakhir (2014-2018), rata-rata pertumbuhan ekonomi Kalimantan Selatan adalah 4,69% dan pertumbuhan paling rendah terjadi pada tahun 2015, yaitu 3,82%. Ada empat daerah yang mengandalkan Sumber Daya Alam dengan rata-rata pertumbuhan di bawah 4% dan tiga daerah di bawah lima persen selama periode tersebut. Sedangkan rata-rata pertumbuhan ekonomi Kota Banjarmasin berada pada level 6,20%.

Tekanan terhadap pertumbuhan ekonomi Kalimantan Selatan tersebut juga berdampak pada pelambatan ekonomi Kota Banjarmasin. Hanya saja tidak separah daerah yang mengandalkan Sumber Daya Alam. Hal ini dapat terjadi karena sektor-sektor ekonomi utama Kota Banjarmasin kecuali Sektor Industri Pengolahan, rata-rata bergerak di atas pertumbuhan ekonomi Kalimantan Selatan. Sektor Perdagangan merupakan sektor utama Kota Banjarmasin yang paling tinggi tingkat pertumbuhannya, yaitu rata-rata 7,05% selama 2014-2018. Pertumbuhan Sektor Perdagangan ini juga lebih tinggi dari pertumbuhan ekonomi Kota Banjarmasin. Namun dalam tiga tahun terakhir, tren pertumbuhan sektor ini mengalami pelemahan. Diduga kondisi ini merupakan imbas dari pelambatan daya beli masyarakat yang juga terjadi secara nasional.

Besarnya dukungan Sektor Perdagangan terhadap perekonomian Kota Banjarmasin tidak terlepas dari dua faktor utama, yaitu posisi Kota Banjarmasin sebagai *hub* perdagangan regional dan kemampuan daya beli masyarakatnya yang relatif tinggi (Imansyah, dkk 2016). Lokasi strategis Kota Banjarmasin yang memiliki pelabuhan dengan akses ke laut menjadikan kota ini sebagai *hub* yang memasok kebutuhan akan barang dan jasa di sebagian besar wilayah Kalimantan Selatan dan sebagian wilayah Kalimantan Tengah. Posisi ini menempatkan Kota Banjarmasin sebagai pusat perdagangan regional, baik perdagangan grosir maupun perdagangan retail.

Dari sisi daya beli masyarakat, Kota Banjarmasin adalah paling tinggi di Kalimantan Selatan. Sebagai contoh, Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga per kapita per bulan untuk Kota Banjarmasin pada tahun 2017 adalah Rp1,58 juta dan peringkat kedua adalah Kota Banjarbaru, yaitu sebesar Rp1,48 juta. Daya beli penduduk Kota Banjarmasin ini lebih besar 1,4 kali lipat dari daya beli pada tingkat Provinsi Kalimantan Selatan, dan lebih banyak 1,3 kali lipat daya beli wilayah yang kaya Sumber Daya Alam seperti Kabupaten Kotabaru, Tanah Bumbu, dan Tabalong.

5.3 Kondisi dan Tantangan Pasar Tradisional

Di tengah besarnya kontribusi Sektor Perdagangan terhadap perekonomian, perkembangan kondisi pasar tradisional di Kota Banjarmasin justru kurang bagus. Menurut Imansyah, dkk (2019), sejumlah permasalahan dan tantangan yang dihadapi oleh pasar tradisional Kota Banjarmasin dapat dibagi ke dalam dua katagori, yaitu sisi penawaran (*supply side*) dan sisi permintaan (*demand side*).

Gambar 5.1: Kondisi Pasar Tradisional di Kota Banjarmasin



Sumber: Koleksi Tim Kajian

Dari sisi penawaran, pasar tradisional yang dikelola oleh Pemerintah Kota Banjarmasin menghadapi kondisi fisik dan desain pasar yang kurang ramah dengan ibu-ibu, para lansia, dan penyandang disabilitas. Survei yang dilakukan oleh Imansyah, dkk (2019) terhadap 51 blok dan pasar tradisional Pemko Banjarmasin menemukan hanya 11,76% kondisi bangunan pasar yang masih baik dan 27,45% rusak, selebihnya dalam kondisi sedang. Dari segi penataan pasar, sebanyak 50,98% kondisinya kumuh dan kotor. Kondisi tersebut mempengaruhi kenyamanan dan minat masyarakat sebagai pelanggan untuk tetap setia belanja di pasar tradisional.

Di tengah kurang bagusnya kondisi pasar tradisional tersebut, jaringan minimarket nasional telah melakukan penetrasi masif ke dalam pasar retail Kota Banjarmasin sejak tahun 2015. Survei Imansyah, dkk (2019) mencatat terdapat 152 minimarket yang terdiri atas 41 minimarket lokal, 60 minimarket Alfamart, dan 51 minimarket Indomaret.

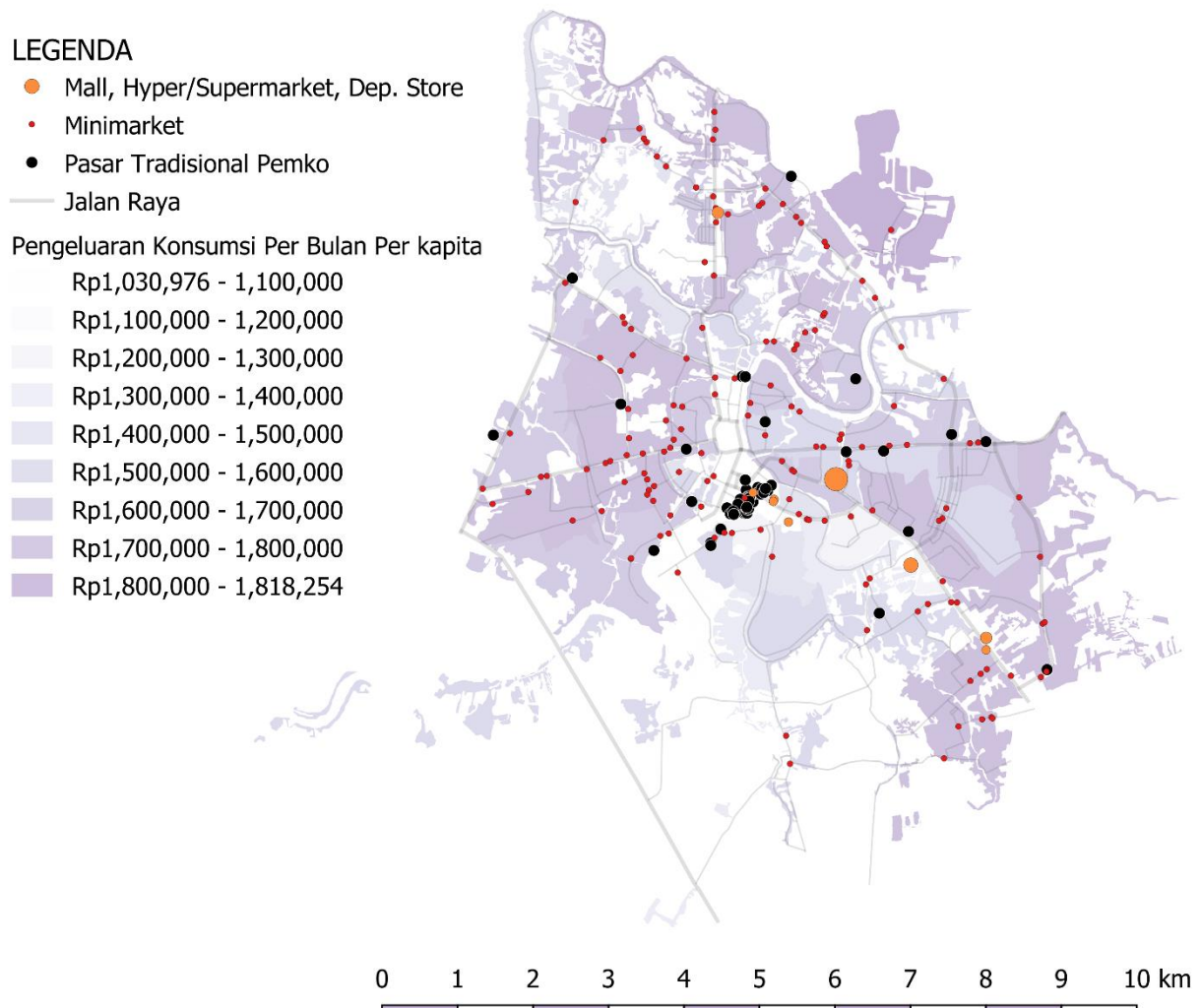
Penetrasi pasar modern ini berpotensi menggerus kesetiaan pelanggan pasar tradisional khususnya untuk pasar yang memiliki kesamaan jenis produk yang dijual dengan produk minimarket. Hal ini diindikasikan oleh data survei yang menemukan hanya 15,69% pasar tradisional yang memiliki tingkat kepadatan pengunjung tinggi pada saat jam puncak ibu-ibu berbelanja. Sebaliknya sebanyak

45,10% pasar tradisional sepi pengunjung dan 39,22% tidak sepi tetapi juga tidak padat.

Permasalahan pasar tradisional lainnya dari sisi penawaran yang cukup krusial adalah mengenai lokasi pasar tradisional Pemko dan pola sebarannya. Lokasi merupakan salah satu faktor yang menentukan eksistensi dan kontinuitas pasar tradisional. Sebab jika berlokasi di wilayah yang tidak memiliki potensi pasar dan ekonomi, maka pasar tradisional tersebut akan sepi pengunjung (Gorter dan Nijkamp, 2015; Dambarosky, 2017). Hal ini dapat terjadi karena pasar tradisional merupakan kegiatan usaha retail yang sensitif dengan lokasi. Konsumen akan mempertimbangkan ongkos transportasi dan waktu yang dikorbankan dalam mencapai lokasi pasar tradisional. Artinya semakin jauh lokasi pasar tradisional dari pemukiman penduduk maka berpotensi semakin berkurang konsumennya (Öner dan Larsson, 2012).

Sementara itu Isard (1956), Fujita (2010), Gorter dan Nijkamp (2015), dan Fischer (2015) menekankan persoalan lokasi ini perlu juga dilihat dari dimensi ruang atau geografis. Oleh karena itu lokasi pasar tradisional Pemko pada saat ini juga harus ditinjau secara spasial dan divisualisasian melalui GIS (*Geographical Information System*).

Gambar 5.2: Peta Daya Beli Penduduk Menurut Pemukiman Kelurahan dan Sebaran Lokasi Pasar Retail Kota Banjarmasin Tahun 2019



Sumber: Muttaqin (2016), dan Imansyah, dkk (2019).

Berdasarkan peta pasar retail, daya beli dan pemukiman penduduk Kota Banjarmasin yang telah dibuat oleh Muttaqin (2016) dan Imansyah, dkk (2019), sebagian besar lokasi pasar tradisional Pemko terpusat di tengah kota dan jauh dari pemukiman penduduk. Pada dasarnya tidak menjadi masalah jika lokasi pasar terletak agak jauh dari pemukiman selama lokasinya masih strategis, mudah dijangkau, dan cakupan pasarnya adalah regional, yaitu tidak hanya melayani kebutuhan penduduk di sekitar lokasi pasar, tetapi juga mencakup penduduk Kota Banjarmasin dan penduduk yang ada di daerah lainnya. Sementara itu ada sekitar

15 pasar tradisional Pemko yang tersebar di luar pusat kota tetapi sebagian lokasinya cenderung tidak strategis dan membelakangi pemukiman. Peta tersebut juga menunjukkan masih banyak pemukiman penduduk yang belum terlayani oleh pasar tradisional.

