

**KEMENTERIAN PERTANIAN  
REPUBLIK INDONESIA**

**STUDI MENGENAI  
REFORMASI MEKANISME DISTRIBUSI  
MELALUI PEMBANGUNAN PASAR  
INDUK (PENINGKATAN PENANGANAN  
PASCA-PANEN DAN FASILITAS  
PEMASARAN) DI INDONESIA  
(AGRIKULTUR)**

**LAPORAN AKHIR  
LAPORAN UTAMA**

**JANUARI 2012**

**JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY  
SYSTEM SCIENCE CONSULTANTS INC.  
NIPPON KOEI CO., LTD.**

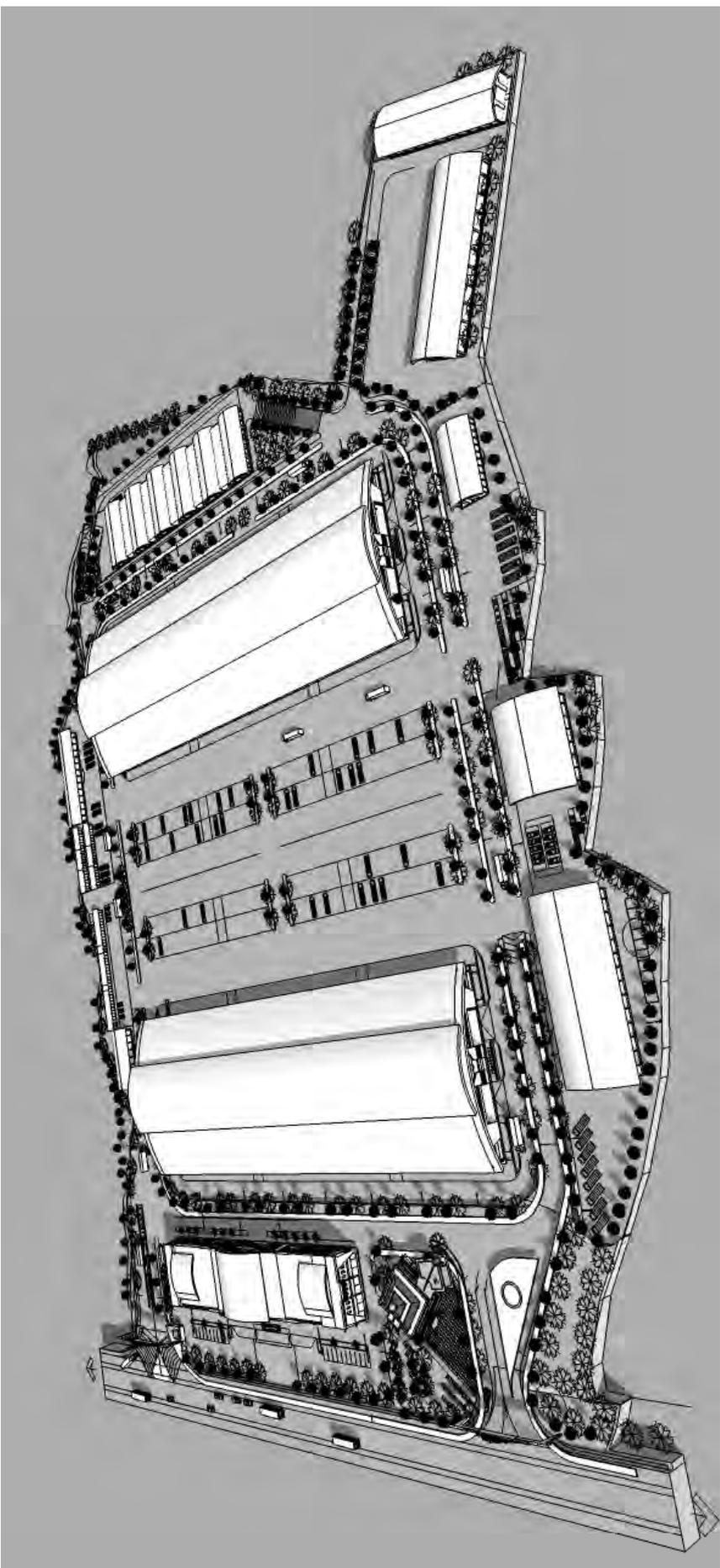
RDD
JR
12-004





Peta Area Studi





**Gambar Perspektif Menyeluruh dari TA Baru di Propinsi Lampung**



## Foto

### 1. Propinsi Lampung

(1) Keberadaan Pasar Induk di Kota Bandar Lampung

1) Pasar Tamin



■Bagian luar gedung pasar



■Toko Grosir



■Sampah kubis

2) Pasar Gintung



■Jalan di sisi pasar



■Kubis di pasar induk



■Kentang di pasar



■Kondisi internal pasar



■Truk pengangkut sampah

(2) Lokasi Kandidat Pembangunan TA

1) Lokasi Penengahan



■Jalan lokal utama (arah ke B.Lampung)



■Lokasi proyek yang dimiliki oleh Provinsi Lampung (Ex-fasilitas penimbangan truk milik Dinas Perhubungan, ± 1.8 ha)





■Lahan proyek (lahan pribadi seluas  $\pm 10$  ha)



■Rumah di lokasi proyek

## 2) Lokasi Natar



■Jalan utama (jalan mengarah Kota Bandar Lampung)



■Peninjauan lokasi (dilihat dari jalan utama)



■Fasilitas peternakan ayam di lokasi (masih berjalan)



■Kabel dan tower bertegangan tinggi di lokasi



■Sekolah menengah pertama swasta menghadap jalan utama

## 3) Gedong Tataan Site



■Jalan akses (jalan mengarah Kota Bandar Lampung)



■Peninjauan lokasi (jalan akses dan pepohonan terlihat dari pusat lokasi)



## 2. Jawa Timur

### (1) STA Mantung



■ Mendekati STA dari jalan utama terdekat



■ Papan tanda STA



■ Lokasi terbuka (tengah) dan los dengan atap



■ Pertokoan sepanjang jalan keluar



■ Truk bermuatan di lokasi parkir



■ Pencucian dan pemilihan wortel



■ Tempat penyimpanan sementara kubis (setelah dilakukan pengawetan)



■ Kantor administrasi

### (2) Pasar Induk Osowilangun (Pasar induk swasta)



■ Peninjauan jalan dan bangunan pasar



■ Palet kayu





■ Buah di ruang pendingin



■ Kondisi internal pasar induk



■ Fasilitas pasar grosir (los belum disewakan)

### (3) TA Puspa Agro



■ Peninjauan jalan dan bangunan pasar



■ Struktur atap



■ Kondisi internal pasar induk



■ Bangunan pasar dengan los yang bersekat dan jalan lewat truk



### 3. Sumatera Utara

#### (1) TA (STA) Pematang Siantar



■ Peninjauan gambar pasar: Tempat pemuatan barang (sebelah kiri), dan bangunan pasar lainnya

#### (2) STA Saribudolok



■ Ruang terbuka untuk mengumpulkan barang dan fasilitas bantuan (dari kiri: ruang pendingin, pemilihan, pengepakan, gudan dan pos penjaga)



■ Area sortasi dengan atap



■ Kantor administrasi



■ Kios



■ Kondisi internal ruang pendingin



■ Pembongkaran barang untuk "Pasar hari Rabu"



