

**KONSEPSI PENGELOLAAN BERKELANJUTAN PASAR APUNG BANJIR KANAL BARAT KOTA SEMARANG**

**SUSTAINABLE MANAGERIAL CONCEPTION OF BANJIR KANAL BARAT FLOATING MARKET IN SEMARANG CITY**

Ismi Farhani<sup>1</sup> dan Broto Sunaryo<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro  
 email: ismifarhani@gmail.com

**Abstrak:** Keberadaan Banjir Kanal Barat sebagai kawasan pengendali banjir Kota Semarang, memunculkan adanya aktivitas baru di dalamnya. Kawasan ini memiliki potensi untuk didirikan sebuah kawasan wisata air, yaitu pasar apung serta atraksi wisata di dalamnya. Pasar apung yang direncanakan, akan dibangun seluas 3200m<sup>2</sup> sepanjang 150m pada sisi barat setelah jembatan rel kereta api. Pada sebuah perencanaan, hal yang harus diperhatikan selanjutnya adalah mengenai konsep pengelolaan mulai dari pembangunan hingga ke pengelolaan pasar apung. Untuk itu tujuan dari tugas akhir perencanaan ini adalah tersusunnya konsepsi pengelolaan berkelanjutan pasar apung Banjir Kanal Barat. Dari hasil pengumpulan data dan analisis data ditemukan bahwa adanya keterbatasan dana dan keterbatasan teknis pengelolaan pasar apung dari pihak pemerintah. Untuk itu dibutuhkan hubungan kerjasama pemerintah-swasta dalam pembangunan dan pengelolaan berkelanjutan pasar apung Banjir Kanal Barat Kota Semarang. Model kerjasama dengan pihak swasta yang dapat digunakan adalah Built Operation Transfer (BOT) dimana kontrak yang dilakukan selama 20 tahun. Selama kurun waktu tersebut pihak swasta melakukan pembangunan, pengelolaan, pengoperasian, pendayagunaan, dan pengambilan keuntungan, sedangkan pihak pemerintah membantu pihak swasta dalam segala hal fasilitasi dan menyiapkan tim monitoring untuk mengawasi keberlangsungan pasar apung hingga pada akhirnya pasar apung tersebut menjadi aset seutuhnya bagi pihak pemerintah setelah masa kontrak kerjasama berakhir. Dari hasil analisis pembiayaan finansial, diketahui bahwa pihak swasta akan mengalami pengembalian modal pada tahun ke-8 lebih 2 bulan, serta mendapatkan Net Present Value (NPV) sebesar Rp 5.110.238.364, sedangkan dari pembiayaan ekonomi pengembalian modal pada tahun ke-8 dengan NPV sebesar Rp 699.570.833. Secara ekonomi, perencanaan ini layak untuk dijalankan

**Kata Kunci:** Konsepsi Pengelolaan, Pasar Apung, Kerjasama Pemerintah Swasta

**Abstract:** The existence of Banjir Kanal Barat (West Floodway) as a flood control area in Semarang City, create new activities in this area. This area is potential for floating market planning with several tourism attractions. Floating market will be built within 3200 m<sup>2</sup> and 150m along the west side of BKB after the railway bridge. In a planning process, the next concern will be making a managerial concept from the construction until operational management. Therefore, the aim of this planning thesis is to arrange a sustainable management concept for floating market in Banjir Kanal Barat. Based on the data analysis, there is a financial and operational management limit for the floating market from The Government. Hence, cooperation between the government and private is needed as Public-Private Partnership (PPP). The cooperation model that can be used for this project is Built Operation Transfer (BOT), which has contract for 20 years. During the period, the private sector does the construction, management, operational, utilization, and profit collection, while the government helps in facilitating and preparing the monitoring team to monitor the sustainability of floating market, until the floating market can be fully government's asset after the contract ends. The results of the analysis of financial, the payback period occurred after 8 year over 2 months, and get a Net Present Value (NPV) of IDR 5,110,238,364, while the analysis of economic occurred after 8 year and get a NPV of IDR 699 570 833. Economically, this plan feasible.

**Key Words:** Managerial Concept, Floating Market, Public Private Partnership

## PENDAHULUAN

Pada tahun 2010, pemerintah pusat, Kementerian Pekerjaan Umum melalui bantuan donor dari *Japan International Cooperation (JICA)* untuk menormalisasikan BKB. Setelah pembangunan selesai, aktivitas-aktivitas barupun banyak bermunculan pada kawasan ini. Seiring berjalannya waktu, pemerintah kota membuat sebuah visi untuk kawasan ini, yaitu untuk menjadikan kawasan BKB sebagai kawasan wisata air Kota Semarang pada tahun 2014.

