

# 1. PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Kota Jakarta memiliki peranan yang sangat penting bagi bangsa Indonesia, selain berkedudukan sebagai Ibukota Negara, Kota Jakarta memiliki fungsi sebagai Pusat Pemerintahan Republik Indonesia juga Pusat Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagai pusat perdagangan, pusat jasa, sebagai kota pendidikan dan sebagai kota wisata yang menawarkan pariwisata dengan skala nasional maupun internasional. Sumber permasalahan utama yang dihadapi Kota Jakarta adalah pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi, baik yang disebabkan oleh pertumbuhan alami, maupun tingginya arus urbanisasi yang tidak disertai dengan kemampuan penyediaan infrastruktur bagi warga kota.

Untuk mengantisipasi hal tersebut dan sesuai dengan semangat otonomi daerah, setiap kota dituntut kemandiriannya dalam menggali potensi-potensi penerimaan untuk memenuhi sebagian besar anggaran pembangunannya. Doli D. Siregar dalam Manajemen Aset (2004) meyakinkan bahwa salah satu alternatif yang dapat dijadikan pilihan untuk mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan daerah adalah dengan mengoptimalkan pemanfaatan aset daerah.

Pengelolaan aset daerah di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dihadapkan pada dua kondisi yaitu: banyaknya aset nganggur (*idle*) yang belum dimanfaatkan atau sudah dimanfaatkan tetapi belum berjalan dengan optimal. Aset daerah yang sudah dimanfaatkan tetapi belum berjalan secara optimal pada umumnya dikelompokkan kedalam aset yang dipisahkan yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Provinsi DKI Jakarta dengan tujuan profit centre yang dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Tabel. 1.1.  
 Prosentase Hasil Laba BUMD terhadap Pendapatan Asli Daerah  
 Provinsi DKI Jakarta  
 Tahun 2002 s.d Tahun 2006.

| Tahun | Penerimaan PAD          | Lab a BUMD            | %    |
|-------|-------------------------|-----------------------|------|
| 2002  | Rp 4,509,885,095,345.96 | Rp 43,741,553,676.97  | 0.54 |
| 2003  | Rp 5,470,278,813,432.59 | Rp 92,977,190,319.57  | 1.39 |
| 2004  | Rp 6,681,235,972,441.76 | Rp 102,057,272,255.14 | 1.26 |
| 2005  | Rp 8,110,681,198,582.53 | Rp 102,742,808,273.22 | 1.21 |
| 2006  | Rp 8,457,490,101,265.30 | Rp 132,095,329,794.00 | 1.56 |

Sumber : KPKD Provinsi DKI Jakarta (diolah).

Pendapatan Asli Daerah (PAD) mempunyai peranan penting dalam penyelenggaraan otonomi daerah untuk dapat mengurangi ketergantungan subsidi dari pemerintah pusat, namun berdasarkan tabel 1.1 diketahui bahwa kontribusi hasil pemanfaatan aset daerah melalui BUMD terhadap Pendapatan Asli Daerah tergolong masih sangat kecil, meski mengalami peningkatan secara nominal namun secara prosentase mengalami kecenderungan menurun, dan mulai terjadi peningkatan pada tahun 2006 sebesar 0,35%.

## 1.2 Masalah Penelitian

Salah satu BUMD yang memiliki aset besar dan memainkan peranan strategis karena terkait langsung dengan urat nadi perekonomian rakyat dan membawa dampak sangat besar terhadap penyerapan tenaga kerja serta mendorong pertumbuhan ekonomi Jakarta adalah Perusahaan Daerah Pasar Jaya, namun hasil kajian evaluasi terhadap Kinerja Aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta oleh Badan Penanaman Modal dan Pemberdayaan Kekayaan Usaha Daerah Tahun 2006, dinyatakan bahwa PD. Pasar Jaya memiliki nilai aset besar namun belum dimanfaatkan secara optimal.