■ Pasar hari Rabu



■ Sama dengan sebelah kiri



## 4. Sulawesi Selatan

### (1) STA Malino



■ Kantor Administrasi



■ Ruang sortasi



■ Kondisi internal ruang sortasi



■ Gudang



■ Papan tanda STA



Studi Mengenai  
Reformasi Mekanisme Distribusi melalui Pembangunan Pasar Induk  
(Peningkatan Penanganan Pasca-Panen dan Fasilitas Pemasaran)  
di Indonesia  
(Agrikultur)

Laporan Akhir

**Daftar Volume**

- Laporan Utama
- Annex (Adendum)



Studi Mengenai  
Reformasi Mekanisme Distribusi Melalui Pembangunan Pasar Induk  
(Peningkatan Penanganan Pasca-Panen dan Fasilitas Pemasaran)  
di Indonesia  
(Agrikultur)

Laporan Akhir  
Laporan Utama

**Daftar Isi**

Peta Area Studi  
Gambar Perspektif Menyeluruh dari TA Baru di Propinsi Lampung  
Foto  
Daftar Isi  
Daftar Tabel dan Gambar  
Daftar Singkatan  
Rangkuman

**Bagian 1 Latar Belakang**

1.1	Kondisi dan Isu Terkini Sektor Agrikultur di Indonesia .....	1
1.1.1	Kondisi Terkini Sektor Agrikultur .....	1
1.1.2	Kebijakan Agrikultur Terkait .....	2
1.1.3	Tren Konsumsi Produk Hortikultura .....	3
1.1.4	Suplai dan Permintaan pada Pasar Domestik dan Internasional .....	9
1.2	Pembangunan Pasar Induk Agrikultur .....	10
1.2.1	Proyek dan Arah Pembangunan Pasar Induk Agrikultur .....	10
1.2.2	Kerangka dan Prosedur Hukum terkait Pembangunan Pasar Induk Agrikultur .....	12
1.2.3	Kerangka dan Prosedur Hukum terkait Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial .....	13
1.3	Tren Bantuan dari Negara Donor Lain .....	22

**Bagian 2 Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung**

2.1	Kondisi dan Isu Terkini pada Area Studi .....	23
2.1.1	Kondisi dan Isu Terkini terkait Pembangunan TA di Propinsi Lampung .....	23
(1)	Kebijakan Agrikultur Terkait .....	23
(2)	Kondisi Terkini dan Prospek Pemasaran Antar-Propinsi Antara Sumatera dan Jawa .....	25
(3)	Hal-hal Penting Terkait Kebijakan Agrikultur DKI Jakarta .....	41
(4)	Profil dan Isu Pemasaran Agrikultur di Propinsi Lampung .....	44
(5)	Fasilitas dan Sistem Lain yang Diacu dalam Perencanaan TA .....	46

2.1.2	Kondisi Terkini Calon Lokasi TA Baru di Propinsi Lampung .....	53
(1)	Kondisi Terkini Infrastruktur Sosial pada 3 Calon Lokasi TA Baru .....	53
(2)	Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial dalam Pembangunan TA .....	56
2.2	Pemilihan Lokasi untuk Studi Kelayakan Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung .....	67
2.2.1	Kebijakan Pemerintah Pusat dan Propinsi terkait Pembangunan TA .....	67
2.2.2	Area Perdagangan dan Jaringan Distribusi .....	68
2.2.3	Minat Stakeholder terhadap TA Baru di Propinsi Lampung pada Studi Fase 1 .....	71
2.2.4	Analisis Perbandingan Tiga Calon Lokasi TA baru pada Studi Fase 1 .....	71
2.2.5	Pemilihan Lokasi Proyek TA Baru pada Studi Fase 2 .....	73
2.2.6	Kesimpulan untuk Pemilihan Lokasi Studi Kelayakan TA Baru .....	74
2.3	Informasi Dasar mengenai Distribusi dan Sistem Pemasaran Produk Terkait TA Baru di Propinsi Lampung .....	76
2.3.1	Kajian Volume Distribusi Produk Sasaran Potensial .....	76
2.3.2	Sistem Pemasaran Konvensional dan Mekanisme Harga Produk Sasaran pada TA Baru .....	77
2.3.3	Tren pada Area Konsumsi .....	83
2.4	Gambaran Strategi Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung .....	85
2.4.1	Kebutuhan Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung .....	85
2.4.2	Peran dan Fungsi TA Baru di Propinsi Lampung .....	85
2.4.3	Peningkatan Sistem Pemasaran pada TA Baru di Propinsi Lampung .....	86
2.4.4	Produk Sasaran dan Rencana Volume Penanganan pada TA Baru di Propinsi Lampung .....	87
2.5	Proyek .....	89
2.5.1	Kondisi Desain untuk TA Baru .....	89
2.5.2	Perencanaan Fasilitas dan Perlengkapan .....	89
(1)	Perencanaan Fasilitas .....	89
(2)	Perencanaan Perlengkapan .....	107
2.5.3	Perencanaan Konstruksi dan Pengadaan .....	108
2.5.4	Gambaran Biaya Proyek .....	108
2.5.5	Jadwal Pelaksanaan Proyek .....	110
2.5.6	Panitia Pelaksanaan Proyek .....	110
2.5.7	Badan Operasional dan Manajemen Proyek .....	113
2.5.8	Pendekatan Pembangunan Sistem-Bertahap .....	114
2.5.9	Kebutuhan Bantuan Teknis .....	116
2.6	Pertimbangan Lingkungan dan Sosial .....	117
2.7	Evaluasi Proyek .....	131
2.7.1	Evaluasi Ekonomi .....	131
2.7.2	Evaluasi Finansial .....	133
2.7.3	Indikator Operasional dan Indikator Dampak .....	135
2.7.4	Kepastian Dampak .....	136

### **Bagian 3 Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA**

3.1	Kondisi dan Isu Terkini Terkait Operasi dan Manajemen Tiga STA	139
3.1.1	STA Mantung (Propinsi Jawa Timur)	139
3.1.2	STA Saribudolok (Sumatra Utara)	156
3.1.3	STA Malino (Sulawesi Selatan)	168
3.2	Gambaran Strategi untuk Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA	180
3.2.1	Konsep Dasar untuk Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA	180
3.2.2	Rencana Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA	189
3.2.3	Komentar untuk Rencana Peningkatan	197

### **Bagian 4 Kesimpulan dan Rekomendasi**

4.1	Kesimpulan	199
4.1.1	Pembangunan TA di Propinsi Lampung	199
4.1.2	Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA	200
4.2	Rekomendasi	201
4.2.1	Pembangunan TA di Propinsi Lampung	201
4.2.2	Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA	201