Berbeda dengan lokasi dan pola sebaran pasar tradisional Pemko, lokasi minimarket cenderung terletak di area strategis, mudah dijangkau, mendekati pemukiman penduduk, dan lebih merata sebarannya. Dari pola sebaran ini tampak kehadiran minimarket, khususnya minimarket Alfamart dan Indomaret dapat merebut sebagian pelanggan pasar tradisional dengan keunggulan lokasi, kenyamanan dan kebersihan tempat berbelanja. Pola sebaran minimarket juga cenderung mengisi ruang pemukiman yang belum terlayani oleh pasar tradisional Pemko.

Jadi nampaknya, kehadiran minimarket di Kota Banjarmasin melalui kajian ilmiah dan menerapkan kajian tersebut sehingga di dalam menentukan lokasi, umumnya adalah sesuai dengan teori lokasi dan *trade market area analysis* (lihat Losch, 2017; Amine & Lazzaoui, 2011). Sementara penentuan lokasi pasar tradisional Pemko Banjarmasin nampaknya kurang kajian secara mendalam dan kurang memperhatikan teori lokasi dan *trade market area analysis*.

Dari sisi permintaan (*demand side*), permasalahan pasar tradisional Pemko adalah lokasi dan pola sebarannya tidak menyesuaikan dengan daya beli masyarakat. Pengabaian perhitungan potensi daya beli masyarakat juga dapat berimbas pada eksistensi dan kontinuitas pasar tradisional. Karena itu potensi daya beli ini harus dimasukkan dalam pertimbangan menentukan lokasi pasar (Fujita, Krugman, dan Venables, 1999).

Peta di atas menunjukkan lokasi dan sebaran pasar tradisional Pemko cenderung berada di wilayah atau mendekati pemukiman penduduk dengan daya beli relatif rendah. Sedangkan lokasi dan sebaran minimarket cenderung lebih banyak berada atau mendekati pemukiman penduduk dengan daya beli relatif lebih tinggi.

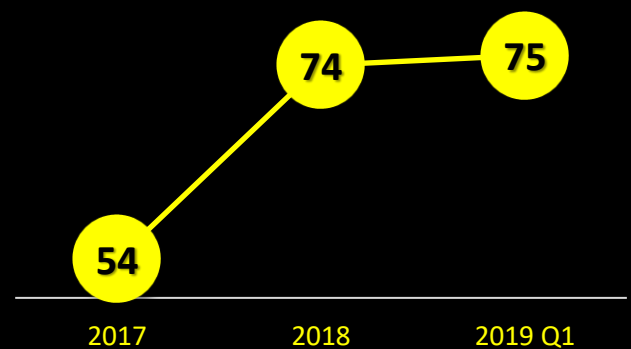
Konsep lokasi pasar tradisional harus memperhitungkan daya beli masyarakat bukan berarti mengabaikan wilayah dan pemukiman yang memiliki daya beli rendah. Selama di suatu wilayah terdapat konsentrasi penduduk yang cukup dan

memenuhi persyaratan pendirian pasar permanen, maka di lokasi tersebut dapat didirikan pasar tradisional. Pertimbangan daya beli adalah untuk menyesuaikan jenis pasar dan banyaknya jumlah pasar. Karena menurut Imansyah, dkk (2019), jika daya beli masyarakat setempat rendah, maka pasar yang didirikan adalah pasar yang secara khusus menjual barang-barang kebutuhan pokok dan bahan pangan. Sebaliknya, jika daya beli masyarakat tinggi, maka pasar yang didirikan tidak hanya menjual kebutuhan pokok tetapi juga kebutuhan sekunder. Konsep ini penting agar terjadi keseimbangan antara produk yang ditawarkan oleh para pedagang pasar tradisional dengan kapasitas permintaan penduduk sekitar. Tujuannya adalah agar pasar tidak menjadi sepi, masyarakat dan pedagang sama-sama mendapatkan keuntungan.

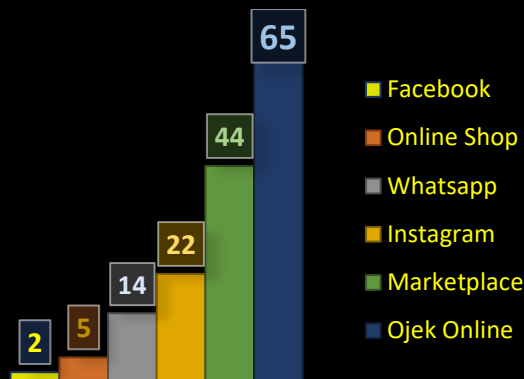
Grafik 5.3: Tempat Belanja Konsumen Retail Kota Banjarmasin dalam Satu Bulan Terakhir (persen) pada 2019 Q1



Grafik 5.4: Konsumen Retail Kota Banjarmasin yang Pernah Belanja Online (persen) pada 2017, 2018, dan 2019 Q1

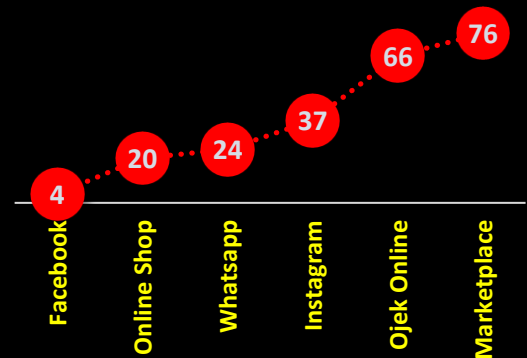


Grafik 5.5: Platform Belanja Online yang Digunakan Konsumen Retail Kota Banjarmasin untuk Belanja Satu Bulan Terakhir (persen) pada 2019 Q1



Sumber: Siregar (2019), diolah.

Grafik 5.6: Rencana Platform yang akan Digunakan Konsumen Retail Kota Banjarmasin untuk Belanja Online (persen) pada 2019



Permasalahan lainnya yang dihadapi oleh pasar tradisional adalah perkembangan teknologi digital yang mengubah wadah dan cara belanja dari *offline* ke *online*. Perubahan ini dampaknya tidak hanya mengganggu pasar tradisional tetapi juga pasar modern seperti pusat perbelanjaan dan minimarket. Survei Preferensi Konsumen Pasar Retail Kota Banjarmasin yang dilakukan oleh Siregar (2019) menyajikan fakta yang cukup mengganggu keberadaan pasar tradisional.

Pertama, meskipun dalam satu bulan terakhir pada kuartal pertama 2019 konsumen retail masih menempatkan pasar tradisional sebagai tempat paling banyak untuk berbelanja, namun sudah terdapat 20% konsumen retail yang melakukan belanja online. *Kedua*, tren belanja online oleh konsumen retail Kota Banjarmasin cenderung meningkat. Pada tahun 2017 hanya 54% konsumen retail Kota Banjarmasin yang pernah melakukan belanja online, sedangkan pada tahun 2018 jumlahnya meningkat menjadi 74%. Pada tahun 2019 jumlahnya kemungkinan akan meningkat lebih besar lagi, sebab dalam kuartal pertama sudah ada 75% konsumen yang pernah berbelanja online. *Ketiga*, platform ojek online merupakan sarana belanja online paling banyak yang digunakan oleh konsumen pada kuartal pertama 2019, yaitu sebanyak 65%. *Keempat*, konsumen retail pada tahun 2019 ini akan lebih banyak menggunakan *marketplace* sebagai sarana belanja online. Ringkasnya, terjadi perubahan pola belanja konsumen retail Kota Banjarmasin dengan kecenderungan semakin besar jumlah konsumen yang

memilih belanja online. Kondisi ini akan semakin menggerus omset pasar tradisional.

5.4 Kesimpulan

Sektor Perdagangan memiliki peranan cukup besar dalam menggerakkan perekonomian Kota Banjarmasin. Hal ini didukung oleh posisi Kota Banjarmasin yang strategis dan menjadi *hub* perdagangan regional. Faktor lainnya yang menopang Sektor Perdagangan adalah tingkat daya beli penduduk yang relatif tinggi.

Di sisi lain perkembangan dan kondisi kurang bagus dialami pasar tradisional milik Pemerintah Kota Banjarmasin. Meskipun pasar tradisional merupakan sebagai salah satu penopang kegiatan Sektor Perdagangan, pasar tradisional menghadapi permasalahan kondisi bangunan pasar yang kurang layak, kumuh, dan sebaran lokasi yang kurang tepat. Pasar tradisional juga menghadapi gangguan dari kehadiran pasar modern, khususnya minimarket jaringan nasional dan perubahan pola belanja masyarakat dari *offline* ke *online*.

Kondisi tersebut tidak menguntungkan bagi para pedagang di pasar tradisional dan dapat berdampak pada optimasi penerimaan retribusi pasar yang dikelola oleh Pemerintah Kota Banjarmasin. Karena itu harus dilakukan sejumlah upaya untuk menata kembali pengelolaan pasar tradisional tersebut.

BAB 6

OPTIMASI PENERIMAAN PENGELOLAAN PASAR KOTA

BANJARMASIN

6.1 Pendahuluan

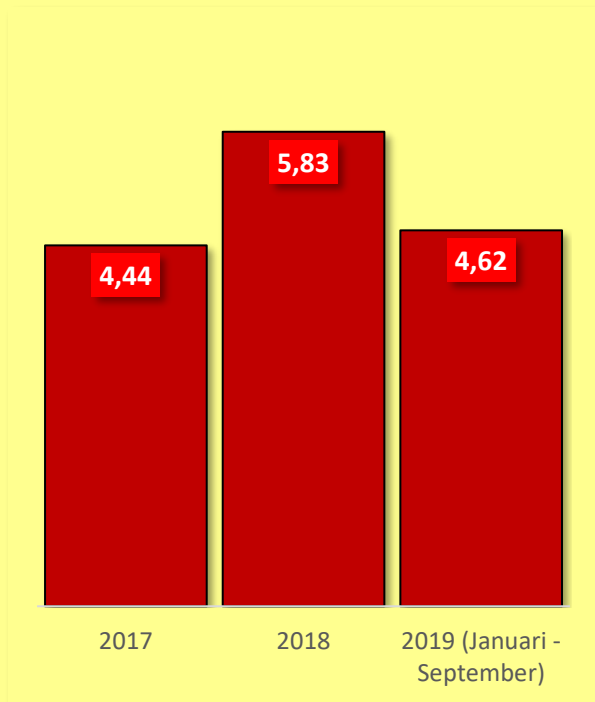
Pengelolaan penerimaan retribusi pasar saat ini belum optimal, karena basis data yang dimiliki belum begitu baik sehingga menyulitkan Bagian Pasar membuat perencanaan mengenai potensi sebenarnya retribusi pasar. Oleh karena itu, basis data ini merupakan hal yang krusial. Apalagi kondisi aset berupa pasar tersebut banyak yang kondisinya sangat buruk dan bahkan sudah banyak yang rusak sehingga mestinya sudah dihapus di dalam daftar aset yang bisa menghasilkan retribusi. Bagian ini akan membahas mengenai penerimaan retribusi pasar tradisional, kendala dalam optimasi penerimaan dari pasar tradisional, penataan ulang pasar tradisional untuk optimasi penerimaan, investasi pembangunan pasar rakyat modern dan diakhiri dengan kesimpulan.

