

POLICY BRIEF

RINGKASAN

Uji Kelayakan pembentukan perusahaan daerah pasar dan perparkiran dalam rangka peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) Kota Mataram adalah sebuah inovasi daerah dalam rangka mendekatkan pelayanan yang prima oleh pemerintah kepada masyarakat Kota Mataram. Dengan adanya perusahaan umum daerah Pasar dan Perparkiran, diharapkan dapat membantu pemerintah Kota Mataram mendekatkan dan memeberikan pelayanan yang berkualitas kepada masyarakat. Selain itu juga, pemerintah Kota Mataram akan lebih mudah dalam melakukan pengawasan terkait penerimaan daerah melalui retribusi dan efektifitas pelayanan publik.

Kerangka analisis kajian ini lebih fokus kepada beberapa aspek yang menjadi indikator bahwa perusahaan daerah pasar dan perparkiran layak di dirikan. *Pertama* aspek ekonomi, yang perlu di analisa yaitu segemen pasar dan pemsaran, rencana bisnis andalan yang berbasis pada potensi, dan analisa kelayakan dalam perspektif konvensional. *Kedua* aspek hukum. Dokumen nalisis aspek hukum ini sangat penting, karena sebelum menjalankan usaha segala prosedur yang berkaitan dengan landasan hukum, doumen yang dibutuhkan, dokumen perizinan atau berbagai persyaratan lain yang harus terlebih dahulu sudah terpenuhi, guna menghindari permasalahan dikemudian hari. *Ketiga* Aspek sosial, Aspek ini perlu ditelaah apakah keberadaan usaha akan memberikan manfaat secara sosial kepada berbagai pihak atau sebaliknya. Keempat Aspek Teknis. Aspek ini lebih kepada berkenaan dengan proses pembangunan usaha secara teknis, penerapatan teknologi, dan pengoperasiannya setelah usaha mulai berjalan.

Metode analisis yang digunakan dalam kajian ini adalah metode campuran (*mix method*) antara metode kualitatif dan metode kuantitatif. Metode kualitatif yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yang menggambarkan kebutuhan daerah akan kalayakan/ketidak layakan pendirian BUMD PD Pasar dan PD Perparkiran, dengan mengandalkan informasi dan sumber data pada proses wawancara dan diskusi mendalam (*indepth interview*) dari sumber data (*key informan*) yang berkompeten. Selanjutnya hasil analisis uji kelayakan pendirian perusahaan umum daerah pasar dan perparkiran adalah *pertama* berdasarkan hasil analisis unggulan darah bahwa yang memiliki potensi nilai LQ >1 dan DLQ >1 yaitu sektor Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor Kota Mataram dan usaha perdagangan besar dan eceran termasuk dalam Kuadran I atau sektor unggulan baik di masa kini maupun mendatang. Selanjutnya berdasar. *Kedua* berdasarkan hasil analisis kelayakan untuk sektor pasar adalah Hasil analisis NPV Rp. 24.793.302.848., IRR (17 %), PP (modal kembali dalam 7 tahun), PI (PI>1) denagn diskonto rate sebesar 10 % .

Berdasarkan hasil analisa tersebut BUMD Pasar layak untuk di dirikan. *Ketiga* Dari aspek kelayakan keuangan bahwa BUMD perparkiran layak untuk di buat, mengingat rasio kelayakan dilihat dari 4 (empat) indikator yaitu: Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Pay Back Period (PBP), dan Profitability Index (PI) menunjukan sangat layak dengan durasi bisnis selama 20 tahun. *Keempat* jika ke dua sektor pasar dan perparkiran ini di gabung maka hasil analisisnya adalah menunjukkan Nilai NPV dari pendirian BUMD Pengelolaan Pasar dan Parkiran Kota Mataram dengan investasi awal Rp 74.302.000.000,00 dan diskonto rate sebesar 10 % adalah Rp. 120.857.831.925 bernilai positif. IRR (16%), PP (modal kembali dalam 4 tahun), PI (PI>1) Artinya, investasi Pemerintah Kota Mataram untuk mendirikan BUMD Pengelolaan Pasar termasuk layak untuk didirikan. *Kelima* dari aspek hukum sektor pasar dan perparkiran dapat **berbentuk perusahaan umum daerah (perumda)** denga tujuan untuk lebih mempermudah pemerintah melakukan pengawasan langung. *Keenam aspek teknis*, Pendirian BUMD Pasar dan Perparkiran sangat mendukung, mengingat sudah ada infrastruktur jadi yaitu berpa kantor UPTD, gedung-geung, teknologi (sederhana) struktur kelembagaan dan SDM. *Ketujuh* Aspek Sosial, Keberadaan BUMD Pasar dan Perparkiran akan menjadi bagian dari agenda pemerintah untuk membuka lapangan pekerjaan bagi tenaga kerja lokal yang belum bekerja (menganggur).

**UJI KELAYAKAN PEMBENTUKAN PERUSAHAAN DAERAH PASAR DAN PERUSAHAAN DAERAH
PERPARKIRAN DALAM RANGKA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA MATARAM
TAHUN 2023**

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Visi Pembangunan Jangka Panjang Kota Mataram telah dituangkan dalam Dokumen Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Tahun 2005-2025, yaitu: *Terwujudnya Kota Mataram Yang Religius, Maju, dan Berbudaya sebagai Pusat Pemerintahan, Perdagangan, dan Jasa Tahun 2025*". Selanjutnya, pencapaian visi ini dirancang secara bertahap melalui rumusan visi pembangunan jangka menengah setiap 5 (lima) tahun. Pemerintah dan masyarakat Kota Mataram telah merumuskan visi pembangunan jangka menengah sebagaimana tercantum dalam Dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Mataram 2021-2026, yakni: *"Terwujudnya Mataram Yang HARUM: Harmoni, Aman, Ramah, Unggul, dan Mandiri"*. Untuk mewujudkan visi jangka panjang dan jangka menengah tersebut, Pemerintah Kota Mataram dituntut kemampuannya untuk mengelola berbagai potensi sumberdaya secara optimal sesuai dengan kewenangannya dalam kerangka otonomi daerah. Substansi dari otonomi daerah adalah adanya kewenangan pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan daerah termasuk dalam hal pembiayaan berbagai program dan mengelola sumber penerimaan daerah untuk mencapai wujudkan visi, misi, tujuan, dan sasaran sebagaimana telah ditetapkan.

Dalam hal memkasimalkan potensi sumber penerimaan daerah, pemerintah dapat mendirikan beberapa Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan tujuan untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat dan berkontribusi terhadap PAD, sebagaimana telah di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah yang merupakan pendelegasian dari beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yakni Pasal 331 ayat (6), Pasal 335 ayat (2), Pasal 336 ayat (5), Pasal 337 ayat (2), Pasal 338 ayat (4), Pasal 340 ayat (2), Pasal 342 ayat (3) dan Pasal 343 ayat (2). Pendirian BUMD dilakukan dengan Peraturan Daerah dan didasarkan kepada tiga tujuan, yaitu: (a) memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian Daerah pada umumnya; (b) menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik dan potensi Daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik; dan (c) memperoleh laba dan/atau keuntungan.

Sebagai bentuk implemntasi dari kewenangan pengelolaan potensi sumber penerimaan daerah tersebut, pemrintah Kota Mataram bermaksud akan mendirikan BUMD dalam bentuk Perusahaan Umum Daerah untuk mengelola Pasar dan Perparkiran. Sebagai langkah awal dari pendirian perusahaan umum daerah tersebut terlebih dahulu harus dilakukan telaahan atau kajian ilmiah, apakah rencana pendirian Perumda tersebut layak di lanjutkan atau tidak layak di lanjutkan.

