

PERBANDINGAN INVESTASI REVITALISASI BANGUNAN PASAR TRADISIONAL DI KOTA SEMARANG

Nadia Tiaramita, Dana Aswara, Ferry Hermawan^{*)}, Frida Kistiani

Departemen Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof Soedarto, SH Tembalang, Semarang. 50239, Telp.: (024)7474770, Fax.:
(024)7460060

ABSTRAK

Pasar tradisional Indonesia menurun, baik dari jumlahnya maupun orientasi masyarakat karena beberapa faktor, seperti kurangnya infrastruktur dan ketidaknyamanannya. Sehingga, pasar tradisional seharusnya mempunyai suatu daya saing dan daya tarik untuk mempertahankan keberadaannya dalam jangka panjang. Untuk merevitalisasi pasar tradisional diperlukan investasi yang relatif cukup besar. Pada tahun 2016, pemerintah kota Semarang menyiapkan investasi untuk revitalisasi pasar tradisional sekitar 61,2 milyar rupiah. Investasi revitalisasi bangunan pasar tradisional harus seharusnya dapat memberikan manfaat bagi para stakeholder. Penelitian dilakukan untuk membandingkan investasi revitalisasi beberapa bangunan pasar tradisional yang di Kota Semarang agar selanjutnya diperoleh acuan pola investasi revitalisasi pasar tradisional yang dapat dijadikan masukan terhadap pemerintah dalam melakukan revitalisasi. Data primer yang digunakan pada penelitian diperoleh dari wawancara dan observasi. Wawancara dilakukan terhadap Dinas Pasar, pedagang, pembeli, dan kepala pasar. Data sekunder berupa DED dan RAB, data pedagang dan fasilitas pasar seperti kios dan los. Ada tiga pasar yang dijadikan objek penelitian yaitu Pasar Pedurungan, Peterongan dan Rasamala. Analisa investasi revitalisasi pasar tradisional ini dibagi menjadi aspek sosial, aspek teknis dan non teknis serta aspek ekonomi. Hasil analisis dari aspek sosial menunjukkan bahwa pemerintah telah dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat dan juga meningkatkan perekonomian. Secara umum, rencana revitalisasi ketiga pasar tersebut sudah dapat memenuhi standar teknis dan non teknis pasar tradisional. Hasil analisis dari aspek ekonomi yaitu selama 20 tahun umur ekonomis bangunan maka Pasar Rasamala dinilai paling layak. NPV Pasar Rasamala bernilai positif sebesar Rp12,801,195,084.82 dengan B/C Ratio yaitu 5,1 dan IRR 13,99%.

Kata kunci: Pasar Tradisional, Revitalisasi, Investasi, Aspek Sosial, Aspek Teknis dan Non Teknis, Aspek Ekonomi

ABSTRACT

The Indonesian traditional market are decrease, in terms of numbers or people orientation because of some factors, such as lack of infrastructure and unconvinience. Thus, traditional market should have a competitiveness and attractiveness for its survival in the long-term existence. In order to revitalize the traditional market is relatively need a huge investment cost. In 2016, the state of Semarang city prepares an investment torevitalisation of traditional market about 61,2 billion rupiahs. Investing in the revitalization of the traditional market building should be able to give benefit for all stakeholders. The study was conducted to compare the traditional market building investments revitalized in Semarang to further obtained by reference to the investment pattern to revitalize

traditional markets that can provide input to the government to revitalize. The primary data are obtained from interviews and observation. Interviews were conducted with the market authority officer, market traders and market buyers, and the market state authority of Semarang. The secondary data consist of Detail Engineering Drawing (DED) and Costing Planning, market traders and facilities such as kiosk or stalls. There are three market are taken as research object: Pedurungan market, Peterongan and Rasamala. Traditional market revitalisation investment analysis is divided into three aspects: social, technical and non technical aspects as well as economic. The results of the analysis of the social aspects that Semarang authority has to provide better services to the community and also boost the economy. Generally, the revitalization plan these three markets were met technical standards and technical non traditional markets. The results of the economic analysis aspects, during the 20 years of building economic life period, the market is considered the most feasible is Rasamala. NPV of Rasamala Market is positive Rp12,801,195,084.82 with B/C ratio of 5.1 with an IRR of 13.99%.

Keywords: *Traditional Marketplaces, Revitalization, Investment, Social Aspect, Technical and Non Technical Aspect, Economic Aspect*

PENDAHULUAN

Pasar merupakan kumpulan penjual dan pembeli yang melakukan transaksi atas suatu produk tertentu atau kelompok produk tertentu (Hakim, 2005). Namun saat ini pasar tradisional kurang diminati oleh masyarakat Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari jumlah Pasar Tradisional yang semakin hari semakin menurun. Rata-rata omset di pasar tradisional menunjukkan adanya penurunan, walaupun hal tersebut tidak signifikan secara statistik (Haryotojo, 2014). Hampir seluruh pasar tradisional di Indonesia masih menghadapi masalah internal seperti lemahnya manajemen, minimnya sarana dan prasarana (Poesoro, 2007). Menurut hasil penelitian yang dilakukan Dian (2005) dari Business Watch Indonesia (BWI), tergesernya pasar tradisional bisa disebabkan oleh beberapa faktor. Antara lain kurangnya sarana prasarana yang baik, kurang nyaman, kurang modal dan mahal pada produk tertentu. Selain itu menurut penelitian Wicaksono (2012) pedagang merasa bahwa perlindungan terhadap pasar tradisional oleh Pemerintah Kota Semarang sesuai Peraturan Menteri Perdagangan No 53/M-DAG/PER/12/2008 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern di Kota Semarang belum berjalan dengan baik.