Perusahaan Daerah Pasar Jaya pada mulanya merupakan perusahaan jawatan ekonomi rakyat yang mengurus masalah perpasaran di DKI Jakarta, tugas operasionalnya berpedoman pada Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 12 Tahun 1999, memiliki dua fungsi utama yaitu fungsi ekonomi dan fungsi sosial. Saat ini Perusahaan Daerah Pasar Jaya mengelola 151 pasar yang tersebar sampai ke pelosok Jakarta, dengan luas lahan yang dimiliki sebesar 851.412,65 m<sup>2</sup> dan nilai aset perusahaan diperkirakan lebih dari 3 triliun rupiah, dengan omzet bisnis mencapai 150 Triliun rupiah lebih per tahun ( PD. Pasar Jaya dalam Angka :2005). Ditinjau dari kontribusi pendapatan asli daerah (PAD) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, PD. Pasar Jaya merupakan BUMD terbesar ketiga yang memberikan setoran PAD terbesar, sebesar Rp. 26.011.795.926,- setelah PT. Bank DKI (sebesar 42 Milyar Rupiah) dan PT. Pembangunan Jaya Ancol (sebesar Rp. 36.287.999.937) (sumber: BPM-PKUD Provinsi DKI Jakarta Tahun 2007).

Beberapa permasalahan mendasar yang dihadapi oleh PD. Pasar Jaya adalah :

1. Meski memiliki aset yang cukup signifikan dan faktor keunggulan lokasi, pengelolaan aset PD. Pasar Jaya tidak didukung dengan kondisi internal perusahaan yang memadai, kinerja manajemen yang tidak maksimal, struktur organisasi yang gemuk serta kualitas SDM yang minim. Salah satu indikator yang dapat dilihat adalah tingkat hunian tempat usaha pada aset PD. Pasar Jaya belum terpenuhi secara optimal, sampai dengan pertengahan 2007 masih tersedia tempat usaha kosong sebanyak 13.118 dari 101.841 tempat usaha yang disediakan (sumber: PD. Pasar Jaya).
2. Sebelum era 1990-an PD.Pasar Jaya memainkan peranan sangat penting sebagai pemasok utama kebutuhan pokok bagi warga Jakarta, namun memasuki era 1990-an ketika pusat perbelanjaan modern hadir bak cendawan di musim hujan, keberadaan pasar-pasar yang dikelola oleh PD. Pasar yang notebene merupakan pasar tradisional, keberadaannya semakin terpinggirkan, hasil riset konsumen AC Nielsen Tahun 2003 (Utami: 2006) sebesar 53% konsumen di 12 kota besar di Indonesia lebih memilih belanja di pasar modern dibanding pasar tradisional.

3. Keunggulan bersaing (competitive advantage) pedagang di pasar tradisional yang mengandalkan strategi harga rendah mulai terkikis (Achyu: 2003). Lemahnya peraturan pemerintah membuat pasar-pasar modern yang dikelola swasta memasuki semua segmen dengan memberikan harga relatif rendah untuk berbagai komoditas karena akses langsung mereka terhadap produsen.
4. Sebagian besar desain pasar yang dikelola oleh PD.Pasar Jaya sangat tertinggal dan tidak memenuhi kaidah sanitasi yang baik. Zumrotin (2002) sebagaimana dikutip (Achyu: 2003) menyebutkan ketidakmampuan pengelolaan pasar tradisional dalam menciptakan pasar yang bersih, aman dan melakukan pembinaan kepada para pedagang untuk berpraktek dagang yang sehat dan jujur, menjadikan konsumen enggan berbelanja di pasar tradisional.

Dilihat dari perspektif properti, pasar merupakan aset komersil yang dapat mendatangkan manfaat ekonomis, oleh karena itu pengelolaan aset pasar diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah (PAD) Provinsi DKI Jakarta. Pasar merupakan fasilitas fisik yang penggunaannya sangat bergantung pada tingkat kunjungan konsumen untuk berbelanja, sementara itu pengguna utama aset pasar PD. Pasar Jaya adalah para pedagang yang jumlahnya mencapai lebih dari 80.000 orang, pada umumnya merupakan pedagang skala menengah kebawah. Optimasi pengelolaan aset PD. Pasar Jaya akan sangat bergantung pada ketersediaan tempat usaha yang layak bagi para pedagang, serta kemampuan para pedagang menghadapi berbagai persaingan dalam dunia perdagangan, sehingga tingkat kunjungan pada pasar tradisional PD. Pasar Jaya meningkat.