2. Maksud Dan Tujuan

Maksud dari pelaksanaan uji kelayakan ini adalah untuk menyediakan data dan informasi secara komprehensif (kuantitatif dan kualitatif) pada sejumlah aspek tentang kelayakan pendirian perusahaan daerah pengelolaan pasar dan perusahaan daerah perparkiran di Kota Mataram.

Adapun tujuan dilakukannya uji/kajian/studi kelayakan pendirian perusahaan daerah ini, sebagai berikut:

- (1) Menganalisis kelayakan pendirian Perusahaan Umum Daerah Pasar dan Perparkiran Kota Mataram dari sejumlah aspek;
- (2) Memberikan arahan, masukan, dan rekomendasi kepada Pemerintah Kota Mataram terkait pembentukan Perumda Pasar dan Perparkiran;

METODOLOGI STUDI

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan ini adalah metode campuran (*mix method*) antara metode kualitatif dan metode kuantitatif. Metode kualitatif yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yang menggambarkan kebutuhan daerah akan kelayakan/ketidaklayakan pendirian BUMD Pasar dan Perparkiran, dengan mengandalkan informasi dan sumber data pada proses wawancara dan diskusi mendalam (*indepth interview*) dari sumber data (*key informan*) yang berkompeten. Selain itu juga dilakukan telaah terhadap data-data sekunder mencakup data terkait regulasi, peraturan perundangan dan data-data non numeric lainnya. Sementara metode kuantitatif digunakan untuk menganalisis data numeric yang diperoleh dari data primer maupun sekunder yang bertujuan untuk melakukan *forecasting* atau prediksi maupun proyeksi terhadap kemungkinan yang akan dihadapi pada masa mendatang.

2. Metode Pengumpulan Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam studi ini terdiri dari data primer dan data sekunder

- a. Data Primer Data yang diperoleh secara langsung melalui, FGD, observasi, wawancara dengan jukir dan petugas dipasar, pedagang, dan intransi terkait
- b. Data Sekunder Data yang berbentuk dokumen hasil kajian, data daerah, laporan penelitian, regulasi dan perundang-undangan, buku-buku termasuk informasi dari media resmi dari internet yang relevan dan dapat diertanggung jawabkan

3. Metode Analisis pada Tiap Aspek Studi Kelayakan

a. Analisis Aspek Ekonomi

Analisis aspek ekonomi juga menggunakan *mix method*, pada beberapa sub aspek akan menggunakan analisis deskriptif kualitatif, sementara yang terkait perhitungan menggunakan metode kuantitatif. Selain itu untuk menganalisis sektor unggulan Kota Mataram dengan menggunakan analisis LQ dan DSLQ serta MPE. Sementara untuk menganalisis kelayakannya menggunakan rumus NPV, IRR, PP dan PI

b. Analisis Aspek Hukum

Secara umum pada aspek hukum membutuhkan data sekunder, berbentuk peraturan perundang-undangan dan sistem regulasi yang berlaku dan berkaitan dengan pasar dan perparkiran serta rencana pembentukan BUMD Pasar dan Perparkiran di Kota Mataram. Analisis hukum dilakukan dengan tujuan menjawab pertanyaan apakah bisnis yang akan dijalankan dapat memenuhi ketentuan hukum dan perizinan.

c. Analisis Aspek Sosial

Metode analisis pada aspek sosial dan politis akan mengandalkan data primer dan data sekunder, data primer dibutuhkan untuk mengetahui perkembangan terakhir isu-isu sosial dan kebutuhan masyarakat yang ada kaitannya dengan rencana BUMD PD Pasar dan PD Perparkiran. Sementara data sekunder mencakup data statistik sosial masyarakat, mencakup kependudukan, lapangan pekerjaan dan sebagainya. Analisis pada metode menggunakan deskriptif kualitatif dan kuantitatif berupa diagram *forecasting* dan sejenisnya.

d. Analisis Aspek Teknis

Aspek teknis dan teknologi merupakan aspek yang berkenaan dengan proses pembangunan proyek secara teknis, teknologi, dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun. Pemilihan terhadap jenis teknologi yang digunakan, baik jumlah dan ukuran serta alasan dalam pemilihan, dihubungkan dengan masalah yang dihadapi selain investasi lainnya. Pengkajian aspek-aspek teknis meliputi penentuan letak geografis lokasi, mencari dan memilih teknologi proses produksi, menentukan kapasitas produksi, denah atau tata letak instalasi, dan bangunan instalasi (*plant building*). (Beni Ahmad Saebani, 2017: 225).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Kebutuhan

Yang menjadi latar belakang munculnya ide mendirikan Perumda pasar dan perpajakan yaitu guna memaksimalkan pelayanan publik dan memaksimalkan penerimaan daerah dari hasil retribusi yang telah ditetapkan. Selain itu juga, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dimana pemerintah daerah diberikan kewenangan pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan daerah termasuk dalam hal pembiayaan berbagai program dan mengelola sumber penerimaan daerah sehingga dapat mewujudkan visi, misi, tujuan, dan sasaran yang telah ditetapkan oleh kepala daerah. Aspek lain yang mendorong pemerintah daerah Kota Mataram untuk mendirikan perusahaan umum daerah pasar dan parkir yaitu sistem pengelolaan pasar dan parkir saat ini belum dilakukan secara baik dan profesional dan dianggap masih banyak terjadi kebocoran. Selain itu, jumlah potensi retribusi sangat besar namun realisasi penerimaan daerah sangat kecil serta operasional pengelolaan cenderung mendekati angka realisasi, sehingga pengelolaan oleh UPTD dianggap belum efektif dan efisien.

Berdasarkan data 2019-2022 bahwa penerimaan daerah dari sektor pasar dan parkir dinilai sangat kurang, sementara potensi yang dimiliki oleh kedua sektor ini sangat tinggi.

Tabel 1 Rekapitulasi Potensi Penerimaan Tahunan Retribusi Pasar Kota Mataram

RET. PELAYANAN PASAR	TA 2019	TA 2020	TA 2021	TA 2022	Jumlah
POTENSI LOS TERPAKAI (SIP)	5.921.652.000	5.921.652.000	8.579.982.000	8.579.982.000	29.003.268.000
PENETAPAN TARGET	4.000.000.000	5.000.000.000	5.500.000.000	6.050.000.000	20.550.000.000
REALISASI/PREDIKSI PENERIMAAN	3.880.680.575	3.485.766.925	4.000.000.000	4.400.000.000	15.766.447.500
PERSENTASE REALISASI PENERIMAAN TERHADAP POTENSI	65,53 %	58,86 %	46,62 %	51,28 %	55,58 %

Data Dinas Koperasi, UMKM dan Perdagangan Kota Mataram (2022)

Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa potensi penerimaan daerah dari sektor pasar dalam kurun waktu 2019-2022 mencapai Rp. 29.003.268.000,-. Selanjutnya dari aspek realisasi hanya Rp. 15.766.447.500,- dengan kata lain rata-rata per tahun kemampuan Dinas Koperasi, UMKM dan Perdagangan Kota Mataram merealisasikan target sekitar 55,58%.