Pasar tradisional harus mampu bersaing di era global ini. Tentunya hal ini sangat berkaitan dengan berjalannya ekonomi pembangunan di Indonesia, mengingat bahwa komunitas yang mengisi lahan dagang di pasar tradisional merupakan masyarakat ekonomi menengah kebawah (Candrawati, 2014). Menurut Rancangan Kerja Pemerintah Daerah (RKPD) Kota Semarang, pada tahun 2016 dana yang dikeluarkan Pemerintah Kota Semarang dalam rangka revitalisasi pasar sebanyak 61,2 milyar rupiah. Namun, untuk dapat merevitalisasi pasar dibutuhkan dana investasi yang tidak sedikit. Agar investasi dalam revitalisasi bangunan pasar tradisional dapat memberikan manfaat yang sebanyak-banyaknya dalam segala aspek bagi *Stakeholder*, maka dibutuhkan suatu penelitian yang mengkaji keberhasilan dalam investasi tersebut.

Maksud dan tujuan dari penelitian untuk membandingkan investasi bangunan pasar tradisional yang telah dan sedang di revitalisasi di Kota Semarang dari segi aspek sosial, aspek teknis dan non teknis serta aspek ekonomi agar selanjutnya diperoleh acuan pola investasi revitalisasi pasar tradisional yang dapat dijadikan masukan terhadap pemerintah

dalam melakukan revitalisasi. Pasar yang menjadi tinjauan dalam penelitian adalah Pasar Rasamala, Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan.

METODE PENELITIAN

Langkah – langkah penelitian dimulai dari menganalisis latar belakang masalah kemudian didapatkan perumusan masalah. Setelah itu dilakukan tinjauan pustaka dari jurnal dan buku-buku tentang investasi, pasar tradisional dan kelayakan proyek serta peraturan yang berlaku, selanjutnya dilakukan pengumpulan data. Data primer berupa data wawancara dengan dan observasi. Untuk data sekunder berupa DED (*Detail Engineering Design*), jumlah pedagang, jumlah dan ukuran kios dan los, lokasi pasar, besaran retribusi, RAB (Rancangan Anggaran Biaya) ketiga pasar yang didapatkan dari Dinas Pasar Kota Semarang.

Metode Analisis Aspek Sosial

Analisis aspek sosial dilakukan dengan observasi lingkungan di dalam maupun di sekitar pasar dan juga dengan melakukan wawancara terhadap Dinas Pasar, pedagang, pembeli, dan Kepala Pasar Rasamala, Pedurungan, dan Peterongan. Responden dalam wawancara adalah pedagang, pembeli dan lurah pasar dari masing-masing pasar yang diteliti serta Dinas Pasar Kota Semarang. Hal ini dilakukan untuk mengetahui antusias pedagang dan pembeli terhadap proyek revitalisasi pasar dan manfaat yang didapat oleh para pedagang, pembeli, masyarakat sekitar pasar dan pemerintah pada pasar yang telah direvitalisasi. Selain itu dilihat pula bagaimana perubahan pendapatan dari pedagang pasar setelah revitalisasi. Responden yang dipilih dilakukan secara acak.

Metode Analisis Aspek Teknis dan Non Teknis

Analisis aspek teknis didasarkan pada DED (*Detail Engineering Design*) yang didapatkan dari Dinas Pasar Kota Semarang. DED digunakan untuk membandingkan sarana dan prasarana yang ada pada setiap pasar yang akan direvitalisasi atau sudah selesai direvitalisasi. Aspek non teknis ditinjau dari manajemen pasar dan standar operasional masing-masing pasar yang didapatkan dari hasil wawancara kepada Kepala Pasar yang bersangkutan. Perbandingan aspek teknis dan non teknis antara pasar satu dengan pasar lainnya ditinjau pula dari standar teknis dan non teknis revitalisasi pasar tradisional pada buku putih pasar tradisional; Pasar Tradisional yang Modern (Dalam Rangka Peningkatan Daya Saing Pasar Tradisional) yang diterbitkan Kementerian Perdagangan RI tahun 2008.