6.2 Penerimaan Retribusi Pasar Tradisional

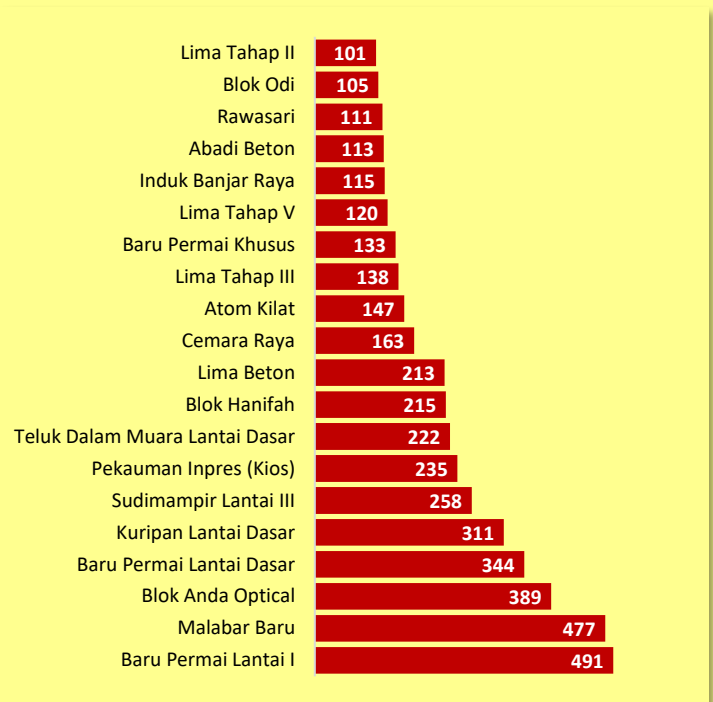
Saat ini sumber utama penerimaan Pemerintah Kota Banjarmasin dari pengelolaan pasar tradisional diperoleh dari pembayaran retribusi pasar, hak penempatan, dan retribusi sampah. Pada tahun 2017 jumlah penerimaan retribusi non harian dan hak penempatan mencapai Rp4,44 milyar. Kemudian jumlahnya naik menjadi Rp5,83 milyar pada tahun 2018. Tetapi jika penerimaan retribusi pasar hanya dihitung berdasarkan penerimaan retribusi tahun berjalan maka jumlahnya menjadi jauh lebih kecil, yaitu sebesar Rp2,81 milyar pada tahun 2017 dan Rp2,90 milyar pada tahun 2018. Selebihnya merupakan penerimaan dari pembayaran tunggakan retribusi dan hak penempatan.

Pada tahun 2018, sebanyak 75% penerimaan retribusi dan hak penempatan tersebut diperoleh dari 20 blok dan pasar dengan jumlah mencapai Rp4,40 milyar. Ada lima blok dan pasar dengan rentang jumlah penerimaan dari Rp300,00 juta hingga hampir Rp500,00 juta, yaitu blok Pasar Baru Permai Lantai I, Malabar Baru, Blok Anda Optical, Pasar Baru Permai Lantai Dasar, dan Kuripan Lantai Dasar. Kemudian ada 25 blok dan pasar dengan penerimaan retribusi di bawah Rp50,00 juta. Secara keseluruhan pada tahun 2018 terdapat 58 blok dan pasar yang menjadi sumber penerimaan dengan jumlah Rp5,83 milyar.

Grafik 6.1: Penerimaan Retribusi Pasar Tahun 2017-2019*



Grafik 6.2: Penerimaan Retribusi Pasar Rp100 juta ke atas Per Pasar/ Blok* 2018



* Penerimaan hak penempatan, retribusi tahun berjalan, dan pembayaran tunggakan.

Sumber: UP Pasar Disperindag Pemko Banjarmasin (2019), diolah.

Penerimaan retribusi akan bertambah dari Pasar Sudi Rapi yang kontrak perjanjian pengelolaannya dengan pihak swasta sudah berakhir pada bulan Juli 2019. Sementara itu beberapa pasar sudah tidak aktif sehingga tidak dapat menjadi sumber pendapatan retribusi, yaitu Pasar Kupu-Kupu dan Pasar Titipan Sepeda. Sedangkan aset Pasar Terminal Pal 6 sudah diserahkan ke Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.

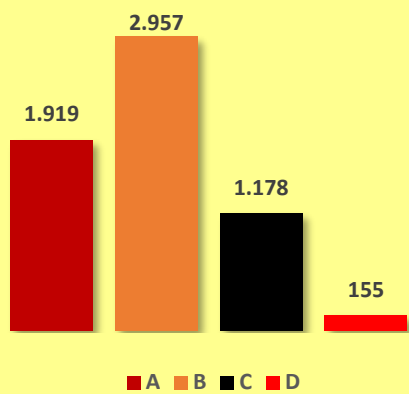
6.3 Kendala dalam Optimasi Penerimaan dari Pasar Tradisional

Data penerimaan retribusi pasar menunjukkan kecilnya jumlah pendapatan yang diperoleh oleh Pemko Banjarmasin sehingga pasar belum dapat dijadikan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sebagai contoh penerimaan retribusi bulanan tahun berjalan untuk 2018, jumlahnya hanya mencapai Rp2,90 milyar. Angka tersebut tidak jauh beranjak dari penerimaan retribusi bulanan tahun berjalan 2013 yang berjumlah Rp2,01 milyar.

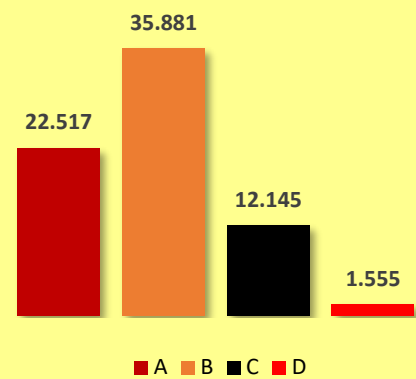
Ada beberapa masalah yang menjadi kendala sulitnya Pemerintah Kota meningkatkan pendapatan dari pengelolaan pasar tradisional tersebut. Antara lain:

1. Tunggakan retribusi masih cukup besar setiap tahunnya.
2. Permasalahan data unit toko dan pedagang masih belum terselesaikan.
3. Sebagian besar toko dan lapak tidak dimiliki oleh Pemko sehingga hampir tidak ada penerimaan dari sewa.
4. Retribusi parkir kendaraan di pasar tidak masuk ke pengelola pasar.
5. Lokasi, desain dan penataan pasar yang sudah tertinggal.

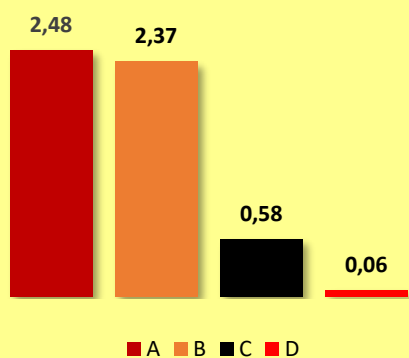
Grafik 6.3: Jumlah Unit Toko di 58 Blok dan Pasar Berdasarkan Tipe Toko Tahun 2019



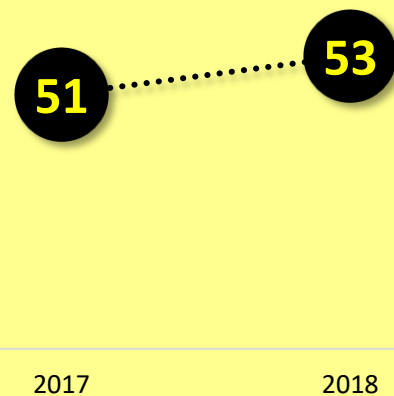
Grafik 6.4: Total Volume Pasar yang Ditempati Para Pedagang Berdasarkan Tipe Toko Tahun 2019 (Meter Kubik)



Grafik 6.5: Perkiraan Potensi Maksimum Penerimaan Retribusi Tahun Berjalan Berdasarkan Tipe Toko (milyar rupiah)



Grafik 6.6: Rasio Penerimaan Retribusi Tahun Berjalan terhadap Perkiraan Potensi Maksimum Penerimaan Retribusi (persen)



Sumber: UP Pasar Disperindag Pemko Banjarmasin (2019), diolah.

Nilai tunggakan retribusi bulanan pasar setiap tahunnya cukup besar. Pada tahun 2013 dan 2014, jumlah tunggakan mencapai 66,80% dan 70,10% dari nilai penerimaan seharusnya. Pada tahun 2017 dan 2018, berdasarkan perhitungan yang dibuat oleh Tim Kajian, nilai tunggakan diperkirakan 49,00% dan 47,00%. Turunnya perkiraan angka tunggakan ini kemungkinan disebabkan oleh semakin intensifnya penagihan retribusi dan mulai dihapusnya unit toko/lapak yang sudah tidak ada lagi bangunannya dari daftar wajib bayar retribusi. Angka ini juga menyiratkan bahwa penerimaan retribusi tahun berjalan masih dapat dinaikkan.

Ada beberapa kondisi yang menyebabkan sulitnya menurunkan angka tunggakan retribusi. *Pertama*, para pedagang kesulitan membayar retribusi sesuai jadwal sebagai akibat menurunnya omset dan laba. Survei yang dilakukan Imansyah, dkk (2015) menemukan sebanyak 52,86% pedagang mengalami penurunan omset dalam waktu 2014-2015 dan sekitar 12,86% di antaranya merasa keberatan membayar retribusi karena faktor ini. Kondisi lainnya adalah para pedagang keberatan membayar retribusi karena tarifnya dianggap terlalu tinggi dan juga ada pungutan lain yang menyebabkan tarif retribusi terasa memberatkan. Jumlah pedagang yang berpandangan seperti ini masing-masing sebanyak 64,76% dan 22,20%.

Kedua, berdasarkan informasi dari pejabat terkait ketika pasar pengelolaannya masih di bawah Dinas Pasar dan juga sekarang di bawah Disperindag, terdapat permasalahan data unit toko dan lapak yang seharusnya sudah tidak dimasukkan dalam daftar tagih retribusi tetapi masih masuk. Contohnya adalah unit toko yang dimaksud sudah tidak ada lagi karena bangunannya sudah hancur tapi masih masuk dalam pendataan retribusi. Permasalahan lainnya adalah terjadi *double counting* atas unit toko yang sama yang jumlahnya tidak sedikit. Jadi permasalahan kedua ini adalah karena faktor database pasar yang belum *clear* sehingga perhitungan potensi penerimaan retribusi menjadi *overestimate*.

Ketiga, kecilnya penerimaan Pemerintah Kota dari pengelolaan pasar juga disebabkan oleh tidak ada sumber penerimaan lain yang lebih besar selain retribusi pasar. Padahal ada dua sumber penerimaan yang memiliki potensi cukup besar, yaitu pendapatan dari sewa toko dan lapak, dan penerimaan dari retribusi parkir. Permasalahan ini terjadi karena Pemerintah Kota sudah terlanjur menjual unit toko

dan lapak dari pasar yang baru dibangun kepada para pedagang sehingga setelah itu tidak ada pendapatan dari sewa. Begitu pula regulasi di daerah tidak memberikan kewenangan kepada instansi pengelola pasar Pemko untuk mengelola dan menarik retribusi parkir yang berada di lingkungan pasar.

Keempat, permasalahan lainnya yang cukup berdampak pada para pedagang adalah mengenai lokasi pasar yang kurang strategis, desain dan penataan pasar yang kumuh. Kondisi ini menyulitkan konsumen untuk berbelanja di pasar, khususnya para ibu-ibu, lansia, dan penyandang disabilitas. Hal ini semakin memberatkan seiring dengan masuknya minimarket jaringan nasional dan pasar retail online sehingga berdampak pada semakin sepiunya transaksi di pasar.

6.4 Penataan Ulang Pasar Tradisional untuk Optimasi Penerimaan

Tidak maksimalnya penerimaan retribusi pasar dan tidak adanya sumber penerimaan pasar yang lebih besar dari retribusi tersebut menuntut Pemerintah Kota Banjarmasin untuk merancang ulang model pengelolaan pasar tradisional atau yang sekarang secara resmi disebut sebagai pasar rakyat (UU Perdagangan Nomor 7 Tahun 2014). Poin penting dalam penataan ulang pengelolaan pasar rakyat adalah bagaimana pengelola dapat memberikan pelayanan terbaik bagi para pedagang dan masyarakat sehingga kedua *stakeholder* memperoleh manfaat optimal dari keberadaan pasar. Jika omset pedagang naik dan memperoleh keuntungan yang memadai, maka pembayaran retribusi dan sewa akan lebih lancar. Jadi di sinilah kunci untuk mengoptimasi penerimaan PAD dari pasar.