Berkenaan dengan data di atas, jumlah potensi penerimaan daerah terhadap pasar masih sangat jauh dari jumlah yang diharapkan. Hal tersebut disebabkan oleh banyak faktor yaitu pedagang yang menempati los pasar sering nunggak, banyak lapak atau los pasar yang kosong dan keterbatasan teknologi serta SDM yang masih rendah, sehingga efektivitas dan efisiensi pengelolaan retribusi pasar masih sangat rendah.

Sebagaimana diketahui bahwa Kota Mataram adalah ibu Kota Provinsi NTB, pusat Destinasi Wisata, Pusat Pendidikan, Pusat Hiburan, dan Pusat Perdagangan, yang mana telah berdampak langsung terhadap penggunaan fasilitas parkir. Berdasarkan keterangan dari Dinas Perhubungan Kota Mataram. Menurut hasil kajian pemetaan spot parkir di Kota Mataram pada tahun 2021 sebanyak :

Tabel 2 Potensi Jumlah Spot dan Kapasitas Ruang Parkir di Kota Mataram

NO	KECAMATAN	JUMLAH TITIK PARKIR	LUAS AREAL (M2)	KAPASITAS RUANG PARKIR	
				MOBIL (UNIT)	MOTOR (UNIT)
1	Mataram	165	69,776.29	2,032	8,333
2	Sekarbela	45	17,096.03	519	2,151
3	Selaparang	140	60,700.16	1,851	7,638
4	Sandubaya	69	63,119.53	1,968	7,986
5	Cakranegara	156	63,207.36	1,925	7,939
6	Ampenan	118	94,888.03	2,950	11,986
TOTAL		693	368,787.40	11,245	46,033

Data Balitbang Kota Mataram 2021

Dari data tersebut diatas, Kota Mataram yang merupakan ibu kota Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) saat ini telah bergerak menjadi salah satu kota berkembang dengan tingkat mobilitas manusianya yang terbilang cukup tinggi. Hal tersebut terlihat dari semakin meningkatnya jumlah kendaraan bermotor baik roda dua maupun roda empat yang melintasi jalan-jalan utama di Kota Mataram. Penggunaan kendaraan roda dua yang meningkat setiap tahun di jalan-jalan utama Kota Mataram juga menambah kesemerawutan jalan raya Kota Mataram.

Berdasarkan hasil simulasi, potensi pendapatan parkir (pajak dan retribusi) menghasilkan perkiraan maksimum sebesar Rp. 23.023.728.000,- dari jumlah potensi lokasi parkir kendaraan yang pernah di survey sebanyak 46.033 (R2) dan 11,245 (R4) dengan masa pungut 28 hari setiap bulan. Potensi tersebut paling minim harus tergarap sebesar 75% dengan harapan pemerintah akan dapat penerimaan retribusi parkir pertahun sebesar Rp. 17.267.796.000,-. Berdasarkan data penerimaan retribusi dari sektor perpajakan yang di kelola oleh Dinas Perhubungan Kota Mataram, rata-rata penerimaannya sekitar Rp. 7 miliar atau sekitar 40% per tahun (kurun waktu tahun 2022-2023). Artinya jumlah potensi dengan target dan realisasi penerimaan daerah dari sektor perpajakan masih sangat rendah.

Dengan melihat data diatas, bahwa pengelolaan retribusi dari pasar dan perpajakan masih banyak kelemahannya dan perlu sistem pengelolaan yang baik dan profesional. Belajar dari beberapa daerah di luar NTB telah berhasil memaksimalkan penerimaan daerah dari sektor pasar dan perpajakan melalui perusahaan umum daerah atau BUMD. Oleh karena itu Kota Mataram diharapkan dapat meniru Perumda Pasar Jaya Jakarta, Perumda Pasar Badung di Bali, Perumda Pasar di Makassar dan berbagai daerah lain di Indonesia. Sejumlah perumda tersebut telah mampu mengelola potensi penerimaan daerah dari pasar dan perpajakan secara maksimal. Selain itu juga keberadaan perumda tersebut telah mampu membantu pemerintah dalam melakukan pengendalian inflasi daerah dan mendekatkan masyarakat dengan pelayanan publik yang PRIMA.

2. Analisis Kelayakan Ekonomi

Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah Pasal 108 Ayat (1) menyebutkan bahwa Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi, dan/atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat memberikan penugasan kepada BUMD untuk mendukung perekonomian Daerah dan menyelenggarakan fungsi kemanfaatan umum tertentu dengan tetap memperhatikan maksud dan tujuan BUMD. Pasal tersebut mengisyaratkan bahwa tujuan utama dari pendirian BUMD adalah memberikan kemanfaatan langsung maupun tidak langsung bagi masyarakat umum serta bagi pemerintah daerah. Selain tujuan tersebut, Pasal 7 pada peraturan yang sama disebutkan juga bahwa

salah satu tujuan dari BUMD adalah memperoleh laba dan/atau keuntungan dari aktivitas usaha yang dilakukan.

Analisis kelayakan ekonomi pembentukan BUMD dapat ditinjau dari kemampuan investasi dalam memberikan kesejahteraan bagi masyarakat daerah melalui pemanfaatan potensi daerah dari sumber daya alam yang dimiliki (hasil pertambangan, hasil pertanian, perkebunan, kehutanan, perikanan), mengurangi tingkat pengangguran daerah dengan penyerapan tenaga kerja lokal, peningkatan perekonomian daerah yang berdampak dengan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dan memberikan kontribusi terhadap peningkatan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) daerah Kota Mataram.

Dari hasil diskusi dengan Para Narasumber (Pakar dan Organisasi Perangkat Daerah), rencana pendirian BUMD Pasar dan Perparkiran oleh Pemerintah Kota Mataram merupakan sebuah kebijakan tepat guna mendukung percepatan tumbuhnya perekonomian daerah karena keberadaannya berkontribusi pada peningkatan PDRB Kota Mataram. Hal ini didasarkan pada pertimbangan dari sisi ekonomi, bahwa lapangan usaha Perdagangan Besar dan Eceran serta Reparasi Mobil dan Sepeda Motor memberikan kontribusi terbesar pada PDRB Kota Mataram selama 2018-2022 yakni rata-rata 19,67 persen per tahun.

Dalam analisis gabungan LQ dan DLQ, lapangan usaha perdagangan besar dan eceran termasuk dalam Kuadran I atau sektor unggulan baik di masa kini maupun mendatang karena nilai $LQ > 1$ dan $DLQ > 1$.

Tabel 3 Nilai LQ Berdasarkan PDRB ADHK 2010 Provinsi NTB dan Kota Mataram Tahun 2018-2022

Lapangan Usaha	LQ						Rata-Rata	Kriteria
	2018	2019	2020	2021	2022			
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	0,16	0,15	0,16	0,16	0,16	0,16	NON-BASIS	
Pertambangan dan Penggalian	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NON-BASIS	
Industri Pengolahan	2,11	2,09	2,21	2,18	2,27	2,17	BASIS	
Pengadaan Listrik dan Gas	1,26	1,23	1,27	1,26	1,31	1,26	BASIS	
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	2,13	2,09	2,18	2,14	2,14	2,14	BASIS	
Konstruksi	1,06	1,03	0,98	0,95	1,00	1,00	NON BASIS	
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1,42	1,40	1,43	1,42	1,47	1,43	BASIS	
Transportasi dan Pergudangan	0,86	0,90	0,90	0,89	0,90	0,89	NON-BASIS	
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	0,87	0,87	0,87	0,87	0,92	0,88	NON-BASIS	
Informasi dan Komunikasi	2,97	2,93	3,09	3,07	3,16	3,04	BASIS	
Jasa Keuangan dan Asuransi	2,82	2,76	2,91	2,87	2,87	2,84	BASIS	
Real Estat	1,58	1,58	1,66	1,65	1,71	1,63	BASIS	
Jasa Perusahaan	2,43	2,42	2,50	2,48	2,58	2,48	BASIS	
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	1,24	1,19	1,25	1,23	1,28	1,24	BASIS	
Jasa Pendidikan	1,66	1,65	1,73	1,72	1,77	1,71	BASIS	