Untuk mencapai visi kawasan tersebut, pemerintah kota, yaitu Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar) membuat berbagai strategi untuk menarik wisatawan untuk berkunjung ke BKB. Akan tetapi upaya festival tahunan tersebut dirasa masih belum optimal untuk menarik pengunjung BKB untuk datang setiap saat.

Untuk mendukung arahan pembangunan dan perencanaan Kota Semarang dalam menjadikan kawasan BKB sebagai kawasan wisata air, maka dibutuhkan perencanaan berbasis pengembangan *riverfront* yaitu melalui pembangunan pasar apung serta atraksi wisata airnya. Untuk tercapainya visi kawasan melalui perencanaan pasar apung tersebut maka dibutuhkan suatu konsep pengelolaan yang berkelanjutan sehingga pasar apung ini dapat berjalan dengan baik, efektif, dan efisien.

Asumsi dasar yang akan digunakan dalam penyusunan konsep pengelolaan adalah bahwa adanya keterbatasan dana dan keterbatasan pengelolaan teknis pasar apung oleh pihak pemerintah, sehingga dibutuhkan suatu hubungan kerjasama pemerintah-swasta. Dari asumsi dasar tersebut maka akan terbangun konsep-konsep pengelolaan dan pembangunan oleh pihak swasta dan pemerintah selama waktu kontrak kerjasama.

## KAJIAN LITERATUR

### **Pengembangan Kawasan**

Dalam proses pengembangan kawasan, hal yang harus difokuskan adalah membangun kapasitas lokal (masyarakat) dan penguatan institusi atau kelembagaan yang ada di dalamnya, maka dari itu manajemen

pembangunan dan pemerintahan merupakan inti dari kegiatan pengembangan kawasan (*Werna 1995:354*).

### **Manajemen Pembangunan**

Manajemen pembangunan juga mengacu pada politik dan struktur administrative suatu kota, serta tantangan besar yang akan dihadapi seperti tantangan sosial maupun tantangan pelayanan infrastruktur fisik (*Wekwete, 1997*).

### **Pembangunan Berkelanjutan**

Pembangunan berkelanjutan didefinisikan sebagai pembangunan dari kesepakatan multidimensional untuk mencapai kualitas hidup yang lebih baik untuk semua orang dimana pembangunan ekonomi, sosial, dan proteksi lingkungan saling memperkuat dalam pembangunan (*Sulistiono:2005*).

### **Pasar**

Bentuk atau *layout* pasar adalah bentuk dari pasar tradisional, dimana terdapat deretan kios parallel dan ruang antar deret yang disediakan untuk pembeli. Kios-kios tersebut saling memunggungi dan tidak ada batas antara penjual dan pembeli (*William Dudley Hunt, Jr. FAIA*).

### **Waterfront**

Berkembangnya konsep kawasan waterfront dinamakan sebagai *waterfront development* dimana merupakan hasil pembangunan yang memiliki kontak visual dan fisik dengan air serta merupakan bagian dari upaya dalam pengembangan wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berdekatan dengan air dan bentuk pengembangannya berorientasi pada daerah perairan (*Breen, Ann & Rigby, Dick 1993*).

### **Kanal**

Sebuah kanal yang dapat dibuat di mana tidak ada sungai. Entah tubuh kanal digali atau sisi kanal yang diciptakan oleh menumpuk tanah, batu, beton, atau bahan bangunan lainnya. Air untuk kanal harus disediakan dari sumber eksternal seperti sungai atau waduk (*Shirvani, 1985*).

### **Pengelolaan Pasar di Semarang**

Pengelolaan pasar dilakukan oleh Dinas Pasar dan berbagai instansi terkait. Untuk melakukan pengawasan dan perawatan pasar terdapat pajak dan retribusi pasar (*Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 20 tahun 2000*).

### **Kerjasama Pemerintah - Swasta**

Dengan adanya keterlibatan pihak swasta dalam pembangunan fasilitas publik, tanggung jawab dan eksistensi pihak swasta semakin membesar. Model kerjasama yang biasa di aplikasikan di Indonesia adalah *Built – Own – Transfer (BOT)* (*Daniel F. Runde dan Amasia Zargarian, 2013*).

### **METODOLOGI**

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Metode kualitatif digunakan melalui pendekatan dan wawancara mendalam kepada key person. *Key person* tersebut merupakan wakil-wakil dari beberapa instansi, seperti Dinas Pasar, Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pemali Juwana, serta Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang. Analisis yang dilakukan adalah analisis deskriptif kualitatif. Pada metode kualitatif, analisis lebih ditekankan pada upaya mengungkapkan hal-hal terkait proses bukan produk (*Hadi Sabari, 2010: hal 341*). Melalui wawancara mendalam, data-data terus berkembang disaat wawancara sedang berlangsung, sehingga muncul pula arahan dan saran dari beberapa instansi tersebut terkait rencana pembangunan pasar apung di kawasan BKB. Selain melakukan wawancara mendalam, untuk mendapatkan data juga dilakukan observasi, dan kajian literature.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Keluaran dari tugas akhir perencanaan ini adalah konsepsi pengelolaan berkelanjutan pasar apung Banjir Kanal Barat Kota Semarang. Analisis dilakukan untuk memperkuat latar belakang mengapa perencanaan pasar apung dan pengelolannya dibutuhkan sebagai upaya pencapaian visi BKB.