Metode Analisis Aspek Ekonomi

Analisis aspek ekonomi ditinjau dari pihak pemerintah dalam hal ini Dinas Pasar Kota Semarang yang didasarkan pada Rancangan Anggaran Biaya pembangunan pasar tradisional yang didapat dari Dinas Pasar, hasil wawancara dan analisa terhadap retribusi yang didapat di pasar serta dari keterangan lurah dan dinas pasar mengenai biaya operasional dan perawatan pasar. Dalam aspek ekonomi, beberapa aspek penting yang akan dikaji adalah jumlah investasi (RAB), biaya perawatan dan besaran pendapatan yang bisa diperoleh dari investasi tersebut. Pendapatan yang diperoleh bisa dilihat dari pemasukan retribusi pasar yang didasarkan pada Perda Kota Semarang No. 2 Tahun 2012. Adapun metode yang digunakan yaitu *net present value*, *benefit cost ratio* dan *internal rate return*.

DATA DAN ANALISIS

Data Umum Proyek Revitalisasi Pasar Tradisional

Berikut adalah data umum proyek 3 pasar yang telah direvitalisasi di Kota Semarang :

Pasar Rasamala

Pasar Rasamala terletak di Jalan Rasamala Timur III, Kec. Banyumanik, Kel. Srandol Wetan, Semarang. Komoditi yang diperdagangkan di pasar ini adalah sembako, sayur-sayuran, ikan segar, daging dan barang kelontong. Pasar ini direvitalisasi dengan cara dihancurkan total dan dibangun kembali menjadi 2 lantai. Sebelum direvitalisasi Pasar Rasamala bernama Pasar Jati. Nama pasar dirubah dikarenakan pindahnya bangunan pasar yang semula ke daerah Jati menjadi ke daerah Rasamala. Proyek revitalisasi pasar ini dibiayai penuh oleh APBD Kota Semarang dengan nilai perencanaan proyek sebesar 8,6 milyar rupiah. Proyek dengan luas bangunan 924 m² ini diselesaikan dalam waktu 180 hari kerja dengan umur ekonomis bangunan berdasarkan dokumen kontrak selama 20 tahun. Pada saat penelitian proyek ini sudah selesai dilakukan.

Pasar Pedurungan

Pasar Pedurungan terletak di Jalan Fatmawati, Kec. Pedurungan, Kel. Pedurungan Kidul, Semarang. Komoditi yang diperdagangkan di pasar ini adalah sembako, sayur-sayuran, ikan segar, daging, tekstil/ pakaian jadi dan barang kelontong. Pasar ini direvitalisasi dengan cara dihancurkan total dan dibangun kembali dari semula hanya 1 lantai menjadi 2 lantai. Proyek revitalisasi pasar ini dibiayai penuh oleh APBD Kota Semarang dengan nilai perencanaan proyek sebesar 19 milyar rupiah. Pasar dengan luas 4712 m² direncanakan akan diselesaikan dalam waktu 180 hari kerja dengan umur ekonomis bangunan selama 100 tahun menurut hasil wawancara dengan Dinas Pasar Kota Semarang. Saat penelitian ini berlangsung proyek masih dalam tahap konstruksi dan akan selesai pada Desember 2016. Selama proyek ini belum selesai para pedagang direlokasi sementara di lapangan yang berada di belakang Kantor Kelurahan Pedurungan, Semarang.

Pasar Peterongan

Pasar Peterongan terletak di Jalan MT.Haryono 936, Kec. Semarang Selatan, Kel. Peterongan, Semarang. Komoditi yang diperdagangkan di pasar ini adalah sembako, sayur-sayuran, ikan segar, daging, tekstil/ pakaian jadi dan barang kelontong. Direncanakan akan direvitalisasi sejak tahun 2015 namun karena ada kendala teknis maka baru bisa dibangun tahun 2016. Pasar ini tergolong pasar kota yang berada di UPTD (Unit Pelaksanaan Teknis Daerah) Jatingaleh. Tertundanya pembangunan proyek ini dikarenakan adanya kontra dikalangan masyarakat jika pasar dihancurkan total. Hal ini dikarenakan Pasar Pedurungan merupakan salah satu cagar budaya di Kota Semarang. Proyek revitalisasi pasar ini dibiayai penuh oleh APBD Kota Semarang dengan nilai perencanaan proyek sebesar 29 milyar rupiah. Proyek dengan luas bangunan 3556 m² ini akan diselesaikan dalam waktu 180 hari kerja dan direncanakan selesai pada awal Januari 2017 dengan umur ekonomis bangunan selama 50 tahun menurut hasil wawancara dengan Dinas Pasar Kota Semarang. Pada saat penelitian proyek ini masih dalam tahap pembangunan. Selama proyek ini belum selesai para pedagang direlokasi sementara di dekat Pasar Pedurungan.

Investasi revitalisasi bangunan Pasar Pedurungan, Pasar Peterongan dan Pasar Rasamala akan ditinjau dari tiga aspek yaitu aspek sosial, aspek teknis dan non teknis serta aspek ekonomi. Data spesifik pasar yang digunakan untuk menganalisis aspek sosial berupa hasil wawancara kepada pedagang, pembeli dan lurah di setiap pasar. Aspek teknis dan non teknis membahas lokasi pasar, aksesibilitas pasar dan membandingkan DED dengan buku standar revitalisasi pasar. Analisis aspek ekonomi dilakukan dengan mengevaluasi proyek revitalisasi ketiga pasar. Metode yang digunakan adalah *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)* dan *Internal Rate Return (IRR)*.