Berikut ini adalah beberapa aspek strategis dalam penataan ulang pasar rakyat. *Pertama*, harus ada badan usaha milik Pemko Banjarmasin yang secara khusus mengelola dan melakukan pengembangan pasar rakyat. Badan usaha ini harus mampu bekerja secara profesional, cepat melakukan penyesuaian atas perubahan-perubahan yang terjadi dalam dunia retail, dan memiliki kemampuan untuk melakukan inovasi untuk memajukan pasar rakyat.

Kedua, menurut Imasyah, dkk (2019), pasar tradisional saat ini harus ditransformasi menjadi pasar rakyat modern. Transformasi tersebut diwujudkan dalam bentuk (1) adanya revitalisasi pasar, (2) penyesuaian kapasitas dan jenis pasar, (3) peningkatan fasilitas dan fungsi pasar, dan (4) pengembangan kualitas Sumber Daya Manusia pasar (penjelasan mengenai ke empat poin ini dapat dilihat

dalam laporan Kajian Transformasi Pasar Tradisional Kota Banjarmasin di Era Disrupsi).

Ketiga, untuk merealisasikan poin kedua di atas, harus ada perencanaan komprehensif penataan ulang pasar tradisional yang ada saat ini dan pengembangan lokasi baru pasar rakyat modern. Ini artinya Pemerintah Kota harus berinvestasi dalam jangka waktu terbatas melalui badan usaha pengelola pasar yang didirikan.

6.5 Investasi Pembangunan Pasar Rakyat Modern

Pembangunan pasar rakyat modern merupakan hal yang tidak dapat dielakkan jika tujuannya adalah untuk mempertahankan eksistensi dan memajukan pasar tradisional saat ini. Investasi pembangunan pasar rakyat di lokasi yang baru dapat ditujukan untuk merelokasi para pedagang dari pasar tradisional lama, sehingga di lokasi yang lama tersebut juga dibangun pasar rakyat modern sebagai bagian dari revitalisasi pasar. Pembangunan pasar rakyat ini harus memenuhi Standar Nasional Pasar Rakyat (2015) sehingga kemudian pasarnya dapat memperoleh sertifikat SNI.

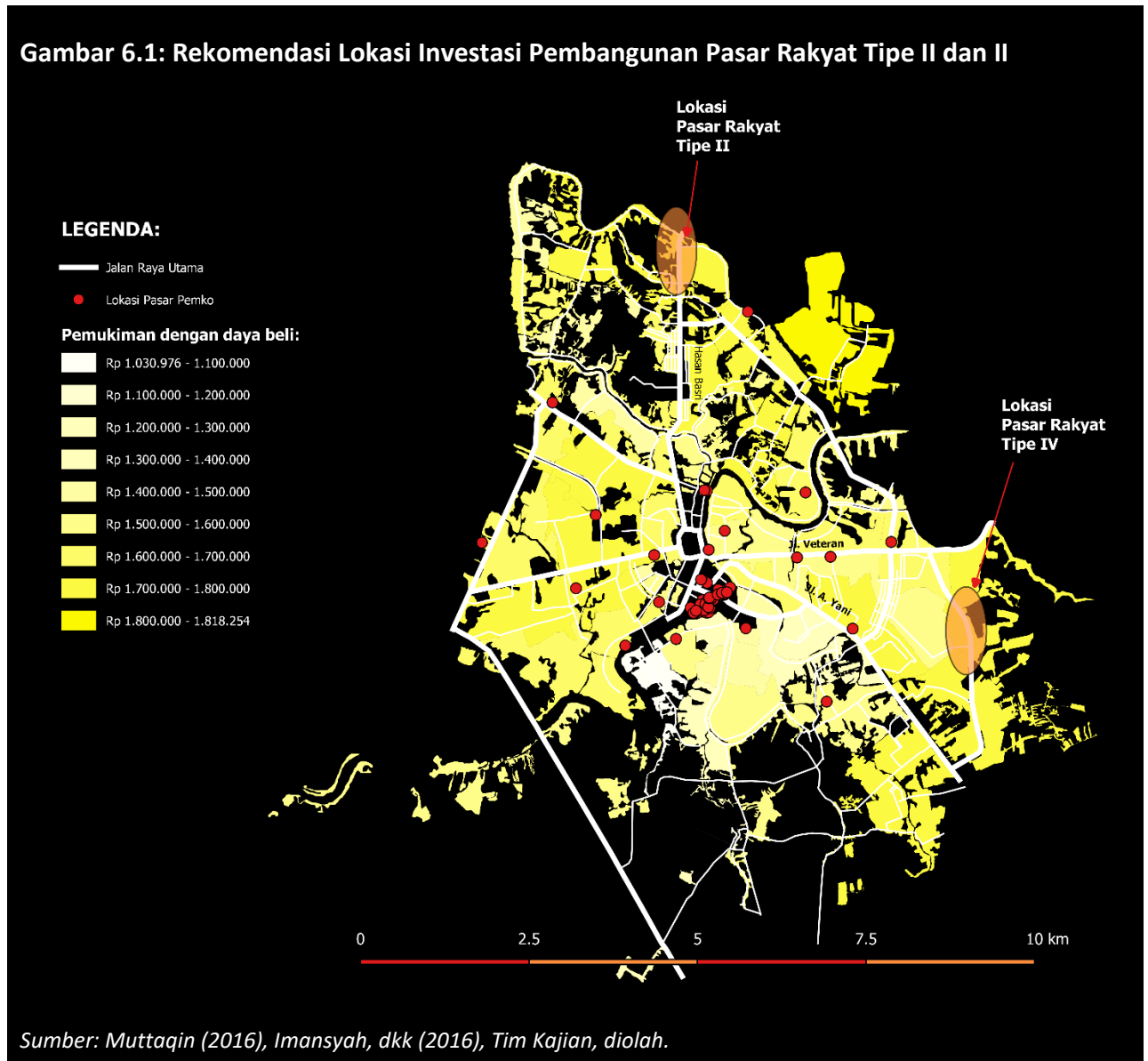
Tim Kajian memberikan rekomendasi pembangunan dua buah pasar rakyat tipe II dan dua buah pasar rakyat tipe IV untuk proyek investasi tersebut. Menurut SNI Pasar Rakyat, pasar rakyat tipe II adalah pasar yang memiliki jumlah pedagang antara 501 sampai dengan 750 orang. Sedangkan pasar rakyat tipe IV adalah pasar rakyat dengan jumlah pedagang kurang dari 250 orang. Semua bentuk bangunan pasar yang dibangun tersebut adalah bangunan satu lantai dan didesain ramah bagi para ibu-ibu, lansia, dan penyandang disabilitas.

Pemilihan dua jenis tipe ini adalah berdasarkan asumsi jumlah rumah tangga yang akan dilayani pasar rakyat. Pembangunan pasar rakyat tipe II dipilih untuk melayani penduduk dalam suatu area yang terdiri atas 15.000 rumah tangga yang dapat mencakup tiga sampai dengan lima kelurahan. Sedangkan pembangunan pasar rakyat tipe IV adalah untuk melayani 5.000 rumah tangga yang dapat terdiri atas satu sampai dengan tiga kelurahan.

Untuk lokasi pembangunan pasar rakyat tipe II, direkomendasikan berlokasi di kawasan jalan Hasan Basri ke arah Kayutangi ujung (lihat peta rekomendasi). Sedangkan proyek pembangunan pasar rakyat tipe II lainnya dilakukan pada tahun berikutnya di lokasi pasar tradisional yang sudah ada sebagai bagian dari revitalisasi

pasar. Adapun pasar rakyat tipe IV direkomendasikan dibangun di jalan Pramuka dengan area kisaran pembangunan seperti yang ditunjukkan pada peta di atas. Satu pasar rakyat tipe II lainnya dibangun pada tahun berikutnya pada lokasi pasar tradisional yang perlu direvitalisasi. Biaya investasi pembangunan berdasarkan perhitungan tahun 2019 adalah Rp34,10 milyar untuk tipe II dan Rp8,92 milyar untuk tipe IV.

Gambar 6.1: Rekomendasi Lokasi Investasi Pembangunan Pasar Rakyat Tipe II dan II



Berdasarkan rekomendasi tersebut, maka perencanaan pembangunan pasar rakyat dilakukan dengan asumsi setiap tahun terjadi kenaikan biaya pembangunan sebesar 10%. Pembangunan tahap pertama dilakukan pada tahun 2021 dengan anggaran yang sudah disesuaikan menjadi Rp41,26 untuk tipe II dan Rp10,79

milyar untuk tipe IV. Jadi jumlah anggaran investasi tahap pertama pada tahun 2021 adalah Rp52,05 milyar. Untuk pembangunan tahap II, jumlah anggaran yang diperlukan adalah Rp57,25 milyar.

Tabel 6.1: Anggaran Investasi Pasar Rakyat Tipe II dan IV tahun 2021 dan 2022

Rencana Pembangunan	Tahun	Pasar Rakyat Tipe II	Pasar Rakyat Tipe IV	Jumlah Anggaran
Estimasi Awal	2019	Rp34.100.000.000,00	Rp8.915.000.000,00	Rp43.015.000.000,00
Pembangunan Tahap I	2021	Rp41.261.000.000,00	Rp10.787.150.000,00	Rp52.048.150.000,00
Pembangunan Tahap II	2022	RP45.387.100.000,00	Rp11.865.865.000,00	Rp57.252.965.000,00

Sumber: Perhitungan Tim Kajian.

Pembangunan pasar rakyat tipe II selain bertujuan untuk melayani sebanyak 15.000 rumah tangga, juga berlokasi di jalan raya utama dengan tingkat kepadatan arus lalu lintas cukup tinggi sehingga berdampak pada tingginya biaya pembebasan tanah. Bangunan pasar juga dibuat dengan bahan utama rangka baja sehingga biaya konstruksinya lebih mahal dari konstruksi beton. Sedangkan pembangunan pasar rakyat tipe IV dengan konstruksi beton berlokasi pada area strategis tetapi tidak berada di jalan utama yang kepadatan lalu lintasnya tinggi. Karena itu harga tanah untuk pasar rakyat tipe IV ini diasumsikan setengah dari harga tanah untuk pasar tipe II.

Karena pasar rakyat tipe II dibangun di atas lokasi yang lebih strategis dengan target pasar mencakup 15.000 rumah tangga, maka tarif sewa yang dikenakan kepada para pedagang untuk pasar rakyat tipe II lebih mahal dari pasar rakyat tipe IV. Meskipun biaya sewa lebih mahal, potensi omset dan laba para pedagang di pasar rakyat tipe II lebih besar sehingga biaya yang harus dikeluarkan pedagang sepadan dengan manfaat yang akan mereka peroleh.

Kajian kelayakan untuk kedua jenis proyek pasar rakyat tersebut menggunakan asumsi *discount rate* sebesar 10% dengan jangka waktu pelaksanaan selama 20 tahun. Perkiraan pendapatan untuk kedua tipe pasar dibuat dalam dua skenario. *Pertama*, skenario optimis di mana tingkat okupansi toko dan lapak yang disewakan mencapai 100% dan okupansi rata-rata untuk parkir kendaraan roda 4 dan roda 2 masing-masing adalah 90% dan 70%. Untuk skenario pesimis, asumsi yang digunakan adalah tingkat okupansi toko dan lapak mencapai 80%, parkir roda 4 sebesar 70%, dan parkir roda 2 sekitar 50% (detil asumsi lihat tabel simulasi).