### **Analisis Pencapaian Visi dan Strategi Visi Kawasan Wisata Air**

Untuk mencapai target visi kawasan wisata air, Pemkot Semarang menunjuk Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar) Kota Semarang untuk mengelola aktivitas dan kegiatan wisata air di Kota Semarang. Visi tersebut mulai dijalankan setelah proses normalisasi selesai pada tahun 2010. Untuk mencapai visi tersebut, strategi yang sudah dilakukan oleh Disbudpar adalah sebagai berikut:

1. Memberikan perijinan bagi pihak swasta dan berbagai event organizer untuk mengadakan panggung hiburan maupun pagelaran seni di kawasan BKB.
2. Pemanfaatan Plasa Simongan sebagai panggung hiburan seni, dan area untuk pameran dan olahraga.
3. Festival Banjir Kanal Barat tahunan.
4. Berlangsungnya Festival Perahu Arak pada November 2013.
5. Adanya atraksi perahu keliling yang tidak bisa beroperasi setiap jam dan setiap waktu.
6. Sosialisasi dan mengajak masyarakat untuk meningkatkan budaya bersih sungai sehingga kawasan kanal menjadi bersih dan dapat menarik pengunjung.

Dari berbagai strategi di atas, masih ada strategi yang belum terlaksanakan. Hal tersebut disebabkan adanya keterbatasan pendanaan, keterbatasan perijinan, dan keterbatasan dari keterlibatan pihak swasta dalam pengelolaan kawasan BKB ini. Dengan adanya keterbatasan tersebut, pemerintah mengharapkan bahwa adanya pihak swasta yang tertarik untuk mengadakan *event* besar pengunjung dan tentunya dapat menjadikan strategi pencapaian visi tercapai.

### **Analisis Sistem Pengelolaan Kawasan Banjir Kanal Barat dan Pasar di Kota Semarang**

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui sistem pengelolaan yang sudah berjalan dalam mengelola kawasan BKB sehingga dalam penyusunan konsep nanti dapat terlihat pihak-pihak mana saja yang akan terlibat dalam pengelolaan kawasan BKB. Selain itu, analisis

ini juga digunakan untuk melihat bagaimana sistem pengelolaan pasar-pasar yang ada di Kota Semarang sehingga dapat menjadi acuan dalam penyusunan konsep pengelolaan pasar apung. Berikut penjabarannya:

**1. Sistem Pengelolaan Kawasan Banjir Kanal Barat**

Pembangunan normalisasi BKB dilakukan secara langsung oleh pemerintah atas canangan dan arahan dari pemerintah pusat yaitu Kementerian Pekerjaan Umum. Pelaksana langsungnya adalah Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pemali Juwana. Hingga kini pengelolaan BKB secara teknis masih dipegang oleh BBWS Pemali Juwana, dibawah Kementerian Pekerjaan Umum.

Pada pengelolaan BKB, hanya ada keterlibatan tidak langsung dari pihak swasta. Pihak swasta tersebut turut menjaga keberlangsungan pintu-pintu air yang berada di area perumahan, dimana perumahan merupakan sektor swasta.

**2. Sistem Pengelolaan Pasar Kota Semarang**

Seluruh pasar tradisonal yang ada di Kota Semarang masih dikelola oleh Dinas Pasar. Hingga kini Dinas Pasar belum melibatkan pihak swasta dalam pengelolaan pasar. Pengelolaan pasar di Kota Semarang adalah menggunakan keterlibatan antar instansi dan antar pihak. Instansi-instansi yang

terlibat dalam pengelolaan pasar adalah, Dinas Pasar, Dinas Perhubungan, Dinas Kebersihan dan Persampahan, dan Dewan Pertimbangan Daerah (DPD) atau Pemerintah Kota. Berikut adalah skema pengelolaan pasar Kota Semarang dimana Dinas Pasar masih memiliki kepanjangan tangan untuk mengelola pasar:



Sumber: Hasil wawancara Dinas Pasar, 2014

**GAMBAR 1**  
**SKEMA PENGELOLA PASAR**  
**DI BAWAH DINAS PASAR**

Berdasarkan hasil analisis-analisis yang sudah dijabarkan di atas, maka disusunlah rangkuman analisis ke dalam sebuah tabel. Tabel di bawah ini menjelaskan mengenai hasil-hasil analisis kondisi eksisting pengelolaan pasar dan kanal oleh Dinas Pasar, Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pemali Juwana, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata, serta arahan dan masukan yang diberikan oleh instansi tersebut sebagai bahan masukan dan pertimbangan penyusunan.