Analisis Aspek Sosial

Pembangunan pasar di Kota Semarang bertujuan untuk meningkatkan perekonomian dan sosial warga Kota Semarang. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui perubahan pendapatan dari pedagang pasar, antusias pembeli terhadap proyek revitalisasi pasar dan manfaat yang didapat oleh masyarakat sekitar pasar dan pemerintah Kota Semarang pada pasar yang telah direvitalisasi. Berikut analisis aspek sosial dilihat dari segi pedagang, pembeli, masyarakat sekitar dan pemerintah Kota Semarang.

Pedagang Pasar Rasamala, Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan

Pedagang lama di Pasar Rasamala, Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan tidak dikenakan sewa namun wajib membayar retribusi. Dari hasil wawancara tarif retribusi yang dikenakan oleh Pemerintah Kota Semarang disetujui oleh pedagang, hal ini menjadi indikator bahwa pedagang tidak keberatan dengan tarif yang telah ditetapkan. Tarif retribusi yang ditetapkan ini berlaku untuk seluruh pasar di Kota Semarang sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 2 tahun 2012 tentang Retribusi Jasa Umum di Kota Semarang. Berikut akan diuraikan analisis aspek sosial bagi pedagang menurut hasil wawancara di Pasar Rasamala, Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan pada tabel 3.1.

Tabel 3.1 Rekapitulasi Hasil Wawancara Pedagang

Nama Pasar	Ukuran Lapak (m ²)	Retribusi harian (Rp)	Variasi Pendapatan	Keterangan
Rasamala	1,5-7,5	1.000-5.000	Menurun, Meningkat, Tetap	Pasar sudah selesai direvitalisasi
Pedurungan	2,0-12,0	2.000-14.000	Menurun	Masih di relokasi Pasar
Peterongan	1,0-5,0	2.000-8.000	Tetap	Masih di relokasi Pasar

Sumber :Tiaramita dan Aswara (2017)

Hasil analisis terhadap wawancara pedagang Pasar Rasamala mengenai aspek sosial adalah sebagian besar pedagang mengalami penurunan pendapatan disebabkan penempatan lokasi berdagang di dalam pasar yang kurang strategis karena tidak mudah terlihat dari akses masuk pembeli ke dalam pasar, namun ada pedagang yang pendapatannya tetap bahkan meningkat dikarenakan berbedanya kemampuan pedagang dalam menarik minat pembeli. Sedangkan untuk Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan belum dipastikan hasil analisis sosialnya karena masih di relokasi. Hasil wawancara pedagang Pasar Pedurungan adalah terjadinya penurunan pendapatan pedagang dikarenakan kegiatan jual beli Pasar Pedurungan masih dilakukan di lokasi relokasi yang berjarak 2 km dari lokasi pasar asli.

Wawancara pedagang Pasar Peterongan adalah pendapatan pedagang tetap dikarenakan penempatan lokasi relokasi pasar yang berdekatan dengan pasar sebelumnya.

Pembeli Pasar Rasamala, Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan

Jarak, harga, kualitas, dan kenyamanan menjadi faktor yang juga mempengaruhi intensitas pembeli untuk melakukan transaksi di pasar. Dengan jarak yang dekat pembeli akan cukup mudah untuk pergi ke pasar tanpa harus mengeluarkan biaya banyak untuk transportasi.

Hasil analisis terhadap wawancara pembeli Pasar Rasamala, Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan mengenai aspek sosial dalam revitalisasi adalah barang yang dijual bagus dengan harga yang murah. Untuk Pasar Rasamala dinilai pembeli sudah lebih nyaman, sedangkan pada Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan para pembeli mengharapkan proses revitalisasi pasar segera diselesaikan agar pasar menjadi lebih nyaman.

Masyarakat Sekitar Pasar Rasamala, Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan

Keberadaan pasar tradisional di suatu lingkungan tentunya menimbulkan dampak tersendiri bagi masyarakat sekitar. Revitalisasi pasar tradisional dapat membawa pengaruh positif bagi perekonomian masyarakat sekitar pasar. Banyak pedagang di Pasar Pedurungan, Pasar Peterongan dan Pasar Rasamala yang bertempat tinggal di sekitar daerah pasar tersebut. Pasar yang sudah direvitalisasi juga membutuhkan tenaga kerja yang lebih banyak untuk menjaga keamanan pasar, kebersihan pasar maupun untuk menjadi juru parkir. Hal ini dibuktikan dengan KSM (Kelompok Sosial Masyarakat) Pasar Rasamala yang merekrut sebagian tenaga kerja untuk pemeliharaan pasarnya dari masyarakat setempat, sedangkan bagi Pasar Peterongan dan Pasar Pedurungan yang masih berada di relokasi juga memberdayakan masyarakat sekitar pasar untuk tenaga keamanan, kebersihan dan juru parkir. Dengan begitu setelah selesainya revitalisasi Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan bagi masyarakat sekitar dengan diperlukannya lebih banyak tenaga kerja.