### **Apendiks**

1	Anggota Tim Studi	A-1
2	Daftar Peserta pada Negara Penerima Terkait	A-2
3	Berita Acara	A-13
3.1	Berita Acara Rapat Kemitraan (Studi Fase 1 di Indonesia)	A-13
3.2	Berita Acara Rapat Kemitraan Gabungan (Studi Fase 2 di Indonesia)	A-17
3.3	Berita Acara Rapat Kemitraan Gabungan (Studi Fase 3 di Indonesia)	A-48
3.4	Berita Acara Rapat Kemitraan Gabungan (Studi Fase 4 di Indonesia)	A-55
4	Production, Consumption and Balance of Horticulture Products in Indonesia	A-74
4.1	Produksi, Konsumsi dan Neraca Buah Berdasarkan Propinsi (2009)	A-74
4.2	Produksi, Konsumsi dan Neraca Sayuran Berdasarkan Propinsi (2009)	A-79
4.3	Produksi, Konsumsi dan Neraca Buah di Propinsi Lampung (2009)	A-81
4.4	Produksi, Konsumsi dan Neraca Sayuran di Propinsi Lampung (2009)	A-85
4.5	Produksi Hasil Pekebunan di Propinsi Lampung (2009)	A-88
4.6	Total Produksi, Konsumsi dan Neraca Buah Berdasarkan Propinsi (2009)	A-89
4.7	Total Produksi, Konsumsi dan Neraca Sayuran Berdasarkan Propinsi (2009)	A-90
4.8	Total Produksi, Konsumsi dan Neraca Buah di Propinsi Jawa Timur (2009)	A-91
4.9	Produksi, Konsumsi dan Neraca Sayuran di Propinsi Jawa Sumatera (2009)	A-95
4.10	Produksi, Konsumsi dan Neraca Buah di Propinsi Sumatera Utara (2009)	A-99
4.11	Produksi, Konsumsi dan Neraca Sayuran di Propinsi Sumatera Utara (2009)	A-101
4.12	Produksi, Konsumsi dan Neraca Buah di Propinsi Sulawesi Selatan (2009)	A-103

4.13	Produksi, Konsumsi dan Neraca Sayuran di Propinsi Sulawesi Selatan (2009).....	A-105
5	Garis Besar Lokasi Proyek.....	A-108
5.1	Calon Lokasi TA Baru di Propinsi Lampung .....	A-108
5.2	Tiga STA.....	A-109
6	Memorandum Resmi Terkait Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung.....	A-115
6.1	Negosiasi antara Propinsi Lampung dan DKI Jakarta.....	A-115
6.2	Musyawarah Publik dengan Pemilik Lahan Pribadi di Penengahan .....	A-119
7	Detil Data untuk Evaluasi Proyek .....	A-124
7.1	Manfaat Ekonomi .....	A-124
7.2	Arus Kas Ekonomi dan Tingkat Pengembalian Internal.....	A-125
7.3	Analisis Sensitivitas untuk EIRR .....	A-126
7.4	Analisis Anggaran untuk Tipikal Pegrosir Pisang .....	A-127
8	Referensi .....	A-128

Studi Mengenai  
Reformasi Mekanisme Distribusi Melalui Pembangunan Pasar Induk  
(Peningkatan Penanganan Pasca-Panen dan Fasilitas Pemasaran)  
di Indonesia  
(Agrikultur)

Laporan Akhir  
Annex

1	Hasil Survey Sistem Pemasaran Agrikultur .....	AX-1
1.1	Survey Asal dan Tujuan dari Sumatera ke Jawa .....	AX-1
1.2	Survey Rantai Harga (Mei 2011/ Oktober 2011).....	AX-29
1.3	Profil Pasar Buah dan Sayuran di Propinsi Lampung .....	AX-47
1.4	Survey Pengkajian Minat Stakeholder Terhadap TA Baru di Propinsi Lampung.....	AX-53
2	Hasil Survey Kondisi Alam .....	AX-60
2.1	Survey Topografi pada Lokasi TA Baru di Penengahan .....	AX-62
2.2	Investigasi Geologi dan Tanah pada Lokasi TA Baru di Penengahan .....	AX-65
3	Gambar-gambar Fasilitas TA Baru di Propinsi Lampung .....	AX-79
4	Rencana Anggaran Biaya .....	AX-111
5	Biaya Operasi dan Manajemen Proyek.....	AX-177

## Daftar Tabel dan Gambar

page

### Daftar Tabel

Tabel	1.1.1	Prakiraan Jumlah Populasi pada 2010, 2020, 2030, 2040, dan 2050 .....	4
Tabel	1.1.2	Konsumsi Buah FAOSTAT (2001-2007) .....	5
Tabel	1.1.3	Prakiraan Volume Total Konsumsi Buah untuk 2015 dan 2025 .....	5
Tabel	1.1.4	Konsumsi Sayuran.....	8
Tabel	1.1.5	Prakiraan Volume Total Konsumsi Sayuran untuk 2015 dan 2025 .....	9
Tabel	1.1.6	Konsumsi Buah dan Sayuran (2009).....	9
Tabel	1.2.1	Jumlah TA dan STA yang Didukung Kementerian Pertanian (Juni 2011) .....	12
Tabel	1.2.2	Berbagai Undang-undang dan Peraturan Terkait Pertimbangan Lingkungan dan Sosial .....	13
Tabel	1.2.3	Undang-undang dan Peraturan Terkait Lingkungan untuk Pembangunan TA .....	13
Tabel	1.2.4	Terkait Standar Lingkungan .....	14
Tabel	1.2.5	Kondisi Kebutuhan AMDAL Terkait Pembangunan TA .....	16
Tabel	1.2.6	Kandungan KA-ANDAL .....	19
Tabel	1.2.7	Undang-undang dan Peraturan Terkait Pembebasan Lahan untuk Kebutuhan Publik .....	19
Tabel	1.2.8	Standar Kualitas Air Limbah Domestik .....	21
Tabel	1.2.9	Daftar Bahan Beracun B3 .....	21
Tabel	1.2.10	Standar Tingkat Kebisingan .....	21
Tabel	1.2.11	Proyek Bantuan Negara Donor Lain .....	22
Tabel	2.1.1	Anggaran Daerah (APBD) Propinsi Lampung, Tahun Fiskal 2008 hingga 2011....	24
Tabel	2.1.2	Garis Besar Rencana Pembangunan TA .....	24
Tabel	2.1.3	Jumlah Total Truk dan Volume Distribusi pada Survey A/T pada Mei dan Okt. 2011 .....	34
Tabel	2.1.4	Volume Distribusi dari Sumatra ke Jawa pada Okt. 2011 .....	34
Tabel	2.1.5	Simulasi Transaksi Produk Sasaran (ton/hari).....	38
Tabel	2.1.6	Garis Besar Peraturan Subsider PERDA 8 .....	43
Tabel	2.1.7	Gambaran Umum Pasar Tradisional di Bandar Lampung, 2005.....	45
Tabel	2.1.8	Fasilitas dan Tata Letak Bangunan Pasar di PIKJ .....	47
Tabel	2.1.9	Jenis Komoditas Perdagangan di PIKJ.....	47
Tabel	2.1.10	Los di PIKJ.....	47
Tabel	2.1.11	Harga Hak Pakai Los di PIKJ.....	48
Tabel	2.1.12	Tarif Parkir di PIKJ .....	48
Tabel	2.1.13	Pengembangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di PD. Pasar Jaya Tahun 2005-2010 .....	49
Tabel	2.1.14	Tarif Parkir dan Jumlah Kendaraan.....	50
Tabel	2.1.15	Kondisi Terkini dari Calon Lokasi TA .....	53
Tabel	2.1.16	Kondisi Meteorologi di Bandar Lampung.....	54
Tabel	2.1.17	Curah Hujan Bulanan dan Maksimum di Penengahan .....	54
Tabel	2.1.18	Penyaringan Sementara untuk Calon Lokasi.....	56