**TABEL 1**  
**RANGKUMAN ANALISIS PENGELOLAAN DAN ARAHAN PENGELOLAAN**

ASPEK	INSTANSI	KONDISI EKSTING	ARAHAN
Lokasi	Dinas Pasar	Melihat keberadaan dan keterbutuhan pasar.	Asalkan tidak berdekatan dengan pasar tradisional
	Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pemali Juwana	BBWS mengelola kawasan BKB secara keseluruhan, terbentang sepanjang BKB.	Menurut pembagian area kenyamanan sungai, lokasi yang dapat digunakan sebagai aktivitas <i>riverfornt</i> dan rekreasi adalah area atau Zona C atau Zona C atau Zona tiga.
	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	-	Area antara Jembatan Siliwangi dan Jembatan Lemah Gempal.
Komoditi Penjualan	Dinas Pasar	Komoditi utamanya adalah sayur mayur dan sandang	Lebih baik menjual barang-barang dan juga kuliner-kuliner khas Semarang
	Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pemali Juwana	Tidak ada aktivitas penjualan di area BKB secara legal, akan tetapi masih ada PKL.	Asalkan tidak mengganggu fungsi utama dalam pengendalian banjir
	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata	-	Menjual kuliner dan souvenir khas Semarang.

ASPEK	INSTANSI	KONDISI EKSISTING	ARAHAN
Sistem Pengelo-aaan	Dinas Pasar	Pengelolaan pasar secara utama dipegang oleh Dinas Pasar, dibantu dengan pihak-pihak seperti dinas-dinas lainnya.	Lebih baik dikelola oleh pihak swasta, karena pedagang bias lebih tertib dan pihak swasta lebih siap soal pendanaan.
	Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pemali Juwana	BBWS mengelola BKB secara teknis.	Hubungannya akan lebih terkait kepada Pemerintah Kota Semarang
	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar)	Disbudpar secara garis besar mengelola pengembangan kawasan BKB	Lebih baik dikelola langsung oleh pihak swasta. Pemerintah cukup menyediakan lahan saja.
Konsep Kerjasama	Dinas Pasar	Belum ada kerjasama dengan pihak swasta, masih sejauh rencana dan pembuatan Perda kerjasama swasta	Konsep BOT ( <i>Buils Own Transfer</i> ) sehingga pemerintah dapat mengurangi resiko dalam pengelolaan pasar tersebut.
	Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Pemali Juwana	Hanya ada keterlibatan secara tidak langsung oleh sektor privat	-
	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar)	Hanya ada beberapa event yang bekerjasama dengan pihak swasta.	Pengelolaan oleh komunitas, seperti pengelolaan kawasan pecinan Semawis.

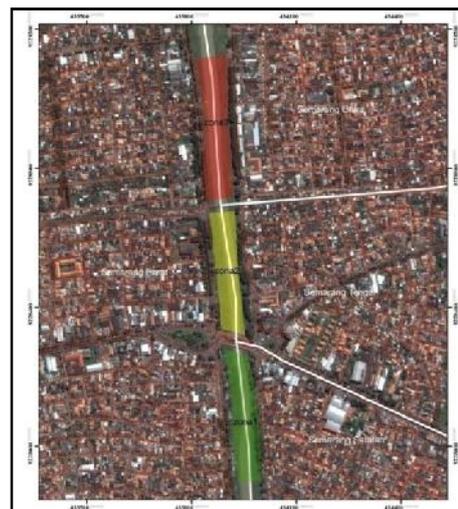
Sumber: Hasil Wawancara dan Analisis Penulis, 2014

**Analisis Teknis Perencanaan Pasar Apung**

Analisis teknis merupakan analisis yang disusun untuk menyusun teknis perencanaan pembangunan pasar apung.

**1. Analisis Lokasi**

Dalam menentukan lokasi perencanaan, dilakukan perhitungan pembobotan dari tiga zona BKB. Yang menjadi bahan pembobotan adalah *view*, aksesibilitas, kondisi fisik, dan potensi pengembangna wisata. Dari hasil pembobotan, ditemukan bahwa zona 1 memiliki total nilai 200, zona 2 nilai 260, dan zona 3 dengan total 300. Berdasarkan pembobotan tersebut maka perencanaan kawasan wisata air dan pasar apung berkelanjutan akan dibangun pada zona 3 dengan area seluas 3.200m<sup>2</sup> yang membentang sepanjang 150 meter pada sisi barat banjir kanal barat. Pada zona 3 ini pun di area muara BKB terdapat potensi wisata yang juga dapat dijadikan destinasi wisata lainnya yang dapat berintegrasi dengan wisata di area pasar apung berkelanjutan, yaitu wisata religi di *Japanese Memorial Park* ataiu biasa disebut dengan Tugu Ketenangan Jiwa.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