Tabel 6.2: Simulasi Perhitungan Kelayakan Pasar Rakyat Tipe II

SKENARIO PROSPEK PASAR	OPTIMIS	PESIMIS
Okupansi lapak	100%	80%
Okupansi toko	100%	80%
Okupansi parkir kendaraan roda 2	70%	50%
Okupansi parkir kendaraan roda 4	90%	70%
PERHITUNGAN KELAYAKAN KEUANGAN	OPTIMIS	PESIMIS
Net Present Value (NPV)	Rp12.020.936.439	Rp1.857.163.520
Internat Rate of Return (IRR)	14,51%	10,74%
Benefit and Cost Ratio (B/C)	2,24	2,15
Profitability Index (PI)	1,39	1,06
Payback Period (PP)	7,22	9,14
Discounted Payback Period (DPP)	11,97	18,04
ASUMSI TARIF DAN KENAIKANNYA	NILAI	KETERANGAN
Tarif sewa lapak	Rp 200.000	per M2 / bulan
Tarif sewa toko	Rp 500.000	per M2 / bulan
Retribusi lapak	Rp 20.000	per M2 / bulan
Retribusi Toko	Rp 60.000	per M2 / bulan
Retribusi parkir roda 2	Rp 2.000	per unit
Retribusi parkir roda 4	Rp 3.000	per unit
Kenaikan tarif sewa	20%	per 3 tahun
Kenaikan retribusi	10%	per 5 tahun
Kenaikan tarif parkir roda 2	Rp 1.000	per 5 tahun
Kenaikan tarif parkir roda 4	Rp 3.000	per 5 tahun
DETIL ASUMSI PERHITUNGAN PROYEK	NILAI	KETERANGAN
Nilai Investasi Pasar Rakyat	Rp34.100.000.000	
Periode penilaian	20	tahun
Discount rate	10%	
Luas lahan	2.000	meter persegi
Harga tanah	Rp10.000.000	meter persegi
Biaya Konstruksi	Rp8.000.000	meter persegi
Luas bangunan	1.500	meter persegi
Luas area yang disewakan	70%	dari luas bangunan
Luas lapak	30%	dari luas area yang disewakan
Luas toko	70%	dari luas area yang disewakan
Luas halaman pasar	500	meter persegi
Luas area parkir	80%	luas halaman pasar
Luas parkir roda 2	50%	Luas area parkir
Luas parkir roda 4	50%	Luas area parkir
Lama operasional pasar	10	jam/ hari
Metode penyusutan	SLD	Straight-Line Depreciation
Sisa nilai buku aset di akhir periode	5%	Dari nilai bangunan
Biaya operasional & pemeliharaan	30%	pendapatan sewa tahun pertama
Kenaikan biaya operasional & pemeliharaan	10%	per tahun

Tabel 6.3: Simulasi Perhitungan Kelayakan Pasar Rakyat Tipe IV

SKENARIO PROSPEK PASAR	OPTIMIS	PESIMIS
Okupansi lapak	100%	80%
Okupansi toko	100%	80%
Okupansi parkir kendaraan roda 2	70%	50%
Okupansi parkir kendaraan roda 4	90%	70%
PERHITUNGAN KELAYAKAN KEUANGAN	OPTIMIS	PESIMIS
Net Present Value (NPV)	Rp3.211.761.006	Rp340.307.699
Internal Rate of Return (IRR)	14,44%	10,50%
Benefit and Cost Ratio (B/C)	2,95	2,74
Profitability Index (PI)	1,40	1,04
Payback Period (PP)	7,43	9,48
Discounted Payback Period (DPP)	12,23	18,63
ASUMSI TARIF DAN KENAIKANNYA	NILAI	KETERANGAN
Tarif sewa lapak	Rp100.000	per M2 / bulan
Tarif sewa toko	Rp200.000	per M2 / bulan
Retribusi lapak	Rp20.000	per M2 / bulan
Retribusi Toko	Rp60.000	per M2 / bulan
Retribusi parkir roda 2	Rp2.000	per unit
Retribusi parkir roda 4	Rp3.000	per unit
Kenaikan tarif sewa	20%	per 3 tahun
Kenaikan retribusi	10%	per 5 tahun
Kenaikan tarif parkir roda 2	Rp1.000	per 5 tahun
Kenaikan tarif parkir roda 4	Rp3.000	per 5 tahun
DETIL ASUMSI PERHITUNGAN PROYEK	NILAI	KETERANGAN
Nilai Investasi Pasar Rakyat	Rp8.915.000.000	
Periode penilaian	20	tahun
Discount rate	10%	
Luas lahan	1.000	meter persegi
Harga tanah	Rp5.000.000	meter persegi
Biaya Konstruksi	Rp4.500.000	meter persegi
Luas bangunan	700	meter persegi
Luas area yang disewakan	70%	dari luas bangunan
Luas lapak	60%	dari luas area yang disewakan
Luas took	40%	dari luas area yang disewakan
Luas halaman pasar	300	meter persegi
Luas area parkir	80%	luas halaman pasar
Luas parkir roda 2	40%	Luas area parkir
Luas parkir roda 4	60%	Luas area parkir
Lama operasional pasar	10	jam/ hari
Metode penyusutan	SLD	Straight-Line Depreciation
Sisa nilai buku aset di akhir periode	5%	dari nilai bangunan
Biaya operasional & pemeliharaan	30%	pendapatan sewa tahun pertama
Kenaikan biaya operasional & pemeliharaan	10%	per tahun

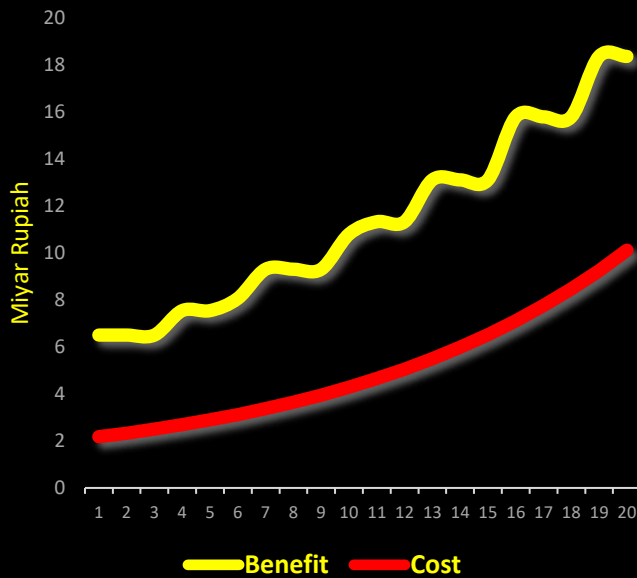
Berdasarkan asumsi-asumsi yang telah ditetapkan tersebut, proyek investasi pasar rakyat tipe II adalah layak berdasarkan skenario optimis. Hal ini didasari oleh nilai *Net Present Value* atau NPV mencapai Rp12,02 milyar dengan IRR sebesar 14,51% yang masih di atas tingkat *discount rate* 10%. Nilai *Profitability Index* (PI) proyek ini juga lebih besar dari satu, yaitu 1,39 dengan lama *Payback Period* mencapai 7,22 tahun.

Untuk skenario pesimis nilai NPV yang dihasilkan proyek ini masih positif, yaitu sebanyak Rp1,86 milyar dengan IRR 10,75%. Nilai PI hampir mendekati satu dengan *Payback Period* selama 9,14 tahun. Jadi skenario pesimis untuk proyek pembangunan pasar tipe II masih layak secara finansial.

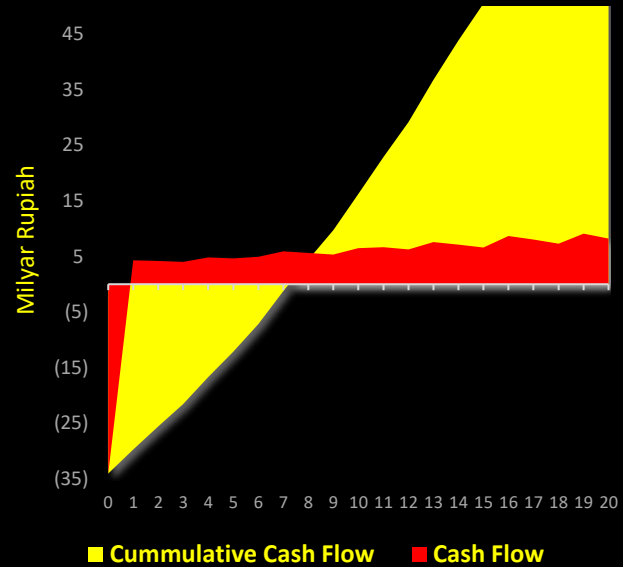
Analisis kelayakan untuk proyek pembangunan pasar rakyat tipe IV juga menghasilkan kesimpulan layak secara finansial untuk skenario optimis dan pesimis. Pada skenario optimis, nilai NPV mencapai Rp3,21 milyar dengan IRR mencaai 14,44%, PI sebesar 1,4 dan *Payback Period* selama 7,43 tahun. Sedangkan pada skenario pesimis, angka NPV turun menjadi Rp0,34 milyar, IRR menjadi 10,50%, PI 1,04 dan *Payback Period* selama 9,48 tahun.

Hasil perhitungan ini menunjukkan bahwa pada skenario optimis, proyek investasi pembangunan pasar rakyat cukup menjanjikan. Jika skenario ini dapat digambarkan tahapan untuk mencapainya secara jelas oleh badan usaha yang akan mengelolanya, maka tidak sulit untuk mendapatkan sumber pendanaan untuk proyek ini. Sedangkan pada skenario pesimis, meskipun secara finansial masih layak, tetapi indikator-indikator di atas menunjukkan tipisnya benefit yang akan diperoleh oleh badan usaha yang akan mengelolanya. Karena itu, skenario ini bisa berjalan jika mendapatkan dukungan pendanaan dari APBD dan APBN.

Grafik 6.7: Perkiraan Pendapatan dan Biaya Proyek Pasar Rakyat Tipe II



Grafik 6.8 Perkiraan Arus Kas dan Akumulasinya untuk Proyek Pasar Rakyat Tipe II



Sumber: Tim Kajian.

6.6 Kesimpulan

Permasalahan pasar tradisional belum dapat dijadikan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin adalah disebabkan tidak adanya pendapatan signifikan yang dapat digali. Selama ini sumber utama pendapatan hanya berasal dari retribusi pasar. Jika diskenariokan tidak ada tunggakan retribusi, maka hasil dari retribusi pasar juga tidak akan dapat menutupi biaya operasional dan pemeliharaan yang dikeluarkan Pemerintah Kota melalui Disperindag.

Dua potensi sumber pendapatan yang akan melipatgandakan penerimaan dari pengelolaan pasar adalah pendapatan dari sewa toko dan lapak, serta pendapatan dari retribusi parkir. Untuk mencapai hal ini, maka pengelolaan pasar harus didesain ulang. Harus ada badan usaha yang secara khusus mengelola pasar secara profesional, cepat menyesuaikan perubahan di pasar retail, dan mampu berinovasi. Perlunya investasi baru dan revitalisasi pasar tradisional yang masih layak dipertahankan dengan konsep pasar rakyat modern dan pengelola hanya menggunakan skema sewa kepada para pedagang untuk memanfaatkan toko dan

lapak. Perlunya regulasi daerah yang memberikan hak kepada badan usaha pengelola pasar untuk mengelola sendiri parkir yang berada di lingkungan pasar.