Pemerintah Kota Semarang

Pemerintah Kota Semarang mengharapkan dengan adanya revitalisasi pasar tradisional dapat meningkatkan pelayanan pemerintah dan perekonomian rakyat Kota Semarang khususnya di daerah sekitar revitalisasi pasar. Pemerintah menetapkan biaya retribusi pelayanan pasar bagi pedagang yang akan dimasukkan ke Anggaran Pendapatan Daerah Kota Semarang. Dari hasil analisis aspek sosial ditinjau dari kepentingan pemerintah, revitalisasi pasar tradisional dapat meningkatkan APD (Anggaran Pendapatan Daerah) Kota Semarang karena bertambahnya jumlah los dan kios setelah revitalisasi, namun beberapa pedagang di Pasar Rasamala pendapatannya justru menurun sehingga pemerintah dinilai belum sepenuhnya meningkatkan kesejahteraan pedagang. Sedangkan untuk pembeli sudah merasakan manfaat revitalisasi dengan komoditas di ketiga pasar yang dinilai murah dan bagus.

Analisis Aspek Teknis dan Non-Teknis

Aspek Lokasi Pasar

Analisis aspek lokasi pasar dilakukan dengan meninjau golongan pasar dan wilayah UPTD pasar. Lokasi pasar tentunya menjadi faktor penting berdirinya bangunan pasar, hal ini

berpengaruh terhadap mobilitas dan lingkup pelayanan pasar. Pasar Pedurungan tergolong pasar wilayah, Pasar Peterongan tergolong pasar kota dan Pasar Rasamala tergolong pasar lingkungan. Hal ini berpengaruh pada cakupan luas wilayah yang dilayani masing-masing pasar tersebut dan juga besarnya nilai retribusi yang seharusnya ditarik lurah pasar kepada masing-masing pedagang pasar sesuai Perda Kota Semarang No. 2 tahun 2012. Pasar Pedurungan masuk kedalam wilayah UPTD Pedurungan, sedangkan Pasar Peterongan di Kota Semarang dan Pasar Rasamala masuk kedalam wilayah UPTD Jatingaleh. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi seperti kedekatan bangunan revitalisasi dengan pedagang dan pembeli, dekat dengan perumahan/ pemukiman, kedekatan dengan supplier dan kedekatan dengan jalan sudah dipenuhi oleh ketiga pasar. Sehingga dari segi lokasi baik Pasar Pedurungan, Pasar Peterongan dan Pasar Rasamala memenuhi standar revitalisasi bangunan pasar tradisional.

Aspek Aksesibilitas Pasar

Analisis aspek aksesibilitas pasar dilakukan dengan meninjau kelas jalan, moda transportasi, dan juga pemanfaatan lahan pasar. Pasar Peterongan tergolong jalan kolektor sekunder dan Pasar Pedurungan tergolong jalan sedangkan Pasar Rasamala tergolong jalan lingkungan. Dapat disimpulkan bahwa Pasar Rasamala memiliki aksesibilitas yang paling rendah dari kedua pasar yang lain jika ditinjau dari segi kelas jalannya. Pasar Pedurungan dapat diakses dengan moda transportasi bus, ojek dan juga becak, Pasar Peterongan dapat diakses dengan bus, angkutan umum dan ojek sedangkan Pasar Rasamala dapat diakses dengan angkutan umum dan ojek tetapi tidak dapat diakses dengan menggunakan bus, sehingga aksesibilitas dari segi moda transportasi pada Pasar Rasamala dinilai paling rendah.

Pemanfaatan lahan di Pasar Rasamala kurang maksimal dan dapat mengakibatkan berbagai persoalan, diantaranya menjadi tempat bagi pedagang liar, tempat menumpuknya sampah dan berbagai penyalahgunaan lahan lainnya. Menyempitnya jalan di sekitar pasar dapat menimbulkan hambatan samping yang mengurangi aksesibilitas pasar. Hal ini tidak terlihat di Pasar Pedurungan dalam perbedaan pemanfaatan luas lahan pasar dan luas bangunan yaitu sebesar 2925 m² dan 4712 m² yang terdiri dari dua lantai serta di Pasar Peterongan sebesar 3788 m² dan 3556 m² yang terdiri dari satu lantai sehingga pemanfaatan lahan untuk bangunan pasar dapat maksimal. Dari analisis aksesibilitas Pasar Rasamala dinilai paling buruk karena kelas jalannya paling rendah sehingga moda transportasinya terbatas dan pemanfaatan lahannya kurang maksimal. Sedangkan untuk Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan dinilai lebih baik karena kelas jalannya lebih tinggi sehingga moda transportasi umumnya lebih banyak dan pemanfaatan lahan di kedua pasar lebih maksimal.