Tabel	2.1.19	Daftar Acuan untuk Pelingkupan Sementara.....	57
Tabel	2.1.20	Hasil Pemeriksaan Awal Lingkungan untuk Pembangunan TA di Penengahan .....	58
Tabel	2.1.21	Prosedur Mitigasi untuk Lokasi Penengahan .....	59
Tabel	2.1.22	Hasil Pemeriksaan Awal Lingkungan untuk Pembangunan TA Natar.....	60
Tabel	2.1.23	Prosedur Mitigasi untuk Lokasi Natar.....	61
Tabel	2.1.24	Hasil Pemeriksaan Awal Lingkungan untuk Pembangunan TA Gedong Tataan .....	62
Tabel	2.1.25	Prosedur Mitigasi untuk Lokasi Gedong Tataan .....	63
Tabel	2.1.26	Rangkuman Hasil IEE untuk Pembangunan TA di Calon Lokasi .....	64
Tabel	2.2.1	Pola A/T pada Volume Total Produk Hortikultura (Buah, Sayuran dan Hasil Perkebunan) (2011) .....	70
Tabel	2.2.2	Surplus Produk Agrikultur di Propinsi Lampung dan surplus/defisit Produk di DKI Jakarta dan Propinsi Jawa Barat .....	70
Tabel	2.2.3	Rangkuman Hasil Pengkajian Minat (Hasil Studi Fase 1) .....	71
Tabel	2.2.4	Analisis Perbandingan Tiga Calon Lokasi TA Baru (Hasil Studi Fase 1) .....	72
Tabel	2.2.5	Evaluasi Perbandingan Final Tiga Calon Lokasi untuk Konstruksi TA .....	74
Tabel	2.3.1	Volume Aktual dan Prakiraan untuk Volume Distribusi dari Sumatra ke Jawa.....	76
Tabel	2.3.2	Harga Pisang dari Lokasi Petani di Lampung Hingga ke Konsumen di Jakarta .....	80
Tabel	2.3.3	Harga Pepaya dari Lokasi Petani di Lampung Hingga ke Konsumen di Jakarta .....	82
Tabel	2.3.4	Harga Semangka dari Lokasi Petani di Lampung Hingga ke Konsumen di Jakarta .....	83
Tabel	2.3.5	Gambaran Minimarket, Supermarket dan Hipermarket di Indonesia.....	83
Tabel	2.4.1	Rencana Volume Penanganan Rata-rata pada TA Baru pada 2015 dan 2025.....	88
Tabel	2.4.2	Rencana Volume Penanganan Rata-rata pada TA Baru pada 2015 .....	88
Tabel	2.5.1	Volume Penanganan Puncak pada TA Baru .....	89
Tabel	2.5.2	Komponen Utama Fasilitas Pasar.....	94
Tabel	2.5.3	Volme Penumpukan per 1m <sup>2</sup> Area Lantai untuk Tiap Komoditas (ton/m <sup>2</sup> ).....	95
Tabel	2.5.4	Jumlah Los Grosir yang Dibutuhkan pada Bangunan Pasar .....	96
Tabel	2.5.5	Estimasi Jumlah Karyawan Administrasi dan Pekerja Lainnya .....	97
Tabel	2.5.6	Volume Kebutuhan Air pada TA Baru per hari.....	98
Tabel	2.5.7	Garis Besar Standar Kualitas Air Buangan Limbah dari Fasilitas ke Sungai.....	99
Tabel	2.5.8	Analisis Perbandingan Opsi Rencana Tata Letak Fasilitas .....	103
Tabel	2.5.9	Biaya Proyek Keseluruhan .....	109
Tabel	2.5.10	Biaya Operasional dan Pemeliharaan TA Baru .....	110
Tabel	2.5.11	Usulan Bantuan Teknis untuk Operasional/Manajemen TA Baru .....	116
Tabel	2.6.1	Taksiran Harga Tanah.....	117
Tabel	2.6.2	Perbedaan Rencana Relokasi Tergantung Kondisi Lokasi/Proyek.....	118
Tabel	2.6.3	Persyaratan Dokumen Rencana Relokasi (Lengkap) dan Rencana Relokasi (Ringkas) .....	118
Tabel	2.6.4	Persyaratan AMDAL (KA-AMDAL) untuk Pembangunan TA di Penengahan.....	120
Tabel	2.6.5	Kandungan Utama Rencana Pengelolaan Lingkungan .....	122
Tabel	2.6.6	Kandungan Utama Rencana Pengawasan Lingkungan .....	127
Tabel	2.7.1	Biaya Finansial dan Ekonomi Proyek .....	131

Tabel 2.7.2	Biaya Finansial dan Ekonomi untuk Operasional & Manajemen serta Peremajaan .....	132
Tabel 2.7.3	Jadwal Pembayaran Biaya Proyek .....	132
Tabel 2.7.4	Manfaat Ekonomi .....	132
Tabel 2.7.5	Asumsi Peningkatan Manfaat .....	133
Tabel 2.7.6	Analisis Tingkat Pengembalian Ekonomi Internal dan Nilai Bersih Kini .....	133
Tabel 2.7.7	Analisis Sensitivitas .....	133
Tabel 2.7.8	Anggaran Tahunan SBU dari PT.LJU untuk TA .....	134
Tabel 2.7.9	Analisis Anggaran Tahunan Pegrosir Pisang Tipikal .....	135
Tabel 2.7.10	Indikator Operasional (Sementara) .....	135
Tabel 2.7.11	Indikator Dampak (Sementara) .....	136
Tabel 3.1.1	Produksi Sayuran Utama di Propinsi Jawa Timur (2008) .....	139
Tabel 3.1.2	Volume Transaksi Harian untuk Sayuran (2008-2010) .....	144
Tabel 3.1.3	Analisis Fluktuasi Harga untuk Lima Sayuran (2008-2010) .....	145
Tabel 3.1.4	Daftar STA di Propinsi Jawa Timur .....	154
Tabel 3.1.5	Produksi Sayuran Utama pada Propinsi Sumatera Utara (2009) .....	156
Tabel 3.1.6	Curah Hujan, Jumlah Hari Hujan di Kabupaten Simalungun (2008) .....	159
Tabel 3.1.7	Daftar TA/STA di Propinsi Sumatera Utara .....	166
Tabel 3.1.8	Produksi Sayuran Utama di Propinsi Sulawesi Selatan (2009) .....	168
Tabel 3.1.9	Curah Hujan, Jumlah Hari Hujan di Kabupaten Gowa (2009) .....	171
Tabel 3.1.10	Daftar STA di Propinsi Sulawesi Selatan .....	177
Tabel 3.2.1	Perbandingan Dua Konsep untuk STA Saribudolok .....	185
Tabel 3.2.2	Perbandingan Calon Badan Pengelola untuk STA Saribudolok .....	186
Tabel 3.2.3	Perbandingan Calon Badan Pengelola untuk STA Pattapang .....	188
Tabel 3.2.4	Rapat Penjelasan .....	198