BAB 7

ANALISIS KELAYAKAN KEUANGAN PERUSAHAAN PENGELOLAAN PASAR

7.1 Pendahuluan

Pendirian perusahaan daerah pengelola pasar merupakan salah satu kebutuhan ke depan karena semakin cepatnya perubahan yang menuntut pengelolaan pasar dituntut profesional dan efisien. Pengelolaan pasar tidak dapat lagi dilakukan oleh lembaga pemerintah yang sering dikenal birokratis dan relatif lebih lambat dalam bergerak di dalam bisnis. Hal ini karena di dalam birokrasi terdapat banyak aturan yang dapat membelenggu dan menghambat di dalam bergerak pada bidang bisnis. Sementara itu, bidang bisnis bergerak sangat cepat dan dinamis. Oleh karena itu, perusahaan daerah yang khusus mengelola pasar tentu merupakan suatu kebutuhan mutlak jika pengelolaan pasar ingin menjadi salah satu penyumbang pendapatan asli daerah selain memberikan pelayanan kepada masyarakat di dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Bagian berikut adalah pembahasan mengenai asumsi-asumsi di dalam perhitungan kelayakan keuangan dan dilanjutkan dengan estimasi kelayakan keuangan, kemudian analisis kepekaan dan diakhiri dengan kesimpulan.

7.2 Asumsi-asumsi Yang Digunakan

Di dalam membuat analisis kelayakan keuangan, maka diperlukan berbagai asumsi supaya dapat dilakukan perhitungan dan estimasi. Asumsi-asumsi tersebut adalah sebagai berikut:

- Perlu ada investasi baru dengan membangun pasar baru type II dan IV sebanyak masing-masing 2 buah untuk menciptakan sumber penerimaan baru bagi perusahaan pengelola pasar.
- Di dalam membuat investasi baru dengan membangun pasar type II dan IV didasarkan pada kajian sebelumnya mengenai lokasi pasar yang akan dibangun dengan mempertimbangkan daya beli dan jumlah penduduk serta tidak tersedianya pasar yang sesuai dengan jumlah penduduk yang ada.
- Pembuatan organisasi perusahaan pengelola dengan struktur yang ramping untuk efisiensi yaitu 1 Direktur Utama, 2 Direktur, dan 6 Manajer beserta 24 Staf serta 1 Komisaris Utama dan 2 Komisaris.

- Penerimaan dari retribusi dari pasar yang selama ini dikumpulkan oleh Bidang Pasar Dinas Perdagangan dan Perindustrian Pemerintah Kota Banjarmasin akan dimasukkan ke dalam penerimaan perusahaan yang akan dibentuk dan hanya diasumsikan diterima sebesar 70% dari rata-rata 3 tahun terakhir.
- Pasar yang dibangun hanya **akan disewakan** kepada pedagang yang aktif saja sehingga bila pedagang yang menyewa tidak berjualan dalam tempo 3 bulan, maka pengelola berhak untuk mengambil alih tempat berdagang tersebut dan menyerahkan kepada pedagang yang membutuhkan.

7.3 Estimasi Kelayakan Keuangan

Di dalam perhitungan analisis keuangan perusahaan yang akan didirikan, maka asumsi-asumsi di atas diperlukan dan dengan asumsi yang paling akal. Dari hasil perhitungan, estimasi kelayakan keuangan menghasilkan nilai IRR adalah 12,39%.

Tabel 7.1 Berbagai Indikator Kelayakan Keuangan

NPV pada tingkat diskonto 10%	20.439.037.262
IRR	12,68%
GROSS B/C	1,14

Sumber: Perhitungan Tim

Dari hasil perhitungan menunjukkan bahwa investasi tersebut memang tidak menghasilkan pengembalian yang cukup tinggi. Namun, hal ini bisa dipahami bahwa tingkat pengembalian sebesar itu untuk proyek investasi kepentingan publik sudah cukup. Salah satu penyebab rendahnya tingkat pengembalian pada proyek pembangunan pasar tersebut karena sumber pendapatan dari proyek tersebut belum memasukan potensi pendapatan lain-lain dari properti seperti penggunaan lahan untuk pemasangan baliho iklan dan berbagai potensi lainnya.

7.4 Kesimpulan

Analisis kelayakan keuangan menunjukkan bahwa prospek perusahaan yang dibentuk cukup baik jika dibarengi dengan investasi baru yaitu dengan membangun pasar semi modern untuk menjadi sumber pendapatan baru bagi perusahaan yang baru didirikan. Karena sumber pendapatan dari retribusi yang selama ini diterima oleh pemerintah melalui

lembagai terkait dalam hal ini Bidang Pasar Dinas Perdagangan dan Perindustrian sangat sulit diharapkan untuk meningkat. Apalagi umumnya pasar-pasar yang ada sudah tua dan kumuh. Tanpa membangun pasar yang baru maka apapun bentuk badan usahanya maka akan mengalami kesulitan dan bangkrut. Jadi perusahaan harus memiliki pasar baru sebagai sumber pendapatan.

BAB 8

ANALISIS BELANJA DAN PENERIMAAN PEMERINTAH KOTA BANJARMASIN

8.1 Pendahuluan

Untuk menentukan kebijakannya pemerintah daerah harus memperhitungkan kondisi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Efektifitas dan kemampuan pemerintah daerah dalam menjalankan fungsinya sangat tergantung dari ruang fiskal yang dimilikinya dalam anggaran. Jika terkait dengan adanya pengelolaan perusahaan daerah, pemerintah terlebih lagi harus memiliki kinerja yang benar-benar baik menurut indikator keuangan yaitu dengan tingkat pendapatan yang layak dan memadai serta dapat mengelola belanja secara terkendali. Pada sisi yang lain, dengan adanya perusahaan daerah yang berjalan sehat dapat menjadi potensi untuk menambah sumber penerimaan dan memperbesar kemampuan keuangan yang dimiliki daerah. Dengan demikian pemerintah akan memiliki kemampuan lebih besar untuk mengambil kebijakan dan menciptakan program dan kegiatan disemua unit kerja yang memberikan kesejahteraan sebesar-besarnya bagi masyarakat.

APBD dalam strukturnya terdiri dari: 1. Pendapatan Daerah; 2. Belanja Daerah; dan 3. Pembiayaan Daerah. Hal ini tertuang dalam Pasal 27 ayat (1) PP 12 Tahun 2019. Pendapatan Daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran berkenaan. Belanja Daerah adalah semua kewajiban pemerintah daerah yang diakui sebagai pengurang nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran berkenaan. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran berkenaan maupun pada tahun-tahun anggaran berikutnya.

8.2 Analisis Penerimaan APBD

Komponen penerimaan APBD terdiri dari Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan dan Lain-lain Pendapatan yang Sah. Realisasi pendapatan daerah Kota Banjarmasin secara konsisten tumbuh positif selama 2014 – 2018. Secara lebih rinci, perkembangan pendapatan daerah beserta komponennya dapat dilihat pada Tabel berikut.

Tabel 8.1 Penerimaan Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2014-2018

Uraian	Tingkat Pendapatan Daerah (Rp.Juta)					Pertumbuhan (%)
	2014	2015	2016	2017	2018	
PENDAPATAN	1.432.589	1.405.907	1.519.640	1.481.114	1.578.359	4,35%
A. PENDAPATAN ASLI DAERAH	216.428	225.821	247.258	324.978	277.863	12,02%
Pajak	134.414	133.833	156.819	180.620	190.037	11,53%
Retribusi	34.212	38.764	29.867	31.720	32.028	6,20%
Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan	12.957	12.083	18.716	18.416	15.316	17,20%
Lain-Lain PAD yang Sah	34.845	41.141	41.857	94.222	40.482	29,42%
B. DANA PERIMBANGAN	842.337	848.198	1.113.816	992.961	1.028.152	5,47%
Bagi Hasil Pajak dan Non Pajak Pusat	144.194	167.719	198.613	130.815	168.621	6,15%
DAU	678.176	677.983	709.289	696.829	696.630	2,05%
DAK	19.967	2.496	205.914	165.318	162.900	1596,78%
C. LAIN-LAIN PENDAPATAN YANG SAH	373.825	331.888	158.566	163.175	272.344	6,43%
Hibah	4.922	13.480	9.675	1.171	59.424	1006,41%
Dana Bagi Hasil Pajak dari Provinsi dan Pemda Lainnya	162.260	151.820	143.891	154.504	26.500	-15,36%
Dana Penyesuaian dan Otonomi Khusus	186.643	166.589	5.000	7.500	186.420	470,86%
Bantuan keuangan dari Provinsi atau pemerintah daerah	20.000					

Sumber: BPKAD Kota Banjarmasin (diolah)

Dari Tabel tersebut, secara keseluruhan pendapatan daerah Kota Banjarmasin naik hingga mencapai Rp1,5 Trilyun pada 2018 atau tumbuh rata-rata sebesar 4,35 persen sepanjang 2014–2018. Komponen Pendapatan Asli Daerah mengalami pertumbuhan rata-rata tertinggi yaitu sebesar 12,02 persen diikuti oleh komponen Lain-lain Pendapatan yang Sah sebesar 6,43 persen dan Dana Perimbangan yang tumbuh 5,47 persen per tahun.

Pos Pendapatan Asli Daerah memiliki komponen-komponen pendapatan yang semuanya tumbuh positif dan konsisten. Komponen Lain-lain PAD yang Sah tumbuh paling tinggi yaitu rata-rata 29,42% per tahun. Sementara itu komponen Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan meski tumbuh positif dan besarnya tertinggi kedua namun nilainya secara absolut paling rendah. Ini menunjukkan kemampuan pengelolaan aset daerah untuk meningkatkan

penerimaan daerah telah dapat dipacu atau berhasil dikembangkan. Meskipun demikian, masih terdapat kemungkinan untuk terus ditingkatkan nilainya mengingat potensi produktif yang ada masih terbuka lebar, misalnya melalui adanya penyertaan modal kepada BUMD-BUMD yang sehat dan dapat dikelola dengan baik.

Kinerja keuangan daerah pada masa-masa lalu menggambarkan ukuran kemampuan pendanaan pembangunan oleh pemerintahan daerah. Salah satu indikator penting kemampuan keuangan ini adalah Derajat Desentralisasi Fiskal Daerah (DDFD). DDFD diukur melalui kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap tingkat Penerimaan Pendapatan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Semakin besar kemampuan daerah untuk menghasilkan PAD menyebabkan semakin tingginya kemampuan daerah dalam menjaga kesinambungan penyelenggaraan pembangunan di masa datang. Perkembangan DDFD Kota Banjarmasin sepanjang 2014-2018 dapat dilihat pada Tabel berikut.

Tabel 8.2 Derajat Otonomi Fiskal Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2014-2018 (Dalam Rupiah)

Tahun	PAD	Pendapatan Daerah	Derajat Desentralisasi Fiskal Daerah
2014	216.427.691.790	1.432.589.208.704	15,11%
2015	225.821.059.656	1.405.907.057.803	16,06%
2016	247.258.423.246	1.519.640.245.461	16,27%
2017	324.977.988.614	1.481.114.231.393	21,94%
2018	277.873.887.440	1.578.369.914.294	17,61%
Rata-rata			17,0%

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Banjarmasin

Dari Tabel di atas menunjukkan bahwa derajat desentralisasi fiskal Kota Banjarmasin secara keseluruhan mencapai rata-rata 17,40 persen. Angka ini relatif rendah untuk mencapai derajat kemandirian yang diharapkan. Kendati demikian, kecenderungan DDFD menunjukkan bahwa ada peningkatan hingga mencapai 21,94 persen pada tahun 2017. Ini menunjukkan kemampuan keuangan daerah Kota Banjarmasin semakin baik.

Keberadaan BUMD yang berfungsi sebagai penyedia air bersih secara hukum dapat berbentuk Perusahaan Umum Daerah ataupun Perusahaan Perseroan

Terbatas Daerah sesuai dengan persyaratan yang dapat dipenuhi. BUMD ini dapat menjadi sumber penerimaan yang baik jika dapat dikelola secara profesional dan efisien. Akan tetapi, data menunjukkan bahwa PDAM Bandarmasih memiliki biaya operasional yang tinggi sehingga belum dapat memberikan laba yang memadai sehingga dapat memberikan kontribusi pada PAD. Ini merupakan tantangan yang besar bagi pemerintah daerah untuk bisa mengefisienkan PDAM.