**GAMBAR 2**  
**LOKASI PERENCANAAN (MERAH)**

**2. Analisis Tapak**

Dalam analisis tapak akan dihasilkanlah sebuah *zoning* atau pembangian zona di kawasan perencanaan pasar apung BKB. dalam kawasan perencanaan pasar apung akan terdapat kawasan wisata kuliner, jalur hijau, area parkir dan pelayanan, serta kawasan pasar apung dan wisata air.



Sumber: Analisis Penyusun Konsep Perencanaan Pasar Apung BKB, 2014.

**GAMBAR 3**  
**ZONING KAWASAN PASAR APUNG BKB**

### 3. Analisis Rancang Bangunan Awal

Analisis rancang bangunan awal disusun setelah dilakukan berbagai analisis sehingga dapat menghasilkan suatu rancang bangun awal yang berupa *siteplan* kawasan pasar apung BKB. Analisis yang telah dilakukan yaitu analisis kriteria terukur, analisis kriteria tak terukur, dan analisis elemen perancangan kota dari zoning kawasan perencanaan. Berikut adalah *siteplan* kawasan pasar apung BKB.



Sumber: Analisis Penyusun Konsep Perencanaan Pasar Apung BKB, 2014.

**GAMBAR 4**  
**ZONING KAWASAN PASAR APUNG BKB**

### Analisis Kelayakan Proyek

Analisis yang akan dilakukan adalah analisis pembiayaan yang terdiri dari analisis pembiayaan secara finansial serta analisis secara ekonomi.

#### 1. Kelayakan Pembiayaan dan Pengelolaan oleh Pihak Swasta (Analisis Finansial)

Untuk melihat kelayakan ini, maka dilakukan kajian nilai BCR dan *payback period*-nya. Berikut adalah perhitungan BCR:

$$BCR = \frac{pv \text{ Benefit}}{pv \text{ Cost}} = \frac{Rp \ 18,574,360,690}{Rp \ 13,464,122,326}$$

$$BCR = 1.38$$

Ditemukan bahwa nilai BCR > 1, yaitu sebesar 1.38, dengan itu, perencanaan dinyatakan layak finansial dan memberikan keuntungan sebesar Rp 5.110.238.364 bagi pihak swasta. Selain itu, terdapat kajian *payback period*. Dari hasil perhitungan yang sudah dilakukan, nilai investasi positif sudah terlihat pada tahun ke delapan sehingga pada tahun ke 8 lebih 2 bulan pihak swasta mendapatkan pengembalian modal dan pada tahun berikutnya pihak swasta sudah dapat memiliki keuntungan.

#### 2. Kelayakan Pembiayaan dan Pengelolaan yang Dirasakan Pihak Pemerintah (Analisis Ekonomi)

Perhitungan biaya dalam pembiayaan ekonomi menggunakan harga bayangan. Berikut adalah BCR pembiayaan ekonomi:

$$BCR = \frac{\text{benefit economic cost}}{\text{economic cost}}$$

$$BCR = \frac{Rp \ 1,676,847,987}{Rp \ 977,277,154}$$

$$BCR = 1.716$$

Dari kajian tersebut didapatkan bahwa nilai BCR > 1, yaitu sebesar 1,716. Dengan itu pembiayaan ekonomi layak. Pada perhitungan tersebut, investasi positif berada pada tahun kedelapan, dan memberikan keuntungan sebesar Rp. 699.570.833 bagi pihak pemerintah.

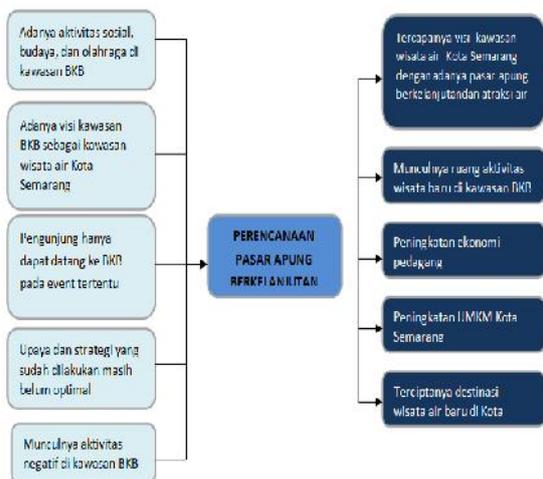
Jika pembangunan dikatakan layak secara finansial dan ekonomi maka kerjasama

pemerintah-swasta layak untuk dijalankan dan seluruh tahap selama masa kontrak layak untuk ditanggung oleh pihak swasta.