Lapangan Usaha	LQ					Rata-Rata	Kriteria
	2018	2019	2020	2021	2022		
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	2,27	2,24	2,22	2,26	2,33	2,27	BASIS
Jasa Lainnya	2,20	2,17	2,20	2,18	2,28	2,21	BASIS

Sumber: Data Primer Diolah (2023)

Dari hasil perhitungan rata-rata nilai LQ Kota Mataram selama kurun waktu 2018-2022 sebagaimana tertera dalam tabel di atas, terdapat 12 (dua belas) lapangan usaha sebagai sektor basis perekonomian daerah karena nilai LQ > 1 yakni: (1) Industri Pengolahan; (2) Pengadaan Listrik dan Gas; (3) Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang; (4) Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor; (5) Informasi dan Komunikasi; (6) Jasa Keuangan dan Asuransi; (7) Real Estate; (8) Jasa Perusahaan; (9) Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib; (10) Jasa Pendidikan; (11) Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial; serta (12) Jasa Lainnya. Dapat dijelaskan bahwa kedua-belas sektor tersebut mampu mengekspor hasil produksinya ke daerah lainnya dan kontribusinya terhadap pembentukan PDRB Kota Mataram lebih tinggi dari kontribusi sektor-sektor yang sama dalam PDRB Propinsi NTB.

Tabel 4 Nilai DLQ Berdasarkan PDRB ADHK 2010 Kota Mataram Tahun 2018-2012

Lapangan Usaha	$(1+gik)/(1+gk)$	$(1+gtp)/(1+gp)$	t	DLQ	Kriteria
Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	0,68	0,60	5	1,89	PROSPEKTIF
Pertambangan dan Penggalian	-0,11	1,14	5	-0,00	NON PROSPEKTIF
Industri Pengolahan	0,94	0,66	5	5,76	PROSPEKTIF
Pengadaan Listrik dan Gas	2,44	2,31	5	1,31	PROSPEKTIF
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	0,40	0,73	5	0,05	NON PROSPEKTIF
Konstruksi	0,18	0,67	5	0,00	NON PROSPEKTIF
Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	1,05	0,98	5	1,40	PROSPEKTIF
Transportasi dan Pergudangan	-0,15	-0,21	5	0,22	NON PROSPEKTIF
Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	0,31	-0,12	5	-126,07	NON PROSPEKTIF
Informasi dan Komunikasi	2,09	1,85	5	1,87	PROSPEKTIF
Jasa Keuangan dan Asuransi	1,55	1,54	5	1,01	PROSPEKTIF
Real Estat	1,46	1,11	5	3,93	PROSPEKTIF
Jasa Perusahaan	1,40	1,07	5	3,77	PROSPEKTIF
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	0,82	0,88	5	0,71	NON PROSPEKTIF
Jasa Pendidikan	1,42	1,21	5	2,19	PROSPEKTIF
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	1,33	1,43	5	0,70	NON PROSPEKTIF
Jasa lainnya	1,20	1,13	5	1,33	PROSPEKTIF

Sumber: Data Primer Diolah (2023)

Analisis terhadap Tabel di atas memperlihatkan bahwa ada 10 (sepuluh) lapangan usaha/sector ekonomi dengan nilai DLQ>1, masing-masing: (1) Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan; (2) Industri Pengolahan; (3) Pengadaan Listrik dan Gas; (4) Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor; (5) Informasi dan Komunikasi; (6) Jasa Keuangan dan Asuransi; (7) Real Estate; (8) Jasa Perusahaan ; (9) Jasa Pendidikan; (10) jasa lainnya. Artinya, bahwa sector tersebut di Kota Mataram memiliki rata-rata perkembangannya lebih cepat dibandingkan dengan Nusa Tenggara Barat. Dengan demikian, sector-sector tersebut prospektif untuk dikembangkan dalam upaya meningkatkan perekonomian daerah.

Sebaliknya, terdapat 6 (enam) sector ekonomi/lapangan usaha memiliki nilai DLQ < 1, yakni: (1) Pertambangan dan Penggalian; (2) Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang; (3) Konstruksi; (4) Transportasi dan Pergudangan; (5) Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum; (6) Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib; serta (7) Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial.

Tabel 5 Matrik Gabungan Nilai SLQ dan DLQ Kota Mataram, 2018-2022

	DLQ > 1	DLQ ≤ 1
SLQ > 1	<p>SEKTOR UNGGULAN</p> <ul style="list-style-type: none"> – Industri Pengolahan – Pengadaan Listrik dan Gas – Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor – Informasi dan Komunikasi – Jasa Keuangan dan Asuransi – Real Estate – Jasa Perusahaan – Jasa Pendidikan – Jasa Lainnya 	<p>SEKTOR PROSPEKTIF</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang – Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib – Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial
SLQ ≤ 1	<p>SEKTOR ANDALAN</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan 	<p>SEKTOR TERTINGGAL</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pertambangan dan Penggalian – Konstruksi – Transportasi dan Pergudangan – Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum

Sumber; Data Primer Diolah (2023)

Salah satu aktivitas utama dari lapangan usaha perdagangan besar dan eceran adalah keberadaan pasar. Sejarah terbentuknya pasar melalui evolusi panjang dan bermula dari upaya seseorang untuk memenuhi kebutuhannya sendiri. Pada awalnya kebutuhan manusia hanya terbatas pada masalah pangan saja, sehingga masih dapat dipenuhi sendiri dimana pertukaran barang hanya terbatas pada lingkungan sekitarnya. Pada tahap berikutnya, kebutuhan mulai berkembang ditandai dengan mulainya manusia mengadakan pertukaran barang yang lebih luas lingkungannya dengan mencari atau menemui pihak-pihak yang saling membutuhkan. Selanjutnya, tahapan tersebut mulai berkembang sejalan dengan intensitas kebutuhan manusia yang makin kompleks hingga mendorong bertemunya manusia yang saling membutuhkan barang di suatu tempat yang disepakati atau disebut sebagai pasar.

Pasar memiliki posisi khusus di dalam pemerintahan Indonesia karena keberadaannya sebagai pusat perekonomian masyarakat. Posisinya menjadi sangat penting karena melalui pasar kebutuhan seseorang bisa terpenuhi dengan cepat. Perkembangannya akan selalu sejalan dengan perkembangan masyarakat, terlebih khusus pasar-pasar tradisional. Terdapat 19 (sembilan belas) pasar tradisional di

bawah pengelolaan Pemerintah Kota Mataram dengan rincian masing-masing: 7 pasar type A, 6 bertipe B, dan 6 pasar tradisional dengan type C. Pasar tradisional memiliki peran strategis dalam perekonomian daerah terkait dengan kontribusinya bagi PAD dan pembentukan PDRB Kota Mataram. Namun demikian, pengelolaannya masih dirasakan kurang optimal terutama bagi peningkatan PAD. Hal ini tercermin dari beberapa permasalahan kaitannya dengan aspek layanan dan optimalisasi kontribusinya bagi perekonomian daerah (PAD). Permasalahan-permasalahan tersebut meliputi:

- 1) Realisasi retribusi belum mencapai hasil optimal (sesuai dengan potensi yang diharapkan) berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- 2) Masih kurangnya komitmen pedagang untuk membayar retribusi sesuai Perda.
- 3) Masih adanya keluhan-keluhan dari pedagang dan pengunjung tentang kondisi pasar beserta layanan yang diberikan, antara lain: kelayakan infrastruktur, keamanan, kebersihan, dan kenyamanan pasar; ketersediaan lokasi parkir belum representatif.
- 4) Pengelolaan pasar saat ini dirasakan masih kurang responsif terhadap permasalahan-permasalahan yang terjadi di lapangan.