Jika dibandingkan dengan target pendapatan daerah, secara keseluruhan pendapatan pada tahun 2014 hingga 2017 tidak memenuhi target dan hanya di tahun 2018 yang melebihi target hingga 101,26 persen. Dari kecenderungan terakhir itu paling tidak masih terdapat optimisme akan kelangsungan kondisi APBD Kota Banjarmasin yang lebih baik.

Untuk memperkirakan kinerja keuangan daerah pada masa yang akan datang tim melakukan proyeksi atas data kondisi historis keuangan daerah di masa lalu disertai dengan asumsi-asumsi atas faktor-faktor ekonomi yang berpengaruh di masa depan. Tim beranggapan bahwa kondisi ekonomi pada 2020 akan lebih baik apalagi setelah terjadinya pelantikan presiden yang memungkinkan kinerja kabinet optimis dengan semangat baru dan kerja keras pemerintah, swasta dan masyarakat. Keadaan ini dapat mengembalikan pergerakan unit-unit ekonomi yang terkait seperti perdagangan, jasa transportasi dan akomodasi. Sumber-sumber penerimaan daerah dari pajak, retribusi dan lain-lain akan meningkat kembali.

Berdasarkan hasil proyeksi dan pertimbangan atas asumsi-asumsi yang telah dibuat maka perkembangan realisasi pendapatan daerah akan tetap tumbuh positif selama 2019–2023. Secara lebih rinci, proyeksi perkembangan pendapatan daerah beserta komponennya dapat dilihat pada Tabel.

Dari Tabel tersebut, secara keseluruhan pendapatan daerah Kota Banjarmasin naik hingga mencapai Rp1,85 triliun pada 2023 atau tumbuh rata-rata sebesar 3,24 persen sepanjang 2019–2023. Komponen Dana Perimbangan mengalami pertumbuhan rata-rata tertinggi yaitu sebesar 5,24 persen diikuti oleh komponen Pendapatan Asli Daerah yang tumbuh sebesar 3,82 persen per tahun. Sedangkan Lain-lain Pendapatan yang Sah rata-rata akan tumbuh minus 6,70 persen per tahunnya.

Tabel 8.3 Proyeksi Penerimaan Pendapatan Kota Banjarmasin 2019-2023

Uraian	Tingkat Pendapatan Daerah					
	2019	2020	2021	2022	2023	Pert. Rata-rata
PENDAPATAN	1.634.497	1.684.844	1.726.890	1.788.745	1.851.247	3,24%
A. PENDAPATAN ASLI DAERAH	291.983	308.877	317.425	326.133	335.004	3,82%
Pajak	186.499	197.701.82	202.644	207.710	212.903	2,33%
Retribusi	33.366	34.447	35.528	36.608	37.689	3,31%
Hasil Pengelolaan Kek. Daerah yg. dipisahkan	18.813	19.918	21.023	22.128	23.233	8,90%
Lain-Lain PAD yang Sah	53.304	56.810	58.230	59.686	61.178	9,15%
B. DANA PERIMBANGAN	1.120.011	1.171.650	1.223.290	1.274.929	1.326.569	5,24%
Bagi Hasil Pajak dan Non Pajak Pusat	165.578	166.773	167.968	169.163	170.358	0,21%
DAU	708.508	714.083	719.658	725.234	730.809	0,96%
DAK	245.926	290.795	335.664	380.533	425.402	21,96%
C. LAIN-LAIN PENDAPATAN YANG SAH	222.504	204.317	186.175	187.683	189.675	-6,70%
Hibah	17.734	18.621	19.552	20.530	21.556	-10,03%
Dana Bagi Hasil Pajak dari Provinsi dan Pemda Lainnya	142.199	139.080	135.960	132.840	129.720	85,50%
Dana Penyesuaian dan Otonomi Khusus	62.570	46.616	30.663	34.313	38.398	-20,47%
Bantuan keuangan dari Provinsi atau pemerintah daerah						

Sumber: Hasil proyeksi Tim Kajian.

8.3 Analisis Pengeluaran APBD

Selain pendapatan, pada sisi lain dalam APBD terdapat pengeluaran yang berupa komponen Belanja Daerah. Belanja Daerah merupakan nilai dipergunakan dalam rangka mendanai pelaksanaan fungsi pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah kota.

Tabel berikut menunjukkan jumlah keseluruhan belanja berdasarkan komponennya yang sudah merupakan gabungan dari belanja tidak langsung dan belanja langsung. Belanja Daerah secara keseluruhan mengalami kenaikan dari 2014 hingga mencapai Rp. 1,42 Trilyun pada 2018 atau tumbuh dengan rata-rata 2,91 persen perrrtahun. Belanja daerah tersebut bahkan pernah mencapai diatas 1,5 trilyun di tahun 2016 dengan pendapatan yang juga di atas Rp1,5 trilyun. Komponen belanja yang tumbuh paling tinggi adalah Belanja Hibah dengan besaran rata-rata 28,15 persen dan diikuti Belanja Barang dan Jasa sebesar 15,31

persen per tahun. Adapun Belanja Langsung secara keseluruhan tumbuh 7,58 persen sementara Belanja Tidak Langsung rata-rata tumbuh -1,43 persen per tahun.

Selain rata-rata pertumbuhan belanja yang positif juga terdapat pertumbuhan belanja yang negatif, yakni penurunan belanja tertinggi terjadi pada belanja bantuan keuangan kepada propinsi/ kabupaten/kota dan pemerintahan desa yang rata-rata tumbuh minus 19,04 persen per tahun, diikuti belanja Bantuan Sosial minus 13,94 persen dan Belanja Pegawai Tidak Langsung rata-rata minus 0,96 persen per tahun.

Realisasi tingkat belanja daerah dan pertumbuhannya berdasarkan komponennya sepanjang tahun 2014-2018 dapat dilihat pada tabel 4.4 berikut.

Tabel 8.4 Tingkat Belanja Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2014-2018

Uraian	Tingkat Belanja Daerah (Rp.Juta)					Pertumbuhan (%)
	2014	2015	2016	2017	2018	
BELANJA DAERAH	1,369,262	1,469,418	1,508,186	1,315,056	1,422,030	2,91%
Belanja Tidak Langsung	756,790	791,856	774,480	671,806	613,679	-1,43%
Belanja Pegawai TL	716,384	730,833	745,179	619,886	589,787	-0,96%
Belanja Bunga	-	-	-	-	-	-
Belanja Hibah	20,705	44,203	15,423	36,056	21,851	28,15%
Belanja Bantuan Sosial	10,536	7,462	4,485	6,390	464	-13,94%
Belanja Bantuan Keuangan kepada Provinsi/ Kabupaten /Kota dan Pemdes	9,150	9,359	9,360	9,359	1,576	-19,04%
Belanja Tidak Terduga	15	-	33	115	-	-
Belanja Langsung	612,472	677,562	733,706	643,251	808,351	7,58%
Belanja pegawai Langsung	-	-	-	-	27,874	
Belanja Barang dan Jasa	288,788	328,669	374,344	416,184	471,639	15,31%
Belanja Modal	323,684	348,893	359,362	227,067	308,837	2,47%

Sumber: BPKAD Kota Banjarmasin

Jika dibandingkan antara target dan realisasi belanja dari tahun 2014 hingga tahun 2018, pencapaiannya masih di bawah target. Realisasi belanja selama rentang itu hanya mencapai antara 80 sampai 91 persen, hal inilah yang kemungkinan menjadi salah satu sebab tingkat SILPA yang besar pada tiap tahunnya. Selain itu, tentu saja ada faktor lain yang mendukung adanya SILPA yaitu pelampauan target penerimaan dan efisiensi dalam penggunaan anggaran.

Tabel 8.5 Proyeksi Nilai Belanja Kota Banjarmasin Tahun 2019-2023

Uraian	Tingkat Belanja Daerah (Rp.Juta)					Pertumbuhan (%)
	2019	2020	2021	2022	2023	
BELANJA DAERAH	1.505.045	1.543.400	1.582.547	1.622.525	1.663.376	3,19
Belanja Tidak Langsung	646.750	618.185	589.620	561.056	532.491	-2,72
Belanja Pegawai TL	606.769	579.255	551.740	524.225	496.711	-3,33
Belanja Bunga	-	-	-	-	-	
Belanja Hibah	25.891	25.306	24.720	24.135	23.550	1,82
Belanja Bantuan Sosial	4.505	3.969	3.433	2.897	2.362	162,23
Belanja Bantuan Keuangan kepada Provinsi/ Kabupaten /Kota dan Pemdes	9.526	9.589	9.652	9.714	9.777	101,41
Belanja Tidak Terduga	58	66	75	83	92	
Belanja Langsung	858.295	925.215	992.927	1.061.470	1.130.885	6,95
Belanja pegawai Langsung	22.299	27.874	33.449	39.023	44.598	11,19
Belanja Barang dan Jasa	511.890	557.212	602.534	647.856	693.177	8,01
Belanja Modal	324.106	340.129	356.944	374.591	393.110	4,94

Sumber: Hasil proyeksi

Berdasarkan hasil proyeksi yang dilakukan tim peneliti, tingkat pengeluaran yang berupa komponen Belanja Daerah dalam APBD secara umum masih akan bisa dijalankan dengan baik. Belanja Daerah dipergunakan dalam rangka mendanai pelaksanaan fungsi pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah kota. Total belanja daerah dalam rentang 2019– 2023 diproyeksikan tumbuh dengan rata-rata 3,19 persen per tahunnya. Komponen Belanja Pegawai tidak langsung akan terus dikendalikan sehingga hanya tumbuh minus dengan rata-rata minus 3,33 persen per tahun. Efisiensi dilakukan pada beberapa pos yang dinilai tidak efisien seperti pemberian honor-honor tim dan kelompok kerja yang menangani tugas di bawah Tupoksinya. Pemberian kompensasi atas kinerja pegawai diperhitungkan secara cermat dan dibayarkan dalam bentuk tunjangan kinerja.

Kunci dari penyehatan APBD kota Banjarmasin ke depan adalah pengendalian belanja kearah yang lebih efektif dan efisien. Bentuk pengendalian itu dapat terlihat dari besaran proporsi tiap komponen belanja. Tabel di bawah ini menunjukkan proporsi belanja berdasarkan komponennya yang sudah merupakan gabungan dari belanja tidak langsung dan belanja langsung.

Komponen Belanja Pegawai masih menempati porsi dominan dari seluruh belanja. Kendati demikian, porsi belanja pegawai tidak langsung besarnya diperkirakan dapat dikendalikan sehingga turun dari 42,97 persen pada tahun 2019 menjadi 32,01 persen pada 2023. Pada saat yang sama, tingkat belanja produktif akan lebih ditingkatkan yang terlihat dari Belanja Modal. Proporsi Belanja modal mengalami kenaikan dari 21,53 persen pada tahun 2019 menjadi 23,63 persen pada tahun 2021. Proyeksi proporsi belanja daerah berdasarkan komponennya sepanjang tahun 2019-2023 dapat dilihat pada Tabel berikut ini.