**KONSEPSI PENGELOLAAN BERKELANJUTAN PASAR APUNG**

**Justifikasi Konsep Perencanaan Pasar Apung**

Melihat dari latar belakang, perumusan masalah, serta adanya visi kawasan yang belum tercapai secara optimal menjadi justifikasi atau latar belakang dalam perencanaan pasar apung BKB, serta konsep pengelolaan pasar apung BKB tersebut. Berikut adalah justifikasi pemilihan konsep perencanaan pasar apung BKB:



Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2014

**GAMBAR 5  
JUSTIFIKASI KONSEP PERENCANAAN**

**Justifikasi dan Konsep Pengelolaan Berkelanjutan Pasar Apung**

Kondisi Pemerintah Kota (Pemkot) Semarang saat ini adalah adanya kekurangan anggaran untuk mengembangkan dan pencapaian visi kawasan wisata air pada kawasan BKB serta kekurangan pengalaman dalam mengelola teknis pasar apung. Kawasan wisata air ini sudah cukup marak di Indonesia dan banyak yang dikembangkan oleh pihak swasta, salah satunya seperti kawasan *riverfront* Pasar Ah Poong Sentul yang dikelola oleh PT Gunung Geulis Elok Abadi. Untuk itu, dalam pengelolaan berkelanjutan pasar apung dan atraksi wisatanya sangat cocok untuk dikelola oleh pihak swasta melihat dari adanya

keterbatasan pihak pemerintah dan adanya potensi pihak swasta yang tidak memiliki lahan untuk mengembangkan dan membangun pasar apung di kawasan BKB.

Model kerjasama pemerintah dan swasta (KPS) yang cocok untuk digunakan dalam pembangunan dan pengelolaan berkelanjutan pasar apung adalah konsep *Built Operate Transfer (BOT)*.



Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2014

**GAMBAR 6  
JUSTIFIKASI KONSEP KERJASAMA**

Hubungan kerjasama pemerintah swasta (KPS) dalam konsep BOT ini akan berlangsung selama kontrak 20 tahun. Kontrak ini berjalan selama 20 di tahun dikarenakan dalam waktu 20 tahun, pihak swasta baru dapat pengembalian modal pada tahun ke-8 lebih 2 bulan dan pada tahun seterusnya melakukan pemulihan anggaran dan biaya pengelolaan serta perawatan pasar apung hingga pada tahun ke 20 didapatkan nilai *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp. 5.110.238.364. Pihak pemerintah maupun pihak masyarakat dan pedagang pun sudah menerima keuntungan dalam kurun waktu tersebut. Selama masa 20 tahun tersebut, pihak pemerintah juga ikut mengawasi berlangsungnya masa pengelolaan sehingga pihak pemerintah pun dapat ikut mengetahui sistem pengelolaan pasar apung sehingga ketika masa pengalihan pengelolaan kepada pihak pemerintah, pihak pemerintah sudah menguasai teknis pengelolaan pasar apung.

### Pengelolaan Tahap Persiapan

Tahap persiapan membahas mengenai persiapan-persiapan yang harus diperhatikan dalam proses pengelolaan, seperti penyusunan hak dan kewajiban masing-masing pihak serta proses pelaksanaan kerjasama.

### Hak dan Kewajiban dalam Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Berkelanjutan Pasar Apung

Berikut adalah kewajiban-kewajiban dan hak-hak bagi masing-masing pihak selama masa kontrak berlangsung:

**TABEL 2**  
**HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PEMERINTAH DAN PIHAK SWASTA**

KEWAJIBAN		HAK	
Pemerintah	Swasta	Pemerintah	Swasta
Menyediakan lahan bebas sengketa	Membangun fisik utama maupun penunjang pasar apung	Menerima royalti dari pihak swasta setiap tahun sebesar 1% dari biaya konstruksi setiap periodenya. Besaran royalti sudah disepakati oleh 2 pihak.	Mengelola pasar apung dan menerima seluruh hasil dari pemasukan pasar apung selama 20 tahun
Memberi jaminan atas penggunaan dan pengosongan lokasi	Mengikuti prinsip dasar pembangunan yang diarahkan BBWS	Menyediakan tim monitoring yang dibiayai oleh pihak swasta	Menggunakan dan memanfaatkan hak bangunan dengan baik
Fasilitasi perijinan	Menyediakan perahu Mencari dan mengelola calon-calon pedagang.	Menerima biaya pajak dan retribusi	Dapat menjaminkan hak guna tanah/bangunan kepada Bank untuk mendapat pinjaman
Fasilitasi pertemuan dan sosialisasi	Menggunakan bahan kayu dan bambu	Menerima seluruh aset setelah 20 tahun berakhir	Membongkar bangunan lama yang sudah dibebaskan tanahnya
Manjamin bahwa akses jalan dapat digunakan dengan baik.	Menanggung seluruh biaya dari semua tahap selama masa kontrak		Selama masa kontrak, pihak swasta dapat menyewakan atau membuat kerjasama dengan pihak lain dalam sepengetahuan pemerintah
Menjamin dan mengurus ketertiban dari PKL	Membayar royalti setiap tahun sebesar 1% dari biaya konstruksi dan pengelolaan setiap periode		
Fasilitasi UMKM untuk berjualan di pasar apung pada periode ke-II	Mengurus IMB atas nama Republik Indonesia		
Menyediakan tim monitoring untuk mengawasi keberlangsungan pasar apung	Merawat kondisi teknis dan non teknis pasar apung Melakukan perawatan bangunan dan perahu Menyerahkan kembali pasar apung kepada pemerintah setelah kontrak berakhir		