Untuk merespon dan menyelesaikan masalah-masalah tersebut, pendekatan baru dalam pengelolaan pasar dibutuhkan melalui kehadiran sebuah lembaga pengelola yang bekerja dan beroperasi dengan cara-cara lebih profesional. Dengan adanya BUMD Pengelola Pasar (Perusahaan Daerah Pasar Mataram) diharapkan mampu memberikan nilai tambah lebih optimal terhadap kualitas layanan kepada pengunjung, pedagang, dan masyarakat luas. Tidak kalah pentingnya, kehadiran BUMD Pengelola Pasar menjadi katalisator dalam memperkuat sektor perekonomian di Kota Mataram.

3. Analisis Hukum (Yuridis)

Dalam hal pendirian BUMD dasar hukum utamanya adalah mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah yang penyusunannya diilhami dari terbitnya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (Perppu) Nomor 17 Tahun 1960 tentang Perusahaan Negara. Namun dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mencabut ketentuan pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah, maka dasar legitimasi terkait BUMD saat ini bergantung pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah beserta aturan turunannya.

Dalam kaitannya dengan badan hukum BUMD, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa badan hukum BUMD terdiri Perusahaan Umum Daerah (Perumda) dan Perusahaan Perseroan Daerah (Perseroda). Dari kedua bentuk badan hukum BUMD tersebut tidak banyak perbedaan, hanya terdapat perbedaan yang mendasar seperti pada modal BUMD antara keduanya. Dimana diatur dalam undang-undang tersebut bahwa Perumda merupakan bentuk BUMD yang seluruh modalnya (seratus persen) dimiliki satu daerah dan tidak terbagi atas saham, sedangkan Perseroda modalnya terbagi dalam saham yang seluruhnya atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh daerah.

Berkaitan dengan tujuan pendirian BUMD, dalam ketentuan Pasal 331 ayat (4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah juncto Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah dijelaskan pendirian BUMD bertujuan untuk :

1. Memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian daerah pada umumnya;
2. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik dan potensi daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik;
3. Mampu memperoleh laba dan/atau keuntungan.

Tabel 6 Analisis Aspek Hukum

No	Legal Aspek	Keterangan
Dasar Pendirian		
1	Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Pasal (33)	Mengamanatkan bahwa sumber daya alam harus dimanfaatkan sebesar- besarnya untuk kesejahteraan rakyat.
2	Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.	Membuka kesempatan bagi daerah untuk mendirikan BUMD dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.
3	PP Nomor 54 tahun 2017 tentang badan Usaha Milik Daerah (BUMD)	Memberikan kesempatan kepada Pemerintah Daerah untuk membuka BUMD dengan tujuan peningkatan pelayanan masyarakat dan sekaligus sebagai sarana bisnis bagi Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan PAD
4	Perda 7 No 15 Tentang pengelolaan parkir	Pemerintah daerah dalam hal pengelolaan parkir dapat bekerjasama dengan orang dan/atau badan
5	Perwal No 9 tahun 2016 tentang juknis parkir	
Adminstrasi dan Tahapan Pendirian		
1	Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 118 Tahun 2018	<ul style="list-style-type: none"> a. Pemerintah diwajibkan membentuk TIM Pendirian BUMD. Dalam hal rencana Pembentukan BUMD Pasar dan Perparkiran di Kota Mataram b. Menyediakan Studi kelayakan dan Kebutuhan daerah. Kota Mataram telah menyusun Studi kelayakan dan sekaligus analisis kebutuhan pendirian BUMD Pasar dan Perparkiran di Kota Mataram
2	PP 54 Tahun 2017 tentang BUMD	<ul style="list-style-type: none"> c. Pendirian BUMD harus melalui tahapan kajian kelayakan usaha dan dibentuk dengan Perda. d. BUMD merupakan kebijakan dalam BUMD. Optimalisasi pengelolaan penerimaan daerah dari sektor pasar dan parkir merupakan amanat RPJP Kota Mataram dan merupakan kebijakan yang tertuang pada RPJMD.

No	Legal Aspek	Keterangan
3	Permendagri 5 Tahun 2012	Investasi daerah harus mengacu pada kemampuan keuangan daerah, dan harus terlebih dahulu dilakukan analisis investasi oleh tim investasi daerah. TIM analisis investasi daerah dalam proses pembentukan pada Perangkat Daerah BPKAD

4. Analisis Sosial

Pendapatan daerah dalam rezim otonomi daerah menjadi indikator penting kemampuan daerah. Ciri utama yang dapat menunjukkan daerah mampu mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan prinsip otonomi daerah yaitu dilihat dari kemampuannya untuk menggali dan mendapatkan sumber keuangan, mengelola, dan memanfaatkan keuangannya sendiri secara memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerahnya¹. Hal ini menuntut daerah untuk lebih kreatif dan berperan aktif meningkatkan kemampuan perekonomiannya sesuai dengan potensi dan kearifan lokal yang dimiliki. Salah satu cara paling efektif bagi daerah untuk memanfaatkan potensi daerah dalam rangka meningkatkan perekonomian ini yaitu melalui Badan Usaha Milik Daerah

Pendirian BUMD sebagaimana ketentuan Pasal 331 ayat (4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah bertujuan untuk:

- a. Memberikan manfaat bagi perkembangan perekonomian Daerah pada umumnya;
- b. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu bagi pemenuhan hajat hidup masyarakat sesuai kondisi, karakteristik dan potensi Daerah yang bersangkutan berdasarkan tata kelola perusahaan yang baik; dan
- c. Memperoleh laba dan/atau keuntungan.

Ketiga fungsi diatas menjadikan BUMD memiliki tanggungjawab besar karena menjadi tumpuan dan sekaligus tulang punggung agar memberikan kontribusi kepada daerah. BUMD harus mengembalikan orientasi utamanya yaitu meningkatkan perekonomian daerah dan memberikan kontribusi laba kepada daerah dalam bentuk sumbangan Pendapatan Asli Daerah.

Pada aspek yang berbeda, keberadaan pasar dan parkir ini sangat banyak memberikan dampak baik bagi pemerintah daerah sendiri maupun bagi masyarakat.