Standar Teknis dan Non Teknis Revitalisasi Pasar Tradisional

Analisis aspek teknis dilakukan dengan meninjau prasarana jalan, tata ruang dan pengelolaan sedangkan dari segi aspek non teknis dengan meninjau SOP (Standar Operasional Prosedur) dari masing-masing pasar. Dari ketiga pasar belum ada prasarana jalan rigid namun jalan akses ke pasar maupun di dalam pasar cukup baik dengan adanya aspal pada jalan-jalan tersebut. Dari segi tata ruang dan pengelolaan Pasar Rasamala, Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan dinilai cukup baik dan hampir memenuhi setiap aspek, hanya pada Pasar Pedurungan dan Rasamala tidak memiliki jalan keliling pasar dikarenakan lahan yang terbatas dan adanya bangunan disamping pasar. Namun kurangnya pos kesehatan dan tempat pemotongan ayam yang terpisah dari bangunan utama pada

ketiga pasar serta tidak adanya ruang bongkar muat pada Pasar Peterongan menjadi hal yang harus diperhatikan pada revitalisasi pasar-pasar tersebut.

Jika ditinjau dari segi SOP Pasar Pedurungan, Pasar Peterongan dan Pasar Rasamala tidak mempunyai tempat penyimpanan barang dengan *cold storage*. Sehingga fungsi kios di dalam pasar tidak berfungsi secara optimal sebagai tempat menjajakan dagangan karena terjadi penumpukan barang. Pada Pasar Peterongan, Pasar Pedurungan dan Pasar Rasamala pedagang tidak dibatasi dengan hak pakai untuk tempat usaha sehingga ada kemungkinan pemegang hak tidak membuka kiosnya dalam jangka waktu yang lama tanpa adanya sanksi.

Dari hasil analisis revitalisasi Pasar Pedurungan, Pasar Peterongan dan Pasar Rasamala sebagian besar sudah memenuhi standar revitalisasi, tapi masih dibutuhkan pos kesehatan, *cold storage* dan hak pakai tempat usaha pada ketiga pasar.

Analisis Aspek Ekonomi

Analisis aspek ekonomi dilakukan dengan maksud mengevaluasi proyek revitalisasi ketiga pasar ditinjau dari pihak pemerintah dalam hal ini Dinas Pasar Kota Semarang. Metode yang digunakan adalah *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)* dan *Internal Rate Return (IRR)*.

Jumlah dasaran yang ada pada pasar yang telah direvitalisasi. lebih banyak dari pada jumlah pedagang. Di Pasar Pedurungan jumlah dasaran 433 dengan jumlah pedagang 315, Pasar Peterongan jumlah dasaran 1574 dengan jumlah pedagang 1223 dan Pasar Rasamala jumlah dasaran 639 dengan jumlah pedagang 390. Hal ini menunjukkan banyaknya ruang kosong yang nantinya akan tidak terpakai pada pasar.

Biaya investasi revitalisasi gedung pasar berupa biaya konstruksi sedangkan untuk biaya operasional dan perawatan terdiri dari biaya rutin tiap tahun dan tak rutin. Sedangkan untuk pemasukannya diambil dari hasil retribusi pelayanan pasar, retribusi kebersihan, retribusi parkir dan retribusi toilet yang diasumsi dari jumlah pedagang pasar. Semua asumsi didasarkan pada Pasar Rasamala karena telah selesai dibangun dan simulasi perhitungan *cashflow* dilakukan selama 20 tahun. Perhitungan analisis aspek ekonomi menggunakan suku bunga yang bersumber dari BI Rate. Karena suku bunga BI Rate tahun 2016 fluktuatif, maka diambil rata-rata BI Rate antara bulan Januari 2016 sampai dengan bulan Juli 2016 yaitu 6,8% yang kemudian dibulatkan menjadi 7%. Selengkapnya, pada Tabel 7 menunjukkan hasil perhitungan *NPV*, *B/C Ratio* dan *IRR*.

Tabel 7. Hasil Perhitungan Analisis Ekonomi

Nama Pasar	<i>NPV</i> (dalam juta Rupiah)	<i>B/C Ratio</i>	<i>IRR (%)</i>
Rasamala	+ 12,801	5,1	13,99
Pedurungan	+ 9,232	3,23	8,98
Peterongan	+ 9,062	2,71	9,11

Sumber :Tiaramita dan Aswara (2017)

Hasil analisis dari aspek ekonomi selama umur ekonomis bangunan 20 tahun maka Pasar Rasamala dinilai paling layak. Dengan nilai *NPV* positif Rp12,801,195,084.82, *B/C Ratio* 5,1 dan *IRR* 13,99% tertinggi dibandingkan Pasar Pedurungan dan Peterongan.