## Daftar Gambar

Gambar 1.1.1	Produk Domestik Bruto dan Persentase Sektor Agrikultur, Kehutanan, Peternakan dan Perikanan 2006-2009 .....	1
Gambar 1.1.2	Tenaga Kerja Berdasarkan Sektor 2009 (Populasi Ekonomi Produktif 15 Tahun ke atas berdasarkan sektor kegiatan 2009) .....	1
Gambar 1.1.3	Persentase Penduduk Miskin, 2000 – 2009 .....	2
Gambar 1.1.4	Produksi 20 Jenis Buah, Data Produksi FAOSTAT, dan Data Pangan FAOSTAT ..	4
Gambar 1.1.5	Produksi dan Aproksimasi untuk Buah ( $R^2=0.9203$ ).....	5
Gambar 1.1.6	Konsumsi Buah untuk Tiap Negara (2007) dan Estimasi Konsumsi Buah per Kapita di Indonesia pada 2025 .....	6
Gambar 1.1.7	Perbandingan antara Produksi 20 Jenis Sayuran, Produksi FAOSTAT dan Pangan FAOSTAT.....	7
Gambar 1.1.8	Produksi dan Aproksimasi untuk Sayuran ( $R^2=0.8079$ ) .....	7
Gambar 1.1.9	Perbandingan Konsumsi Sayuran per Kapita Berdasarkan Negara (2007) dan Estimasi Konsumsi Sayuran per Kapita di Indonesia pada 2025.....	8
Gambar 1.1.10	Volume Ekspor dan Impor Buah dan Sayuran dari 2003 hingga 2007.....	10
Gambar 1.2.1	Struktur Organisasi Kementerian Lingkungan Hidup .....	15
Gambar 1.2.2	Struktur Organisasi BPLHD, Lampung.....	15
Gambar 1.2.3	Struktur Organisasi BLHD (Kabupaten Lampung Selatan) .....	16
Gambar 1.2.4	Bagan Alur Perizinan AMDAL .....	18
Gambar 1.2.5	Prosedur Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Publik .....	20
Gambar 2.1.1	Struktur Organisasi Pemerintah Daerah Propinsi Lampung.....	23
Gambar 2.1.2	Neraca Makro untuk Buah dan Arus Distribusi (2009).....	25
Gambar 2.1.3	Neraca antar-pulau untuk Pisang dan Arus Distribusi (2009) .....	26
Gambar 2.1.4	Neraca antar-pulau untuk Nanas dan Arus Distribusi (2009).....	26
Gambar 2.1.5	Neraca antar-pulau untuk Mangga dan Arus Distribusi (2009).....	27
Gambar 2.1.6	Neraca Makro imtil Sayuran dan Arus Distribusi (2009).....	28
Gambar 2.1.7	Neraca antar-pulau untuk Kubis dan Arus Distribusi (2009).....	28
Gambar 2.1.8	Neraca antar-pulau untuk Bawang Merah dan Arus Distribusi (2009).....	29
Gambar 2.1.9	Neraca antar-pulau untuk Cabai dan Arus Distribusi (2009).....	29
Gambar 2.1.10	Produk Utama pada Distribusi Hortikultura dari Sumatra ke Jawa (Survey A/T).....	31
Gambar 2.1.11	Asal dan Tujuan pada Distribusi Hortikultura dari Sumatra ke Jawa (Survey A/T) .....	31
Gambar 2.1.12	Produk Utama pada Arus Distribusi Hortikultura dari Lampung ke Jawa (Survey A/T) .....	32
Gambar 2.1.13	Transaksi per Jam di Pelabuhan Bakauheni.....	33
Gambar 2.1.14	Transaksi Harian di Kramat Jati (2006-2010) .....	39
Gambar 2.1.15	Transaksi Tahunan di Kramat Jati (2006-2010) .....	39
Gambar 2.1.16	Transaksi Tahunan Pisang di Kramat Jati (2006-2010) .....	39
Gambar 2.1.17	Transaksi Tahunan Nanas di Kramat Jati (2006-2010) .....	39
Gambar 2.1.18	Transaksi Tahunan Pepaya di Kramat Jati (2006-2010) .....	40
Gambar 2.1.19	Transaksi Tahunan Semangka di Kramat Jati (2006-2010) .....	40

Gambar 2.1.20	Jumlah Transaksi Mingguan di Kramat Jati pada 2010.....	40
Gambar 2.1.21	Jumlah Transaksi Mingguan Pisang di Kramat Jati pada 2010 .....	40
Gambar 2.1.22	Jumlah Transaksi Mingguan Pineapple di Kramat Jati pada 2010 .....	41
Gambar 2.1.23	Jumlah Transaksi Mingguan Papaya di Kramat Jati pada 2010 .....	41
Gambar 2.1.24	Trading Zone of Planned New Three Tas for Fruits and Vegetables to Jakarta.....	42
Gambar 2.1.25	Tata Letak Bangunan di PIKJ.....	47
Gambar 2.1.26	Bagan Organisasi PD. Pasar Jaya (Disarikan dari Perda 2/2010).....	49
Gambar 2.1.27	Tata Letak Bangunan PIOS .....	50
Gambar 2.1.28	Tata Letak Bangunan TA-Puspa Agro di Surabaya .....	52
Gambar 2.2.1	Jaringan Jalan Sekitar Lokasi TA .....	69
Gambar 2.3.1	Volume Distribusi Berdasarkan Tipe Produk Hortikultura pada 2011.....	77
Gambar 2.3.2	Sistem Pemasaran Buah dan Sayuran dari Lokasi Petani di Lampung ke Konsumen di Jakarta .....	78
Gambar 2.3.3	Sistem Pemasaran Pisang dengan Kemasan dari Lokasi Petani di Lampung ke Konsumen di Jakarta .....	80
Gambar 2.3.4	Sistem Pemasaran Pepaya dari Lokasi Petani di Lampung ke Konsumen di Jakarta.....	81
Gambar 2.3.5	Sistem Pemasaran Semangka dari Lokasi Petani di Lampung ke Konsumen di Jakarta.....	82
Gambar 2.4.1	Sistem Pemasaran Tradisional Pisang .....	86
Gambar 2.4.2	Sistem Pemasaran Baru untuk Pisang.....	87
Gambar 2.5.1	Lokasi Proyek TA di Penengahan .....	90
Gambar 2.5.2	Peta Kerawanan Seismik Indonesia (SNI 03-1726-2002).....	93
Gambar 2.5.3	Opsi 1 Rencana Tata Letak Fasilitas TA Baru .....	100
Gambar 2.5.4	Opsi 2 Rencana Tata Letak Fasilitas TA Baru .....	101
Gambar 2.5.5	Opsi 3 Rencana Tata Letak Fasilitas TA Baru .....	102
Gambar 2.5.6	Jadwal Pelaksanaan Proyek .....	110
Gambar 2.5.7	Usulan Hubungan antar Panitia untuk Proyek TA.....	111
Gambar 2.5.8	Usulan Bagan Organisasi untuk Operasi/Manajemen TA .....	113
Gambar 2.5.9	Gambar Pengembangan Volume Penangan pada TA Baru .....	115
Gambar 2.6.1	Estimasi Jadwal untuk Perizinan AMDAL.....	122
Gambar 3.1.1	Tren Produksi Tiga Sayuran Utama 2007-2010.....	139
Gambar 3.1.2	Peta Propinsi Jawa Timur dan Persentase Produksi Sayuran di Kota dan Kabupaten (2008) .....	140
Gambar 3.1.3	Produksi Sayuran Utama Berdasarkan Kota dan Kabupaten di Propinsi Jawa Timur (2008).....	141
Gambar 3.1.4	Persentase Produksi Sayuran Utama untuk Lima Kecamatan (2008) .....	141
Gambar 3.1.5	Pola Tanam Sayuran Utama pada Area Sekitar STA Mantung .....	141
Gambar 3.1.6	Tren Bulanan untuk Volume Transaksi Sayuran (2008-2010).....	143
Gambar 3.1.7	Tren Harian Harga Sayuran (2008-2010) .....	144
Gambar 3.1.8	Hubungan antara Harga dan Volume Transaksi.....	145
Gambar 3.1.9	Arus Distribusi Sayuran.....	146