Sumber: Analisis Penulis, 2014

### Proses Pelaksanaan Kerjasama

Berikut adalah proses-proses yang harus dilalui dalam kerjasama penanaman modal bagi calon pihak swasta yang akan berkejasama:

1. Pemerintah melakukan penyusunan rencana pembangunan pasar apung berkelanjutan di kawasan BKB.

2. Pemerintah melakukan sosialisasi dan penyebaran informasi. Kemudian pemerintah melakukan lelang.
3. Pada proses lelang tersebut, pihak pemerintah melakukan penjelasan-penjelasan terkait perencanaan proyek
4. Para pihak swasta yang hadir mengajukan proposal dan mengisi formulir pendaftaran di Bagian Penanaman Modal Kerjasama Kota Semarang.
5. Pihak swasta mempresentasikan proposal kepada pihak pemerintah beserta tim yang terdiri dari instansi-instansi yang terkait, yaitu Pemkot Semarang, Disbudpar Kota Semarang, Dinas Pasar, BBWS Pemali Juwana, Dishubkominfo Kota Semarang, Dinas Kebersihan, dan akademisi, untuk melakukan studi kelayakan.
6. Memilih, mengevaluasi, dan menyeleksi pihak swasta.
7. Penerimaan penawaran dari pihak pemerintah dengan pihak swasta yang terpilih.
8. Negosiasi antar kedua belah pihak, baik hak dan kewajiban, keuntungan dan *sharing* resiko, serta penjanjian lainnya yang mengatur teknis pembangunan dan pengelolaan berkelanjutan pasar apung.
9. Negosiasi terkait keuangan, keuntungan, dan sistem bagi hasil.
10. Penyetujuan penggunaan aset daerah DPRD Kota Semarang, dan penandatanganan persetujuan oleh Walikota Kota Semarang.

**TABEL 3  
PENGELOLA TAHAP PERSIAPAN**

	No	Aset Atau Proses	Pengelola	
			Pemerintah	Swasta
Tahap Persiapan	1	Kajian hukum	✓	
	2	Kajian teknis	✓	
	3	Kajian kelayakan proyek	✓	
	4	Kajian lingkungan & sosial	✓	
	5	Proses sosialisasi hingga penetapan pihak swasta	✓	
	6	Penyusunan hak dan kewajiban	✓	✓
	7	Analisis Pembiayaan		✓
	8	Pembiayaan		✓
	9	Penyusunan dokumen-dokumen tahap persiapan		✓

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Pengelolaan Tahap Pembangunan (Built)**

Pembangunan pasar apung BKB berlangsung selama satu tahun empat bulan atau selama 16 bulan dari tahap persiapan.

**TABEL 4  
PENGELOLA TAHAP PEMBANGUNAN**

	No	Aset Atau Proses	Pengelola	
			Pemerintah	Swasta
Tahap Pembangunan	1	Pembebasan lahan		✓
	2	Pengosongan lahan		✓
	3	Pembangunan kios		✓
	4	Pembangunan gazebo		✓
	5	Pembangunan lahan parkir		✓
	6	Penyediaan perahu dagang dan perahu wisata		✓
	7	Monitoring tahap pembangunan	✓	
	8	Penyusunan berita acara untuk dimulainya pengoperasian pasar apung		✓
	9	Penyusunan dokumen tahap pembangunan		✓

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

**Pengelolaan Tahap Pengelolaan (Operate)**

Dalam tahap pengelolaan selama 18 tahun pihak swasta mengelola pasar apung. Dalam pengelolaan, pihak swasta juga menggandeng pihak ketiga lainnya seperti pedagang, pekerja pengelola pasar apung, pekerja parkir, lembaga peminjaman dana, dll.