PEMBAHASAN

Perbandingan Menurut Aspek Sosial

Analisa aspek sosial ditinjau dari sisi pedagang, pembeli, masyarakat sekitar pasar dan pemerintah. Pendapatan pedagang di Pasar Rasamala sebagian besar menurun, hal ini disebabkan pembagian los dan kios yang masih kurang sesuai. Analisis aspek sosial pedagang pada Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan belum dapat dipastikan karena masih direlokasi. Dari sisi pembeli kondisi Pasar Rasamala setelah revitalisasi lebih nyaman dan untuk Pasar Peterongan dan Pedurungan pembeli mengharapkan proses revitalisasi dapat segera diselesaikan. Pembeli juga merasakan manfaat revitalisasi dengan komoditas di ketiga pasar yang dinilai murah dan bagus. Masyarakat sekitar pasar juga diberikan keuntungan dengan terbukanya lapangan kerja baru di ketiga pasar tradisional segingga dapat meningkatkan perekonomian rakyat Kota Semarang khususnya di daerah sekitar revitalisasi pasar. Di Pasar Rasamala tenaga kerja kebersihan, keamanan dan parkir berasal dari masyarakat sekitar begitupun dengan Pasar Peterongan dan Pedurungan yang masih direlokasi. Revitalisasi pasar tradisional dapat menambah APD (Anggaran Pendapatan Daerah) Kota Semarang karena bertambahnya jumlah los dan kios setelah revitalisasi, namun beberapa pedagang pendapatannya justru menurun sehingga pemerintah dinilai belum sepenuhnya meningkatkan kesejahteraan pedagang.

Perbandingan Menurut Aspek Teknis dan Non Teknis

Analisis aspek teknis dan non teknis meninjau dari segi lokasi, aksesibilitas dan standar revitalisasi teknis dan non teknis pasar tradisional. Ketiga pasar dapat diakses dengan kelas jalan yang berbeda-beda. Pasar Rasamala dan Pasar Peterongan berada di wilayah UPTD Jatingaleh dan Pasar Pedurungan berada di wilayah UPTD Pedurungan. Jika dibandingkan ketiga pasar tersebut, aksesibilitas Pasar Pedurungan lebih tinggi dibandingkan kedua pasar lainnya karena terletak di jalan arteri sekunder. Jika dilihat dari luas bangunannya dan luas lahannya Pasar Rasamala dinilai paling buruk pemanfaatan lahannya karena lahan kosong yang tersisa pada akhirnya menimbulkan masalah seperti pedagang liar yang berjualan di sekitar pasar. Secara umum ketiga pasar tersebut sudah memenuhi standar teknis dan non teknis revitalisasi pasar. Namun masih ada beberapa kekurangan pada ketiga pasar tersebut yaitu tidak adanya pos kesehatan, *cold storage* dan hak pakai tempat.

Perbandingan Menurut Aspek Ekonomi

Pada prinsipnya ketiga pasar ini dibangun tidak bertujuan untuk mencari keuntungan investasi, namun dengan adanya retribusi yang wajib dibayarkan pedagang dapat menambah pendapatan asli daerah Kota Semarang. Pada ketiga pasar jumlah dasaran yang dibangun jauh lebih banyak dibandingkan pedagang yang ada dan pemerintah Kota Semarang belum merencanakan untuk menempatkan pedagang baru di lapak-lapak tersebut. Analisis aspek ekonomi dilakukan dengan metode *Net Present Value*, *B/C Ratio* dan *Internal Rate Return*. Simulasi dilakukan sesuai dengan umur proyek Pasar Rasamala yaitu 20 tahun. Perhitungan *cashflow* pada Pasar Pedurungan dan Pasar Peterongan menggunakan acuan Pasar Rasamala. Hal ini dilakukan karena kedua proyek lainnya masih dalam tahap pembangunan.

Ketiga pasar memiliki *NPV* positif yang dihitung terhadap suku bunga 7%, hal ini menyatakan ketiga proyek pasar layak untuk dilaksanakan secara ekonomi. Dengan asumsi

perhitungan selama 20 tahun Pasar Rasamala dinilai paling layak karena memiliki *NPV* positif sebesar Rp 12,801,195,084.82 dengan *B/C Ratio* 5,1 dan *IRR* 13,99%.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Aspek Sosial

- a. Pendapatan pedagang pada Pasar Rasamala sebagian besar menurun setelah revitalisasi karena akses masuk pasar hanya dari pintu utama sehingga pedagang yang terletak di jauh dari pintu utama tidak mudah terlihat oleh pembeli. Aspek sosial untuk pedagang Pasar Pedurungan dan Peterongan belum dapat disimpulkan karena kedua pasar tersebut masih dalam proses revitalisasi. Menurut hasil wawancara dengan pedagang pada Pasar Pedurungan di lokasi relokasi, pendapatan mereka menurun karena lokasi relokasi jauh dari lokasi pasar yang lama sehingga pembeli dan pedagang menjadi kesulitan menemukan lokasi penempatan yang baru sementara pendapatan pedagang Pasar Peterongan di lokasi relokasi tetap karena penempatan lokasi relokasi pasar yang berdekatan dengan pasar yang lama.
- b. Revitalisasi pasar tradisional dapat meningkatkan APD (Anggaran Pendapatan Daerah) Kota Semarang karena bertambahnya jumlah los dan kios setelah revitalisasi, namun beberapa pedagang pendapatannya justru menurun sehingga pemerintah dinilai belum sepenuhnya meningkatkan kesejahteraan pedagang.
- c. Pembeli dapat merasakan manfaat revitalisasi dengan komoditas di ketiga pasar yang dinilai murah dan bagus serta kondisi pasar yang dinilai lebih nyaman.
- d. Lapangan kerja baru yang dihasilkan oleh ketiga pasar tradisional ini sudah dapat meningkatkan perekonomian rakyat di daerah sekitar revitalisasi pasar karena tenaga kerja kebersihan, keamanan dan parkir berasal dari masyarakat sekitar.