Gambar 3.1.10	Distribusi Geografis Area Penyuplai Sayuran ke STA (area luas).....	146
Gambar 3.1.11	Distribusi Geografis Area Pengiriman Tujuan Sayuran ke STA (area luas) .....	147
Gambar 3.1.12	Bagan Organisasi di STA Mantung .....	148
Gambar 3.1.13	Pendapatan STA Mantung (2009-2011).....	149
Gambar 3.1.14	Asal Sumber Pendapatan (2010) .....	149
Gambar 3.1.15	Denah Tata Letak STA Mantung.....	151
Gambar 3.1.16	Potongan A-A .....	151
Gambar 3.1.17	Tren Produksi dan Area Panen Sayuran 2005-2009 .....	156
Gambar 3.1.18	Peta Propinsi Sumatera Utara dan Proporsi Produksi Sayuran pada Kota dan Kabupaten (2009).....	157
Gambar 3.1.19	Produksi Sayuran Utama di Kota dan Kabupaten Propinsi Sumatera Utara (2009).....	158
Gambar 3.1.20	Proporsi Produksi Sayuran Utama di Lima Kecamatan (2008).....	158
Gambar 3.1.21	Pola Panen Sayuran Utama di Area Sekitar STA Saribudolok .....	159
Gambar 3.1.22	Arus Distribusi Sayuran.....	160
Gambar 3.1.23	Denah Tata Letak STA Saribudolok .....	163
Gambar 3.1.24	Potongan A-A .....	163
Gambar 3.1.25	Potongan B-B .....	163
Gambar 3.1.26	Tren Produksi and Area Panen untuk Sayuran 2006-2009 .....	168
Gambar 3.1.27	Peta Propinsi Sulawesi Selatan dan Proporsi Produksi Sayuran Kota dan Kabupaten (2009) .....	169
Gambar 3.1.28	Produksi Sayuran Utama berdasarkan Kota dan Kabupaten di Propinsi Sulawesi Selatan (2009).....	170
Gambar 3.1.29	Persentase Produksi Sayuran Utama dari Kecamatan Sekitar (2008) .....	171
Gambar 3.1.30	Pola Tanam untuk Sayuran Utama pada Area Sekitar STA Pattapang.....	171
Gambar 3.1.31	Arus Distribusi Sayuran.....	172
Gambar 3.1.32	Harga Grosir Sayuran di Kabupaten Gowa (2010).....	173
Gambar 3.1.33	Bagan Organisasi STA Pattapang .....	173
Gambar 3.1.34	Denah Tata Letak STA Pattapang .....	175
Gambar 3.1.35	Kemiringan A-A and Potongan B-B .....	175
Gambar 3.1.36	Konsep Integrasi Dua STA .....	178
Gambar 3.2.1	Pemahaman Teoritis untuk Fungsi STA .....	182
Gambar 3.2.2	Perbandingan Kandidat Badan Pengelola untuk STA Saribudolok .....	186
Gambar 3.2.3	Perbandingan Kandidat Badan Pengelola untuk STA Pattapang .....	188
Gambar 3.2.4	Sketsa Area Pembuangan Sampah.....	190
Gambar 3.2.5	Usulan Bagan Organisasi untuk STA Saribudolok .....	191
Gambar 3.2.6	Rencana Peningkatan STA Saribudolok .....	192
Gambar 3.2.7	Rencana Los dan Potongan X-X.....	193
Gambar 3.2.8	Potongan Y-Y.....	193
Gambar 3.2.9	Rencana Peningkatan STA Pattapang .....	196
Gambar 3.2.10	Kemiringan A-A and Potongan B-B .....	196



## Daftar Singkatan

Singkatan	Indonesia	Inggris
AMDAL	Analisis Mengenai Dampak Lingkungan	Environmental Impact Assessment
BAPPEDA	Badan Perencana Pembangunan Daerah	Regional Agency for Planning and Development
BLHD	Badan Lingkungan Hidup Daerah	Regional Agency for Environment Management
BPLHD	Badan Pengendalian Lingkungan Hidup Daerah	Provincial Agency for Environment Management
BPS	Badan Pusat Statistik	Central Statistics Agency
CM	-	Central Market
DKI Jakarta	Daerah Khusus Ibukota Jakarta	Special Capital City District of Jakarta
DINAS	Dinas	Agency
EIA	-	Environmental Impact Assessment
EIRR	-	Economic Internal Rate of Return
IEE	-	Initial Environmental Examination
JICA	-	Japan International Cooperation Agency
KA-ANDAL	Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan Hidup	TOR of Environmental Impact Assessment Study
KLH	Kementrian Lingkungan Hidup	Ministry of Environment
KUPT	Kepala Unit Pelaksana Teknis	Head of Technical Implementation Unit
MOA	-	Ministry of Agriculture
MOT	-	Ministry of Trade
MPU	Mitra Praja Utama	Capital Area Partners
O/D	-	Origin and Destination
OKKPD	Otoritas Kompetensi Ketahanan Pangan Daerah	Regional Agency for Food Safety
PD.	Perusahaan Daerah	Regional Holding company
PERDA	Peraturan Daerah	Local Regulation
PIKJ	Pasar Induk Kramat Jati	Kramat Jati Wholesale Market
PT.	Perusahaan Terbatas	Limited Company
PT. LJU	PT. Lampung Jasa Utama	Lampung Jasa Utama Co., Ltd.
PT.TSS	PT. Tunggal Sentra Sejahtera	Tunggal Sentra Sejahtera Co., Ltd.
RKL	Rencana Pengelolaan Lingkungan	Environmental Management Plan
RPL	Rencana Pemantauan Lingkungan	Environmental Monitoring Plan
SM	-	Supporting Market
STA	-	Sub-Terminal of Agribusiness
TA	-	Terminal of Agribusiness
TPA	Tempat Pembuangan Akhir	Final Waste Disposal Site
UKL	Upaya Pengelolaan Lingkungan	Environment Monitoring Plan
UPL	Upaya Pemantauan Lingkungan	Environment Management Plan
UPTD	Unit Pelaksana Teknis Daerah	Regional Technical Implementation Unit



## **Rangkuman**



## **1 Latar Belakang**

Pada kajian kebijakan agrikultur sejak tahun 2000, ditemukan bahwa Kementerian Pertanian (KEMENTAN) telah mengumumkan kebijakan yang menekankan pembangunan dan perbaikan fasilitas untuk produk agrikultur dan mendukung pembangunan dan peningkatan pasar-pasar induks di tiap propinsi seluruh Indonesia. Pendekatan dasarnya ialah mendirikan pasar untuk produk agrikultur (Sub-Terminal Agribisnis: STA) pada area produksi produk agrikultur dan pasar induk (Terminal Agribisnis : TA) pada area konsumsi sehingga dicapai peningkatan dan efisiensi distribusi produk agrikultur dengan kolaborasi antara STA dan TA. Peningkatan STA telah diimplementasikan di bawah wewenang pemerintah Kabupaten dan peningkatan TA telah diimplementasikan di bawah wewenang pemerintah Propinsi. Hingga Juni 2011, KEMENTAN telah membiayai total 64 pasar di seantero Indonesia, yang terdiri dari dua TA dan 62 STA.