**TABEL 5  
PENGELOLA TAHAP PENGELOLAAN**

	No	Aset Atau Proses	Pengelola	
			Pemerintah	Swasta
Tahap Pengelolaan	1	Pencarian calon pedagang		✓
	2	Pencarian jalon penjajak perahu jasa susur kanal		✓
	3	Pencarian pekerja pengelola pasar apung		✓
	4	Pengoperasian kios kuliner		✓
	5	Pengoperasian kios souvenir		✓
	6	Pengoperasian perahu dagang		✓
	7	Pengoperasian perahu susur		✓
	8	Pengelolaan parkir		✓
	9	Pengelolaan sarpras		✓
	10	Pembayaran pajak dan retribusi parkir		✓
	11	Pembayaran royalti		✓
	12	Penyusunan laporan kinerja bulanan dan tahunan		✓
	13	Laporan keuangan tahunan		✓
	14	Laporan administrasi		✓
	15	Monitoring dan kontrol pasar apung hingga akhir kontrak	✓	

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

### ***Pengelolaan Tahap Penyerahan Kembali (Transfer)***

Setelah aset pasar apung kembali kepada Pemerintah Kota Semarang, pengelolaan pasar apung akan dikelola sendiri oleh pemerintah dengan menggunakan anggaran daerah. Pengelolaan dimulai dengan dilakukan pengalihan pengelolaan pasar apung. Dalam masa pengalihan, pihak pemerintah melakukan pembinaan kepada pengelola-pengelola pasar apung untuk mengikuti aturan-aturan pengelolaan baru oleh pihak pemerintah.

**TABEL 6**  
**PENGELOLA TAHAP PENYERAHAN KEMBALI**

	No	Aset Atau Proses	Pengelola	
			Peme-rintah	Swasta
Tahap Penyerahan Kembali	1	Penyusunan berita acara pemeriksaan aset		√
	2	Pengurusan berita acara penyerahan kembali atau pengalihan aset		√
	3	Penyusunan laporan keuangan akhir		√
	4	Pengelolaan kios	√	
	5	Pengelolaan gazebo	√	
	6	Pengelolaan parkir khusus		√
	7	Pengelolaan perahu dagang dan perahu wisata	√	
	8	Monitoring tahap dlih aset pasar apung	√	
	9	Pengelolaan parkir tepi jalan umum	√*	
	10	Pengelolaan masa pengalihan pengelolaan	√*	

Sumber: Analisis Penyusun, 2014

### **KESIMPULAN**

Hubungan kerjasama ini diharapkan dapat menguntungkan berbagai pihak di dalamnya, baik bagi pihak pemerintah, pihak swasta, pihak pedagang, hingga masyarakat dan pengunjung kawasan BKB. Selain itu, dalam pembangunan dan pengelolaan pasar apung harus memperhatikan kondisi fisik kanal dan tidak menghambat atau menggeser fungsi utama kawasan BKB sebagai kawasan pengendali banjir kota Semarang. Dengan adanya hubungan kerjasama yang baik dan menguntungkan, serta pengelolaan lingkungan yang baik, maka wisata pasar apung ini dapat berjalan secara berkelanjutan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Breen Ann, Dick Rigby. 1993. *Waterfront: Cities Recline Their Edge*. New York, Van Nostrand Reinhold Co.
- Buehler, Ralph. 2003. *Urban Development in Mega-Cities in Developing Countries*. Fachbereich fur Politik- und Verwaltungswissenschaften. Konstanz, Universitat Konstanz: 93.
- Grimsey, Darrin. 2004. *Public Private Partnership, The Worldwide Revolution in Infrastructure Provision and Project Finance*. United State of America, Edward Edgar Publishing, Inc.
- Indrosaputro, Djoko. 2003. *Penekanan Desain Riverfront Park Pada Perancangan Penataan Bantaran Kali Banjir Kanal Barat, Kota Semarang*. Jurnal Ilmiah Perancangan Kota 1.
- Kuntjoro, Dododjatun. 1987. *Manajemen Pembangunan Untuk Negara Berkembang*. Jakarta, Gelora Aksara Pratama.
- Pemerintah Kota Semarang. 2000. *Peraturan Daerah Tentang Pasar*. Kota Semarang.
- Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. New York, Van Nostrand Reinhold Co.
- Supriyadi, Bambang. 2008. *Kajian Waterfront di Semarang, Studi Kasus: Sungai Banjir Kanal Barat*. Jurnal Ilmiah Perancangan Kota dan Permukiman 7(1).
- William Dudley Hunt, J. F. 1972. *Construction of Architecture: From Design to Built*. New York, Wiley.
- Yunus, H. S. 2010. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Jogjakarta, Pustaka Pelajar.
- Runde, Daniel F., Amarsia Zargarian. 2013. *The Future of Public-Private Partnerships: Strengthening Powerful Instrument Global Development*.