Aspek Teknis dan Non Teknis

- a. Rencana revitalisasi ketiga pasar secara umum sudah dapat memenuhi standar teknis dan non teknis pasar tradisional hanya terdapat beberapa kekurangan yaitu ketiga pasar tersebut tidak ada yang memiliki pos kesehatan, tempat penyimpanan barang (gudang) khusus *cold storage* dan juga tidak adanya hak pakai tempat usaha.

Aspek Ekonomi

- a. Jumlah los dan kios yang dibangun pada pasar yang telah direvitalisasi lebih banyak dari jumlah pedagang lama, namun Dinas Pasar Kota Semarang belum berencana untuk menempatkan pedagang baru di los dan kios tersebut. Diharapkan dengan menempatkan pedagang baru di los dan kios yang masih kosong dapat meningkatkan APD Kota Semarang.
- b. Dilihat dari analisa kelayakan ekonomi dengan *i* komersial 7% dan umur ekonomis bangunan selama 20 tahun, Pasar Rasamala dinilai paling layak dibandingkan dengan Pasar Pedurungan maupun Peterongan karena memiliki *NPV* positif sebesar Rp12,801,195,084.82 dengan *B/C Ratio* 5,1 dan *IRR* 13,99%

REKOMENDASI

Rekomendasi ini ditujukan untuk Pemerintah Kota Semarang agar dapat lebih maksimal dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan agar revitalisasi pasar tradisional dapat lebih sukses dan memberikan manfaat yang besar kepada seluruh *stakeholder*.

Aspek Sosial

- a. Penempatan pedagang pasar setelah dilakukan revitalisasi sebaiknya didiskusikan dengan pedagang secara lebih adil dan merata agar tidak ada pihak yang dirugikan serta diaktifkannya pintu pada tiap sisi pasar.
- b. Sebelum memulai proses revitalisasi pemerintah sebaiknya mencari lokasi relokasi pasar yang layak dan disetujui bersama oleh pedagang agar pendapatan pedagang tidak menurun secara signifikan.

Aspek Teknis Non Teknis

- a. Melengkapi pos kesehatan pada tiap pasarnya.
- b. Tempat parkir yang memadai agar tidak mengganggu lalu lintas disekitar pasar.
- c. Dibatasi dengan hak pakai untuk tempat usaha.

Aspek Ekonomi

- a. Memanfaatkan los dan kios yang masih kosong untuk menampung pedagang baru agar dapat menambah APD Kota Semarang.

Rekomendasi Untuk Penelitian Selanjutnya

- a. Memperbanyak responden wawancara untuk pedagang dan pembeli pasar agar didapatkan hasil yang lebih *valid*.
- b. Membandingkan pasar-pasar yang semuanya telah selesai direvitalisasi agar *cashflow* dapat diperhitungkan secara lebih akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- Hakim, 2005, *Menguasai Pasar Mengeruk Untung*, PT. Krisna Persada, Jakarta.
- Haryotejo, 2014, *Dampak Ekspansi Hypermarket Terhadap Pasar Tradisional Di Daerah*, Jurnal Bina Praja, Volume 6 Nomor 3 Edisi September 2014: 237 – 248.
- Kemenindag, 2008, *Buku Putih Pasar Tradisional; Pasar Tradisional yang Modern (Dalam Rangka Peningkatan Daya Saing Pasar Tradisional)*, Kementerian Perdagangan RI tahun 2008, Jakarta.
- Republik Indonesia, 2008, *Peraturan Menteri Perdagangan RI No 53 Tahun 2008 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern*, Sekretariat Jenderal Kementerian Perdagangan, Jakarta.
- Poesoro, 2007, *Pasar Tradisional di Era Persaingan Global*, SMERU Research Institute, Jakarta.
- Semarang, 2016, *Rencana Kerja Pemerintah Daerah Kota Semarang Tahun 2016*, Sekretaris Daerah Kota Semarang, Semarang.
- Pemda Kota Semarang, 2012, *Peraturan Daerah Kota Semarang. Nomor 2 Tahun 2012. Tentang Retribusi Jasa Umum Di Kota Semarang*, Sekretaris Daerah Kota Semarang, Semarang.
- Tiaramita dan Aswara, 2017, *Perbandingan Investasi Revitalisasi Bangunan Pasar Tradisional di Kota Semarang*, Tugas Akhir S1, Departemen Teknik Sipil Universitas Diponegoro, Semarang.
- Wicaksono dan Harsasto, 2012, *Persepsi Pedagang Pasar Terhadap Program Perlindungan Pasar Tradisional Oleh Pemerintah Kota Semarang*, Portal Garuda, Semarang.
- <http://www.pasarsemarang.ssndoc.com/index.php/site> diakses pada 22 Agustus 2016
- <http://www.bi.go.id/id/moneter/bi-rate/data/Default.aspx> diakses pada 29 Oktober 2016