KEMENTAN memfokuskan pada pemeliharaan dan peningkatan operasional pasar yang telah ada dibandingkan mendirikan pasar baru, hal ini terkait perkembangan pasar tersebut di masa mendatang.

## **2 Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung**

### **2.1 Kondisi dan Isu Terkini pada Area Studi**

#### **2.1.1 Kondisi dan Isu Terkini Terkait Pembangunan TA baru di Propinsi Lampung**

##### **(1) Kebijakan Agrikultur Terkait**

###### **1) Perumusan “Rencana Dasar Wilayah Propinsi Lampung (2009-2029)”**

Pada bulan Mei 2010, Propinsi Lampung telah mengembangkan program jangka panjang “Rencana Dasar Daerah Propinsi Lampung 2009-2029” untuk menentukan arah pembangunan 20 tahun ke depan, termasuk “Kebijakan Agro Minapolitan” yang mencakup bagian timur dari propinsi (Kabupaten Lampung Tengah, Timur dan Selatan).

###### **2) Perumusan “Rencana Pembangunan TA” oleh Dinas Pertanian, Propinsi Lampung**

Pada bulan Maret 2011, Dinas Pertanian Propinsi Lampung telah menyusun “Rencana Pengembangan TA”. Rencana ini menunjukkan detail dari proyek yang akan dilaksanakan, dengan asumsi bahwa TA tersebut akan dibangun di Penengahan dan dibahas antara lain “pengumpulan produk (pengumpulan produk dalam volume yang cukup untuk distribusi area-luas)”, “pembentukan harga yang adil dan transparan”, “pasokan produk kepada para distributor dan pengecer”, “penghimpunan dan penyediaan informasi distribusi pasar”, “penyediaan pelayanan pendukung atas penerbitan sertifikat, inspeksi sanitasi, bea cukai dan karantina, dll. untuk produk pertanian” dan juga isu lainnya, sebagai fungsi yang diperlukan nantinya pada TA.

##### **(2) Kondisi Terkini dan Prospek Masa Depan Pemasaran Antar-Propinsi antara Sumatera dan Jawa**

###### **1) Volume Distribusi Area-Luas dari Pulau Sumatera ke Pulau Jawa**

Untuk sayuran, Pulau Sumatera memiliki kelebihan suplai sebesar 391 ribu ton (Propinsi Lampung ialah “propinsi pengimpor” untuk sayuran) Pulau Jawa juga memiliki kelebihan suplai sebesar 368 ribu ton dan mengirimnya ke Pulau Kalimantan dan daerah lain. Untuk sayuran, arus distribusi tergantung jenis permintaan dan suplai alih-alih permintaan dan suplai secara umum, dan ada sayuran yang juga dikirim dari Propinsi Lampung menuju Pulau Jawa.

Untuk buah, Sumatera memiliki kelebihan suplai sebesar 1.184 ribu ton dan menutup kekurangan suplai di pulau Jawa sebesar 875 ribu ton. Terkait buah, Propinsi Lampung sendiri memiliki kelebihan suplai sebesar 777 ribu ton. Dengan demikian, dapat diasumsikan bahwa TA baru di Propinsi Lampung akan lebih banyak menangani buah.

## **2) Distribusi Antar-propinsi dari Sumatera menuju Jawa (Survey A/T pada Mei 2011)**

Diperkirakan pengiriman rata-rata harian untuk buah dan sayuran dari Pulau Jawa menuju Sumatera via Pelabuhan Bakauheni mencapai 1444 ton.

### **1) Asal**

Dari keseluruhan distribusi asal Sumatera, 76,2% berasal dari Propinsi Lampung.

### **2) Tujuan**

Sehubungan dengan tujuan muatan, 52,9% ditujukan ke Propinsi DKI Jakarta, diikuti oleh 24,5% untuk Propinsi Jawa Barat dan 19,4% untuk Propinsi Banten.

### **3) Kondisi Pengemasan**

Terkait kondisi pengemasan, 82,0% dari isi muatan tersebut tidak dikemas dan kurang lebih 10,1% dari muatan tersebut dikemas dengan menggunakan kantong jaring. Keduanya belum dipilah. Hanya 6,6% dari total yang telah dipilah dan dikemas dengan menggunakan kotak kayu atau karton. Adapun untuk muatan menuju Propinsi DKI Jakarta, persentase dengan kotak muatan adalah 9,1%, yang mana sedikit lebih tinggi, tetapi lebih dari 90% tidak dipilah dan baru dipilah dan dikemas dalam kotak pada pasar grosir di Kramat Jati.

### **4) Jenis Muatan**

Buah mencakup 76,8%, sayuran 8,3%, dan kelapa segar serta hasil tanaman kebun lainnya kurang lebih 14,8%. 78,4% dari buah tersebut berasal dari Propinsi Lampung dan 45,1% dari sayuran juga berasal dari Propinsi Lampung. Sedangkan untuk hasil perkebunan, 82,1% berasal dari Propinsi Lampung. Mengingat jumlah total permintaan dan penawaran, Propinsi Lampung merupakan "propinsi konsumsi" penghasil sayuran, tetapi dalam kenyataannya, propinsi ini juga berfungsi sebagai basis pasokan untuk Pulau Jawa.

## **3) Volume Distribusi pada Pasar Induk Kramat Jati (di Propinsi DKI Jakarta)**

Pasar Induk Buah dan Sayuran Kramat Jati (Pasar Induk Kramat Jati, selanjutnya disebut sebagai PIKJ) adalah basis pasokan utama produk pertanian di Propinsi DKI Jakarta. PIKJ menangani kurang lebih 2186 ton buah-buahan dan sayuran per hari (rata-rata pada tahun 2010), di mana sayuran kurang lebih 1171 ton, terhitung kurang lebih 53,6% dan jumlah buah-buahan sebanyak 914 ton, yang terhitung kurang lebih 41,8%. Sementara jumlah yang tersisa kurang lebih 101 ton merupakan kentang. Produk-produk ini dijual ke: 1) Pasar (pengecer) di DKI (70%), 2) toko barang grosir (rincian dikonfirmasi) (25%), 3) Restoran (2%) dan 4) Lain-lain (3%). Propinsi Lampung adalah tempat produksi utama kacang arab, pepaya, pisang, semangka, duku, durian dan kedondong yang dijual belikan di pasar ini.

Menurut estimasi yang dilakukan oleh Propinsi DKI Jakarta, PIKJ memberikan pasokan kurang lebih 76% dari permintaan sayuran, 40% untuk buah-buahan, 80% untuk singkong dan kentang dan kurang lebih 20% untuk buncis dan kacang polong di Propinsi DKI Jakarta.