Pada kurun waktu beberapa tahun terakhir pemerintah daerah telah banyak mendapatkan manfaat dari keberadaan parkir. Dari sektor pasar dan perparkiran potensi pendapatan berupa retribusi sebanyak Rp. 8-14 miliar per tahunnya dan sektor perparkiran Rp. 24 miliar lebih lebih per tahunnya. Selain itu juga kedua obyek ini sangat sangat potensial dalam hal menyerap tenaga kerja. Dengan potensi yang begitu besar ini, pemerintah Kota Mataram harus memberikan perhatian serius terutama terkait pelayanan keamanan dan kenyamanan bagi para pedagang dan pelanggan parkir. Selanjutnya kedepan agar lebih maksimal dari sisi penerimaan daerah, pemerintah Kota Mataram harus bertransformasi dari pengelolaan pasar dan parkir secara manual ke cara-cara yang lebih modern yaitu ke *high technology* parkir, dalam hal ini tidak saja pada aspek perangkat lunak saja, namun kepada pembenahan manajemen pengelolaan yang lebih moderen dan transparan, penyediaan SDM yang memiliki kulaifikasi yang sangat bagus,

¹ Adrian Sutedi, Implikasi Hukum Atas Sumber Pembiayaan Daerah Dalam Kerangka Otonomi Daerah, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 160

5. Analisis Kelayakan Keuangan

1. Analisis Kebutuhan Investasi dan Penyertaan Modal

Hasil analisis menunjukkan bahwa total kebutuhan modal awal untuk mendirikan BUMD Pengelolaan Pasar dan Perparkiran sebesar Rp. 74.302.000.000,00 (*Tujuh Puluh Empat Miliar Tiga ratus Dua Juta Rupiah*) dengan rincian sebagaimana tertera pada Tabel di bawah. Kebutuhan modal awal tersebut dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bentuk yakni investasi penyertaan modal (*cash*) sebesar Rp. 12.500.000.000,00 (*Dua Belas Miliar Lima Ratus Juta Rupiah*), investasi penyertaan fisik bangunan (*non-cash*) senilai Rp 50.000.000.000,00 (*Lima Puluh Miliar Rupiah*), dan biaya belanja pegawai (*cash*) senilai Rp. 11.802.000.000,00 (*Sebelas Miliar Delapan ratus Dua Juta Rupiah*).

Tabel 7 Rincian Kebutuhan Modal Awal Pendirian BUMD Pengelolaan Pasar Kota Mataram

			2023	2024
			0	1
Biaya Investasi				
1	a.	Nilai aset bangunan (non-cash) dipisahkan dari PEMDA	50.000.000.000	
	b.	Biaya rehab perkantoran	5.000.000.000	
	c.	Biaya investasi IT	2.000.000.000	
	d.	Biaya investasi kendaraan roda 2	750.000.000	
	e.	Biaya investasi kendaraan roda 4	1.750.000.000	
	f.	Biaya pengadaan perlengkapan perkantoran/meubelair	3.000.000.000	
	g.	Biaya Operasional	-	8.000.000.000
	h.	Biaya Tenaga Kerja	-	3.802.000.000
		Jumlah Modal	62.500.000.000	11.802.000.000
		Jumlah Cash	12.500.000.000	11.802.000.000
Total Modal Keseluruhan (a+b+c+d+e+f+g+h)				74.302.000.000
Total Modal Cash (b+c+d+e+f+g+h)				24.302.000.000

2. Analisis Biaya Operasional

Secara umum, biaya operasional per tahun dari aktivitas BUMD selama 20 tahun dapat dirinci ke dalam 3 (tiga), yaitu: biaya tenaga kerja, biaya operasional, dan biaya pemeliharaan aset. Adapun total hitungan dari masing-masing biaya selama 20 tahun, sebagai berikut: biaya tenaga kerja senilai Rp. 121.914.757.499 (*Seratus Dua Puluh Satu Miliar Sembilan Ratus Empat Belas Juta Tujuh ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Empat ratus Sembilan Puluh Sembilan Rupiah*); biaya operasional sejumlah Rp 256.527.632.823 (*Dua Ratus Lima Puluh Enam Miliar Lima Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Enam Ratus Tiga Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Dua Puluh Tiga Rupiah*); serta biaya pemeliharaan aset dan IT sebesar Rp 95.434.387.211 (*Sembilan Puluh Lima Miliar Empat Ratus Tiga Puluh Empat Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Sebelas Rupiah*). Berikut komposisi dari biaya operasional BUMD Pengelolaan Pasar dan Parkiran Kota Mataram selama 20 tahun:

Tabel 8 Komposisi Biaya Pengelolaan BUMD Pengelolaan Pasar Kota Mataram Selama 20 Tahun

No	Jenis Biaya	Jumlah Total	Prosentase
1.	Biaya Tenaga Kerja	121.914.757.499	25,7%
2.	Biaya Operasional	256.527.632.823	54,1%
3.	Biaya Pemeliharaan Aset dan IT	95.434.387.211	20,1%
TOTAL		473.876.777.533	100,0

Sumber: Hasil Analisa (2023)

3. Analisis Rasio Kelayakan Keuangan

Analisis kelayakan keuangan untuk pendirian BUMD Pengelolaan Pasar dilihat dari 4 (empat) indikator yaitu: **Net Present Value (NPV)**, **Internal Rate of Return (IRR)**, **Pay Back Period (PBP)**, dan **Profitability Index (PI)** dengan menggunakan beberapa asumsi sebagai berikut:

- 1) *Discount factor* sebesar 10 persen.
- 2) Lama investasi yaitu 20 tahun
- 3) Biaya penyusutan per tahun dari investasi pada awal periode.
- 4) Proyeksi kenaikan biaya per tahun sebesar 3 persen.
- 5) Proyeksi kenaikan pendapatan per tahun sebesar 5 persen.
- 6) Kenaikan gaji per tahun sebesar 3 persen.

Tabel 9 Perhitungan Nilai NPV Pendirian BUMD Pengelolaan Pasar Kota Mataram

Discount rate (i)	10%	Investasi Awal	66.500.000.000
Tahun ke-n	Cash Flow	Discount Factor	Present Value
0	- 62.500.000.000	1,000	- 62.500.000.000
1	- 11.802.000.000	0,909	- 10.729.090.909
2	17.311.737.900	0,826	14.307.221.405
3	18.330.324.795	0,751	13.771.844.324
4	19.399.841.035	0,683	13.250.352.459
5	20.522.833.086	0,621	12.743.064.673
6	21.701.974.741	0,564	12.250.198.972
7	22.940.073.478	0,513	11.771.884.938
8	24.240.077.152	0,467	11.308.174.888
9	25.605.081.009	0,424	10.859.053.874
10	27.038.335.060	0,386	10.424.448.640
11	28.543.251.813	0,350	10.004.235.632
12	30.123.414.403	0,319	9.598.248.164
13	31.782.585.124	0,290	9.206.282.806
14	33.524.714.380	0,263	8.828.105.088
15	35.353.950.099	0,239	8.463.454.567
16	37.274.647.604	0,218	8.112.049.345
17	39.291.379.984	0,198	7.773.590.064
18	41.408.948.983	0,180	7.447.763.456
19	43.632.396.432	0,164	7.134.245.476
20	45.967.016.254	0,149	6.832.704.065
		NPV	116.857.831.925
		NPV	120.857.831.925

Hasil Analisa (2023)

Nilai NPV dari pendirian BUMD Pengelolaan Pasar dan Parkiran Kota Mataram dengan investasi awal Rp. 74.302.000.000,00 dan diskonto rate sebesar 10 % adalah Rp. 120.857.831.925 bernilai positif. Artinya, investasi Pemerintah Kota Mataram untuk mendirikan BUMD Pengelolaan Pasar termasuk **layak**.