### **1.3 Pertanyaan Penelitian**

Berangkat dari konsep latar belakang dan perumusan masalah tersebut diatas, penulis ingin mengetahui:

1. Bagaimanakah pengelolaan aset PD. Pasar Jaya sehingga fungsi pemberdayaan pedagang sebagai stakeholder utama PD. Pasar Jaya dapat berjalan optimal.
2. Bagaimanakah upaya pengelolaan aset daerah pada Perusahaan Daerah Pasar Jaya sehingga kontribusi pendapatan asli daerah (PAD) dari sektor perpasaran dapat berjalan secara optimal.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan prioritas alternatif strategi pengelolaan aset yang dapat digunakan oleh Perusahaan Daerah Pasar Jaya, berdasarkan analisis lingkungan internal dan eksternal perusahaan, dalam menentukan setiap kebijakan yang akan diambil dalam setiap aktivitas pengelolaan aset, sehingga fungsi pembinaan pedagang dan kontribusi PAD dari sektor perpasaran dapat berjalan secara optimal.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis  
Sebagai sumbangan pemikiran bagi kajian pengembangan perkotaan, khususnya dalam bidang pemanfaatan aset kota dalam bentuk pasar, juga sebagai bahan masukan bagi kajian ritel, khususnya ritel tradisional di Provinsi DKI Jakarta.
2. Manfaat Praktis  
Sebagai bahan masukan bagi shareholder maupun stakeholder dalam penyusunan strategi dan kebijakan pengelolaan perpasaran, khususnya pasar tradisional di DKI Jakarta, dan dalam rangka perbaikan pelayanan perpasaran di Provinsi DKI Jakarta.

## 1.6 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini terbagi 2 (dua), yaitu:

### 1. Ruang Lingkup Wilayah

Meliputi seluruh aset dalam bentuk pasar yang dimiliki maupun dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Perusahaan Daerah Pasar Jaya, baik yang dikelola sendiri maupun dikerjasamakan dengan pihak ketiga (swasta) yang tersebar di lima Wilayah Kotamadya Provinsi DKI Jakarta.

### 2. Ruang Lingkup Materi

Meliputi faktor-faktor yang berkaitan dengan pemanfaatan aset Perusahaan Daerah Pasar Jaya, baik yang terkait dengan fungsi ekonomi yaitu upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) maupun yang terkait dengan fungsi sosial yaitu upaya pemberdayaan pedagang.

## 1.7 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun kedalam 7 (tujuh) bab pembahasan yang terdiri dari :

### 1. Pendahuluan.

Pada bab ini dibahas hal-hal yang melatar-belakangi penelitian, terdiri dari latar belakang, masalah penelitian, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup serta sistematika penulisan.

### 2. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.

Dalam bab ini dibahas mengenai gambaran umum pengelolaan aset di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, gambaran umum Badan Usaha Milik Daerah serta Gambaran umum organisasi dan permasalahan pengelolaan aset Perusahaan Daerah Pasar Jaya.

### 3. Tinjauan Pustaka.

Pada bab ini dibahas beberapa literatur yang berkaitan dengan konsep kota dan perkembangan kota, Pembiayaan Pembangunan Perkotaan, Pemanfaatan Aset PD. Pasar Jaya, konsep strategi dan AHP.

#### 4. Konsep dan Metodologi Penelitian.

Dalam bab ini dijelaskan bagaimana penelitian ini dilakukan, mulai dari penyusunan konsep, desain penelitian, teknik pengumpulan data serta teknik analisa data.

#### 5. Hasil Penelitian.

Pada bab ini dijelaskan hasil pengolahan data dalam bentuk analisis SWOT dan AHP yang merupakan hasil gabungan pendapat beberapa responden yang dianggap pakar dalam pengelolaan perpasaran.

#### 6. Pembahasan Hasil

Pada bab ini diuraikan tanggapan atau pembahasan atas jawaban-jawaban penelitian yang diperoleh melalui analisis data pada bab 5.

#### 7. Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini, berisi kesimpulan dan implikasi dalam pengelolaan aset PD. Pasar Jaya.