Tabel 8.6 Proyeksi Belanja Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2019-2023

	Tingkat Belanja Daerah (Rp.Juta)					Pertumbuhan (%)
	2019	2020	2021	2022	2023	
BELANJA DAERAH	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
Belanja Tidak Langsung	42,97	40,05	37,26	34,58	32,01	37,38
Belanja Pegawai TL	40,32	37,53	34,86	32,31	29,86	34,98
Belanja Bunga						0,00
Belanja Hibah	1,72	1,64	1,56	1,49	1,42	1,57
Belanja Bantuan Sosial	0,30	0,26	0,22	0,18	0,14	0,22
Belanja Bantuan Keuangan kepada Provinsi/ Kabupaten /Kota dan Pemdes	0,63	0,62	0,61	0,60	0,59	0,61
Belanja Tidak Terduga	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00
Belanja Langsung	57,03	59,95	62,74	65,42	67,99	62,62
Belanja pegawai Langsung	1,48	1,81	2,11	2,41	2,68	2,10
Belanja Barang dan Jasa	3,40	36,10	38,07	39,93	41,67	31,84
Belanja Modal	21,53	22,04	22,56	23,09	23,63	22,57

Sumber: Hasil proyeksi

8.4 Analisis Keseimbangan Penerimaan dan Pengeluaran APBD

Dalam struktur APBD terdapat neraca inti yaitu keseimbangan antara pos penerimaan dan pengeluaran dan neraca pembiayaan yang menunjukkan keseimbangan penerimaan pembiayaan dan pengeluaran pembiayaan. Keseimbangan antara total nilai penerimaan dan total nilai pengeluaran menghasilkan nilai Saldo Utama. Sementara itu, keseimbangan antara total nilai penerimaan pembiayaan dan total nilai pengeluaran pembiayaan menghasilkan Saldo Pembiayaan. Hasil penjumlahan Saldo Utama dengan Saldo Pembiayaan menghasilkan angka SiLPA.

Perkembangan Saldo Utama dari tahun 2014 hingga tahun 2018 selalu mengalami surplus, kecuali untuk tahun 2015 pendapatan Kota Banjarmasin menurun dari tahun 2014, sementara belanja meningkat pada waktu yang sama. Hal ini menyebabkan Saldo Utama APBD menjadi defisit sebesar Rp63,51 milyar. Meskipun demikian, kondisi defisit itu dapat ditutup dengan adanya pembiayaan yang memadai. Terlebih lagi, realisasi SILPA tahun 2015 justru dapat dikumpulkan sebesar Rp116,24 milyar. Dengan SILPA yang relatif besar ini dapat dikelola untuk menghadapi beban keuangan dan tantangan penerimaan yang tidak sulit diperkirakan di masa depan.

Tabel 8.7 Keseimbangan APBD Kota Banjarmasin Tahun 2014-2018

	Realisasi				
	2014	2015	2016	2017	2018
PENDAPATAN	1,432,589	1,405,907	1,519,640	1,481,114	1,578,359
BELANJA DAERAH	1,369,262	1,469,418	1,508,186	1,315,056	1,422,030
SALDO UTAMA	63,327	(63,511)	11,454	166,058	156,329
Saldo Pembiayaan	126,157	179,751	112,291	108,881	224,944
Penerimaan Pembiayaan	176,428	213,662	116,791	123,881	274,944
Pengeluaran Pembiayaan	50,272	33,911	4,500	15,000	50,000
SILPA TA Berjalan	189,484	116,240	123,745	274,939	381,273

Sumber: BPKAD Kota Banjarmasin (diolah)

Melalui pengelolaan keuangan daerah yang lebih efektif dan efisien maka penyelenggaraan keuangan dapat ditingkatkan demi optimalisasi hasil-hasil pembangunan bagi masyarakat. Penyerapan APBD harus benar-benar diarahkan kepada alokasi belanja-belanja produktif.

Proyeksi sepanjang 2019-2023 pendapatan Kota Banjarmasin meningkat dari Rp1,63 Trilyun pada 2019 menjadi Rp1,85 Trilyun pada 2023. Sementara itu, belanja juga meningkat pada waktu yang sama dari Rp1,50 Trilyun pada 2019 menjadi Rp1,66 Trilyun pada 2023. Dengan kondisi ini Saldo Utama APBD dapat dipertahankan pada kondisi Surplus setiap tahunnya.

Tabel 8.8 Proyeksi Keseimbangan APBD Kota Banjarmasin Tahun 2019-2023

Uraian	Realisasi				
	2019	2020	202 1	202 2	202 3
PENDAPATAN	1.634 .497	1.684 .844	1.7 26.890	1.7 88.745	1.8 51.247
BELANJA DAERAH	1.505 .045	1.543 .400	1.5 82.547	1.6 22.525	1.6 63.376
SALDO UTAMA	129.4 52	141.4 45	144 .343	166 .220	187 .871
Pembiayaan	257.4 15	256.9 83	262 .534	264 .954	283 .241
Penerimaan Pembiayaan	381.4 15	386.9 83	398 .534	406 .954	431 .241
Pengeluaran Pembiayaan	124.0 00	130.0 00	136 .000	142 .000	148 .000
SILPA TA Berjalan	386.8 67	398.4 28	406 .877	431 .174	471 .111

Sumber: BPKAD Kota Banjarmasin (diolah)

Melalui pengelolaan keuangan daerah yang lebih efektif dan efisien maka pengelolaan keuangan dapat ditingkatkan demi optimalisasi hasil-hasil pembangunan bagi masyarakat. Penyerapan APBD harus benar-benar diarahkan kepada alokasi belanja-belanja produktif.

8.5 Kesimpulan

Secara umum, ruang fiskal Pemerintah Kota Banjarmasin cukup longgar, jika melihat pada setiap akhir tahun selalu terjadi surplus. Walaupun di dalam APBD umumnya agak ketat. Hal ini menjadi cermin kurang baiknya perencanaan dan penganggaran dari Pemerintah Kota Banjarmasin

BAB 9

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

9.1 Kesimpulan

Bentuk badan hukum antara Perseroda dan Perumda secara umum memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. Perumda adalah badan hukum usaha yang cocok untuk perusahaan yang tidak mengutamakan keuntungan, atau lebih menitik beratkan pada pelayanan. Sementara Perseroda adalah badan hukum usaha yang cocok untuk perusahaan yang mengutamakan keuntungan. Dengan kondisi pengelolaan pasar saat ini, nampak pengelolaan pasar membutuhkan pengelolaan secara professional supaya dapat membantu para pedagang pasar berdagang di tengah era disrupsi yang penuh tantangan dan kompetisi dari mini market, super market, hypermarket maupun pesaing dari pedagang yang berjualan dengan sistem daring (*on line*) atau e-dagang (*e-commerce*).

Kondisi keuangan untuk pengelolaan pasar saat ini berdasarkan kajian kelayakan keuangan, cukup besar di dalam memberikan setoran di dalam APBD, namun belum memperhitungkan pengeluaran dari APBD untuk membiayai kegiatan pengelolaan pasar di dalam kegiatan operasi sehari-hari. Berdasarkan analisis Tim Kajian, bila memasukkan tantangan ke depan adalah sistem retail daring yang bakal mendisrupsi pasar retail konvensional, maka pengelolaan oleh Lembaga Pemerintah Kota Banjarmasin nampaknya akan menghadapi kendala. Karena tantangan ke depan membutuhkan organisasi yang dinamis, simpel dan tidak birokratis untuk menghadapi tantangan yang berubah sangat cepat dan penuh dinamika.

Sedangkan kondisi keuangan Pemerintah Daerah, realisasi APBD selalu menghasilkan surplus setiap tahunnya. Surplus yang cukup tinggi memberikan indikasi bahwa perencanaan anggaran kurang begitu baik, karena banyak kegiatan yang tidak dapat dijalankan walaupun sudah ada anggarannya. Memang perlu diidentifikasi sumber tingginya SILPA yang terjadi hampir setiap tahun. Untuk itu, Pemerintah Kota masih memiliki kemampuan secara terbatas untuk melakukan penyertaan modal kepada perusahaan-perusahaan daerah yang dimilikinya demi memberikan kinerja yang lebih baik di dalam pelayanan dan penghasil laba untuk memberikan kontribusi dalam PAD.

9.2 Rekomendasi

Berdasarkan kondisi keuangan pengelola pasar saat ini, maka rekomendasi dari hasil kajian ini adalah bahwa badan pengelola pasar dalam bentuk badan hukum **Perseroda**. Beberapa pertimbangan utama bentuk badan hukum Perseroda adalah sebagai berikut:

1. Pengelolaan dengan bentuk badan hukum Perseroda akan lebih efisien dan lebih lincah di dalam pengelolaan pasar di tengah kondisi dunia bisnis yang semakin kompetitif dan cepat berubah dan membutuhkan modal yang cukup besar untuk membangun pasar baru sebagai sumber pendapatan baru.
2. Kondisi APBD Pemerintah Kota memungkinkan untuk memberikan penyertaan modal, namun sangat terbatas sehingga diperlukan pihak ketiga untuk memberikan penyertaan modal ke perusahaan baru pengelola pasar ini sehingga bisa memberikan keleluasaan untuk berkembang lebih cepat. Apalagi ada rencana di Provinsi Kalimantan Selatan untuk membuka pusat distribusi regional sehingga dapat menggaet Pemerintah Provinsi untuk menjadi salah satu calon pemegang saham dengan menempatkan lokasi pembangunan pusat distribusi regional.
3. Besarnya dana untuk modal dasar perusahaan pengelola pasar ini adalah sebesar Rp.500 milyar. Besar modal dasar ini untuk memberikan keleluasaan bagi Pemerintah Kota Banjarmasin di masa depan untuk mengembangkan perusahaan pasar ini.
4. Sedangkan untuk modal disetor adalah sebesar Rp 30 milyar dengan asumsi untuk membiayai belanja operasional perusahaan dan memberikan kelonggaran bagi perusahaan baru membangun pasar baru, walaupun jumlah tersebut belum memadai.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, G., & Guntara, D. (2018). PERUBAHAN BENTUK PERUSAHAAN DAERAH KE PERSEROAN DAERAH: PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM KARAWANG. *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum*, 3(1), 68–78.
- Amine, A., & Lazzaoui, N. (2011). Shoppers' reactions to modern food retailing systems in an emerging country: The case of Morocco. *International Journal of Retail & Distribution Management*, 39(8), 562–581.
<https://doi.org/10.1108/09590551111148659>
- Burhan, H. (2018). Dirut PDAM : Perubahan PDAM Harus Pertimbangkan PP 54/2017.
- Cahyaningrum, D. (2018). Implikasi Bentuk Hukum Bumd Terhadap Pengelolaan BUMD (The Implication of Regional Owned Enterprises Legal Form to its Management). *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan*. <https://doi.org/10.22212/jnh.v9i1.997>
- Denpasarkota. (2019). PD Pasar Denpasar Akan Tata Bagian Depan Pasar Kumbasari.
- Desiani, R. A. A. (2019). *PDAM Buleleng Usulkan Perubahan Badan Hukum jadi Perumda*.
- Friana, H. (2018). Perda Disahkan DPRD, Pasar Jaya Resmi Jadi Perumda.
- Imran, T. Y. (2019). PDAM Tirta Dharma Pilih Badan Usaha Perumda, Ini Penjelasannya.
- Kusumastuti, D., & Samadi, W. M. (2019). PERUBAHAN PERUSAHAAN DAERAH DALAM PRESPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAH DAERAH. *Research Fair Unisri*, 3(1).
- Metropolitan. (2019). Jadi Perumda, PD Pasar bakal Punya Anak Perusahaan.
- Muhammad, A. S. (2018). Reorientasi BPR Dari Perusda Menjadi Perseroda. *Dialektika Publik : Jurnal Administrasi Negara Universitas Putera Batam*, 3(1).
- Paembonan, A. (2019). Tingkatkan Pendapatan, Status PD Pasar Akan Diubah jadi Perseroan.

- Riantara, D. (2019). PDAM Pertama Yang Berubah Menjadi Perseroda.
- Samudra, A. (2018). Status Bank Pasar akan Menjadi Perseroda.
- Solehudin, M. (2019). Pemkot Bandung Ubah Nomenklatur 3 BUMD Menjadi Perumda.
- Suhendra, A., & Taufiq, M. (2018). Asas Fiduciary Skill And Care Dalam Pengelolaan Bumd Guna Mewujudkan Good Corporate Governance. *Jurnal Living Law*, 10(2). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30997/jill.v10i2.1499>