Tabel 10 Perhitungan Nilai IRR Pendirian BUMD Pengelolaan Pasar Kota Mataram

Discount rate (i)	10%	Keterangan
Tahun ke-n	Cash Flow	
0	- 62.500.000.000	
1	- 11.802.000.000	
2	17.311.737.900	
3	18.330.324.795	
4	19.399.841.035	
5	20.522.833.086	
6	21.701.974.741	
7	22.940.073.478	
8	24.240.077.152	
9	25.605.081.009	
10	27.038.335.060	
11	28.543.251.813	
12	30.123.414.403	
13	31.782.585.124	
14	33.524.714.380	
15	35.353.950.099	
16	37.274.647.604	
17	39.291.379.984	
18	41.408.948.983	
19	43.632.396.432	
20	45.967.016.254	
IRR	24%	
NPV	120.857.831.925	
NPV Positif	9.235.224.545	22%
NPV Negatif	- 6.510.805.250	26%
IRR	16	

Hasil Analisa (2023)

Hasil perhitungan IRR pendirian BUMD Pengelolaan Pasar sebesar 16 % atau kategori layak karena nilainya lebih besar dari diskonto rate 10 %.

Tabel 11 Perhitungan Nilai Payback Period Pendirian BUMD Pengelolaan Pasar dan Parkiran Kota Mataram

Discount rate (i)	10%	Investasi Awal	66.500.000.000
Tahun ke-n	Invesment	Cash Flow	Net Cash Flow
0	- 62.500.000.000		- 62.500.000.000
1	-	- 11.802.000.000	- 74.302.000.000
2	-	17.311.737.900	- 56.990.262.100
3	-	18.330.324.795	- 38.659.937.305
4	-	19.399.841.035	- 19.260.096.270
5	-	20.522.833.086	1.262.736.816
6	-	21.701.974.741	22.964.711.557
7	-	22.940.073.478	45.904.785.035
8	-	24.240.077.152	70.144.862.187
9	-	25.605.081.009	95.749.943.196
10	-	27.038.335.060	122.788.278.256
11	-	28.543.251.813	151.331.530.069
12	-	30.123.414.403	181.454.944.472
13	-	31.782.585.124	213.237.529.596
14	-	33.524.714.380	246.762.243.975
15	-	35.353.950.099	282.116.194.074
16	-	37.274.647.604	319.390.841.678
17	-	39.291.379.984	358.682.221.662
18	-	41.408.948.983	400.091.170.645
19	-	43.632.396.432	443.723.567.077
20	-	45.967.016.254	489.690.583.331
Tahun ke-	4	Tahun terakhir net cash flow negatif	
Xn	108.404.785.035		
Xs	132.644.862.187		
PP	2,3		

Hasil Analisa (2023)

Tahun dengan net cashflow negatif	4
Net Cash Flow pada tahun ke - n	- 19.260.096.270
Cash Inflow pada tahun ke - n+1	20.522.833.086
PP	4,94

Tabel 12 Perhitungan Nilai PI Pendirian BUMD Pengelolaan Pasar Kota Mataram

		Discount rate (i)	10%
		NPV	45.709.273.508
		Investasi Awal	66.500.000.000
Tahun ke-n	Cash Flow	Discount Factor	Present Value
0	- 62.500.000.000	1,000	- 62.500.000.000
1	- 11.802.000.000	0,909	- 10.729.090.909
2	17.311.737.900	0,826	14.307.221.405
3	18.330.324.795	0,751	13.771.844.324
4	19.399.841.035	0,683	13.250.352.459
5	20.522.833.086	0,621	12.743.064.673
6	21.701.974.741	0,564	12.250.198.972
7	22.940.073.478	0,513	11.771.884.938
8	24.240.077.152	0,467	11.308.174.888
9	25.605.081.009	0,424	10.859.053.874
10	27.038.335.060	0,386	10.424.448.640
11	28.543.251.813	0,350	10.004.235.632
12	30.123.414.403	0,319	9.598.248.164
13	31.782.585.124	0,290	9.206.282.806
14	33.524.714.380	0,263	8.828.105.088
15	35.353.950.099	0,239	8.463.454.567
16	37.274.647.604	0,218	8.112.049.345
17	39.291.379.984	0,198	7.773.590.064
18	41.408.948.983	0,180	7.447.763.456
19	43.632.396.432	0,164	7.134.245.476
20	45.967.016.254	0,149	6.832.704.065
		PI	1,69

Hasil Analisa (2023)

Dari hasil perhitungan PI di atas berarti investasi untuk pendirian BUMD Pengelolaan Pasar Kota Mataram layak untuk dilanjutkan karena nilai $PI > 1$

6. Analisis Manajemen

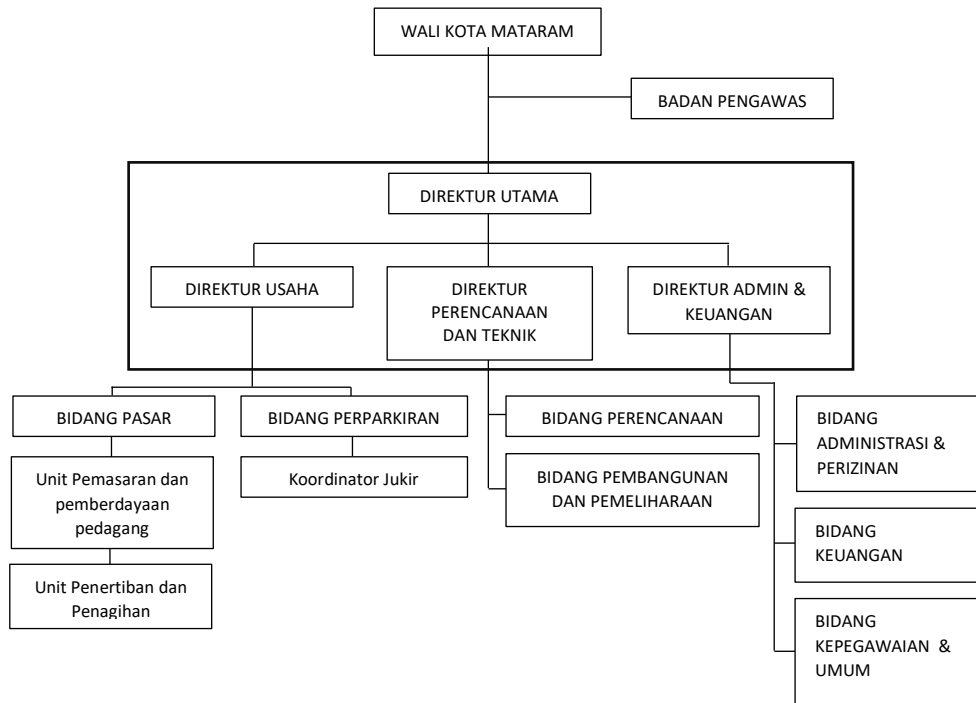
BUMD merupakan wujud nyata dari investasi daerah dalam dunia usaha. Tujuannya adalah untuk mendorong dan mengembangkan aktivitas perekonomian kota, dimana BUMD dapat : (1) me-nunjang perkembangan ekonomi, (2) mencapai pemerataan secara horizontal dan vertikal melalui perintisan usaha dan pembinaan pengusaha golongan ekonomi lemah dan koperasi, (3) menjaga stabilitas dengan menyediakan persediaan barang yang cukup terutama menyangkut hajat hidup orang banyak, (4) mencapai efisiensi teknik agar dapat menjual dengan harga yang terjangkau tanpa mengurangi mutu dan kemampuan memupuk dana dari keuntungan, (5) menunjang terselenggaranya rencana pembangunan.

BUMD dalam hal ini, mengemban amanat dan peran strategis di Kota Mataram yang berfungsi melayani kebutuhan hajat hidup orang banyak dan sekaligus menggali dana masyarakat melalui perolehan keuntungan dari usahanya untuk digunakan kembali dalam membangun sarana dan prasarana yang diperlukan oleh masyarakat

Fungsi – Fungsi Manajemen

Fungsi manajemen yg paling penting menurut Handoko (2000:21) yang berasal dari klasifikasi paling awal dari fungsinya, yaitu : Planning, Organizing, Staffing, Leading, Controlling. Selain itu, aspek manajemen pengelolaan Perumda harus di buat sedinamis tanpa merubah tujuan utama. Adapun hal-hal yang perlu di perhatikan yaitu : **Aspek Manajemen pengelolaan, Aspek SDM, Aspek Pengawasan dan pembinaan BUMD dan Aspek Struktur Oragnisasi Perumda Pasar dan Perparkiran**

Struktur Oragnisasi Perumda Pasar dan Perparkiran (indikatif)



KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

1. Berdasarkan analisis kebutuhan, bahwa Perumda Pasar dan Perparkiran sangat dibutuhkan oleh pemerintah Kota Mataram. Selain peran pelayanan publik, perumda Pasar dan Perparkiran diharapkan dapat membantu pemerintah dalam mengedalaikan inflasi daerah (sektor pemenuhan kebutuhan bahan pokok masyarakat), juga diharapkan dapat meningkatkan PAD daerah.
2. Dari hasil analisis Static Location Quotient (SLQ atau LQ), rata-rata nilai LQ lapangan usaha Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor selama 2018- 2022 sebesar 1,43 atau termasuk ke dalam sektor basis pertumbuhan ekonomi daerah karena nilai $LQ > 1$. Pada analisis lanjutan menggunakan Dinamic Location Quotient (DLQ), nilai DLQ lapangan usaha ini sebesar 1,40 atau $DLQ > 1$. Artinya, bahwa lapangan usaha Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor Kota Mataram memiliki rata-rata perkembangan lebih cepat dibandingkan dengan Nusa Tenggara Barat.
3. Hasil analisis data Pasar dan dan Perparkiran (di Gabung) menunjukkan Nilai NPV pendirian Perumda Pasar dan Parkiran Kota Mataram dengan investasi awal Rp 74.302.000.000,- dengan *diskonto rate* sebesar 10 % adalah Rp. 120.857.831.925 (+) bernilai positif. IRR (16%), PP (modal kembali dalam 4 tahun), PI ($PI > 1$). Dari hasil analisis kelayakan dengan menggunakan beberapa instrumen analisis bahwa pembentukan Perumda Pasar dan Perparkiran **layak** untuk didirikan.
4. Dari aspek hukum, Perumda Pasar dan Perparkiran merupakan salah satu wadah untuk mengimplementasikan aturan hukum terkait PP 54 tahun 2017, tentang pengelolaan badan usaha milik daerah. Kelengkapan prasyarat pembentukan Perumda Pasar dan Perparkiran sebagian besar sangat memungkinkan untuk dipenuhi. Secara umum pendirian Perumda Pasar dan Perparkiran tidak ditemukan adanya hal yang bertentangan dengan aturan hukum, dan pada umumnya tidak ditemukan adanya permasalahan hukum dan kendala yang berarti.
5. Dari Aspek Sosial, Keberadaan Perumda Pasar dan Perparkiran akan menjadi bagian dari agenda pemerintah untuk membuka lapangan pekerjaan bagi tenaga kerja lokal yang belum bekerja (menganggur). Secara umum keberadaan Perumda Pasar dan Perparkiran akan berkontribusi positif terhadap kondisi sosial masyarakat, jika Perumda Pasar dan Perparkiran mampu dikelola dengan baik, menguntungkan dan terus berkembang pada masa mendatang.

Rekomendasi

Dari beberapa kesimpulan diatas, maka terdapat beberapa rekomendasi yang menurut penulis perlu dilakukan, sebagai berikut

1. Sumber modal atau investasi perusahaan Pasar dan Perparkiran ini bersumber dari APBD atau 100% dari pemerintah. Bentuk Badan Usaha cukup fleksibel bisa Perumda maupun Perseroda. Karena modal 100% dari pemerintah Mataram disarankan berupa Perumda pasar dan perparkiran
2. Langkah selanjutnya pemerintah Kota Mataram agar membentuk Tim Pembentukan Perumda Pasar dan Perparkiran guna mempersiapkan kelengkapan baik adminitrasi maupun teknis. Dalam hal ini Bappeda Kota Mataram atau Bidang Ekonomi sebagai inisiator
3. Agar rencana pembentukan Perumda Pasar dan Perparkiran segera terealisasi diharapkan Bagian Hukum sekretariat Pemerintah Kota Mataram segera mendorong pembuatan payung hukum berupa peraturan daerah (PERDA) tentang Perusahaan Umum Daerah Pasar dan Perparkiran
4. Pada tahun awal pembentukan direkomendasikan, agar Perumda Pasar dan Perparkiran untuk melakukan penataan ulang jenis usaha masing-masing dan penerapan IT sebagai salah satu intrumen pengawasan agar penerimaan daerah tidak bocor dan tercapai secara maksimal sebagaimana target-target yang tealh di tetapkan

DAFTAR PUSTAKA

- Bharanti, Elita, 1999, Klasifikasi Sumber-Sumber PAD Yang Potensial Untuk Dikembangkan dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Upaya Peningkatannya di Kabupaten Dati II Jayapura, Tesis S-2, PPS-UGM, Yogyakarta (tidak dipublikasikan).
- Bird, M. Richard dan Vaillancourt, Francois,, 2000, "Desentralisasi Fiskal di Negara-Negara Berkembang", PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Insukindro, Mardiasmo, Wahyu Widayat, Wihana Kirana Jaya, Purwanto, Abdul Halim, John Suprihanto, Budi Purnomo, 1994, "Peranan Pengelolaan Keuangan Daerah dalam usaha peningkatan PAD", Laporan hasil penelitian KKD, FE UGM Yogyakarta.
- Kaho, Joseph Riwu., 1999, Prospek Otonomi Daerah di Negara Kesatuan Republik Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Peraturan Pemerintah Nomor 54 tahun 2017 tentang badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
- Pemda Kota Mataram, 2016, PERDA Nomor 12 tahun 2016 tentang Perubahan atas PERDA Nomor 14 tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Umum;
- Pemda Kota Mataram, 2017, PERDA Nomor 4 tahun 2017 tentang Perubahan atas PERDA Nomor 16 tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha;
- Pemda Kota Mataram, 2017, PERDA Nomor 4 tahun 2017 tentang Perubahan atas PERDA Nomor 16 tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha;
- Pemda Kota Mataram, 2020, Mataram Dalam Angka 2020, Badan Pusat Statistik Kota Mataram.
- Pemda Kota Mataram., 2001, Peningkatan Pendapatan Asli Daerah: Permasalahan dan Kebijakan, Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Republik Indonesia, 2008, Undang-undang Nomor 12 tahun 2008 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- Saleh, Samsubar, 1999, Statistika Terapan Untuk Bisnis dan Ekonomi, Edisi ke-2, BPFE-UGM, Yogyakarta.
- Widayat, Wahyu, 1994, " Maksimalisasi Pendapatan Asli Daerah sebagai Kekuatan Ekonomi Daerah", Jurnal Akuntansi Manajemen, STIE-YKPN, Edisi September, 28-34.