## **(3) Hal-hal Penting Terkait Kebijakan Distribusi Produk Agrikultur DKI Jakarta**

### **1) Peraturan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (PERDA8/2004) dan Turunannya**

PERDA 8/2004, yang merupakan peraturan Propinsi DKI Jakarta, diberlakukan pada tahun 2004 untuk tujuan pengendalian kualitas dan menjamin keamanan produk pertanian yang dikonsumsi di ibukota Jakarta.

Adapun standar kualitas, yang ada sistem legislatif, spesifikasi dan standar yang ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia harus diikuti. Tidak ada standar khusus yang ditetapkan oleh Propinsi DKI Jakarta. Namun, meskipun spesifikasi dan standar tentang kontrol kualitas produk pertanian sudah dijalankan, hal tersebut tidak diterapkan secara luas dalam pelaksanaannya.

## **2.2 Pemilihan Lokasi untuk Pembangunan TA di Propinsi Lampung**

Di antara 3 calon lokasi, "Penengahan" dipilih sebagai calon lokasi TA baru di Propinsi Lampung,

setelah melalui proses pengkajian kebijakan-kebijakan Pemerintah/Propinsi terkait pembangunan TA, jaringan area/distribusi perdagangan pada TA baru, dan kebutuhan stakeholder akan TA baru.

### (1) Analisis Komparatif dari 3 Calon Lokasi

Sehubungan dengan tiga calon lokasi pembangunan TA di Propinsi Lampung (Penengahan, Natar dan Gedong Tataan), dilakukan satu studi perbandingan pada pekerjaan awal fase 1 dengan mengevaluasi lokasi dari segi konsistensi dengan kebijakan, lokasi dan minat stakeholder untuk berpartisipasi.

Analisis ini dilakukan baik pada studi fase 1 dan fase 2. Perbedaan antara hasil penilaian “minat stakeholder berpartisipasi pada TA baru” pada studi fase 1 dan fase 2 dikarenakan kondisi TA baru sebagai area distribusi sasaran belum dijelaskan pada wawancara stakeholder fase 1, pada fase 2 stakeholder diberitahu bahwa sasaran TA baru ialah distribusi antar-propinsi.

### (2) Lokasi yang Diunggulkan untuk TA Baru

#### 1) Lokasi yang Diunggulkan untuk TA Baru

##### a) Fungsi TA baru di Propinsi Lampung:

TA baru di Propinsi Lampung akan memiliki fungsi titik transaksi buah dan sayuran yang didistribusikan secara antar-propinsi antara Sumatera dan Jawa. Dengan demikian, karakteristiknya berbeda dengan keberadaan TA tipe normal yang berlokasi dekat area konsumsi besar. Selain itu, TA ini juga akan memiliki fungsi STA karena lokasinya yang berdekatan dengan area produksi buah di Propinsi Lampung.

##### b) Lokasi Proyek TA:

Penengahan (Kabupaten Lampung Selatan, Propinsi Lampung)

### 3 Garis Besar Strategi Proyek

#### 2.3 Informasi Dasar untuk Distribusi Produk dan Sistem Pemasaran terkait TA baru di Propinsi Lampung

##### 2.3.1 Kajian terkait Potensi Volume Distribusi Produk Sasaran

Volume distribusi saat ini dari Sumatera menuju Jawa pada 2011 dan volume prakiraan pada 2015 dan 2025 dirangkum pada tabel berikut.

**Tabel Volume Distribusi Aktual dan Prakiraan dari Sumatera Menuju Jawa**

Unit: ton/hari

	Volume Aktual			Volume Estimasi					
	2011 (Mei)			2015			2025		
	Ke Jakarta	Daerah lain di Jawa	Total (Ke Jawa)	Ke Jakarta	Daerah lain di Jawa	Total (Ke Jawa)	Ke Jakarta	Daerah lain di Jawa	Total (Ke Jawa)
Dari Lampung	550	552	1,102	865	862	1,727	1,012	1,011	2,023
Dari daerah lain di Sumatera	210	132	342	325	201	562	383	237	620
Total (Dari Sumatera)	760	684	1,444	1,190	1,063	2,253	1,395	1,248	2,643

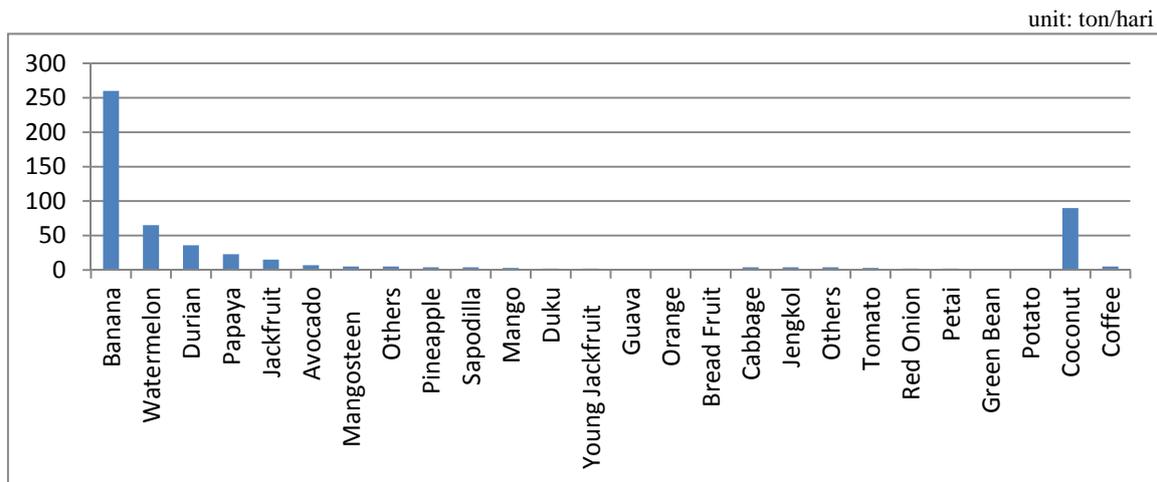
Sumber: Tim Studi JICA, Mei 2011

Berkenaan dengan itu, Propinsi Lampung memiliki harapan besar pada PERDA 8/2004 dan turunannya akan diterapkan secara penuh pada TA baru, dan TA baru akan menangani semua produk hortikultura yang melalui Pelabuhan Bakauheni sesuai ketentuan PERDA 8/2004 dan turunannya. Namun penegakan penuh PERDA 8/2004 dan turunannya pada seluruh propinsi di Indonesia tidak

akan terjadi dalam waktu singkat sebelum pendirian TA baru di Propinsi Lampung. Maka TA baru hanya akan menangani produk dari Lampung saja secara eksklusif sesuai PERDA 8/2004 dan turunannya, yang mana akan dibentuk perjanjian antara Propinsi Lampung dan DKI Jakarta.

Melalui promosi cukup terkait dibentuknya perjanjian bilateral di atas dengan DKI Jakarta, produk sasaran pada TA Baru akan difokuskan hanya pada volume distribusi dari Propinsi Lampung menuju DKI Jakarta.

Jelas bahwa volume hortikultura sebesar 550 ton/hari dari Propinsi Lampung ke DKI Jakarta pada 2011 adalah sasaran potensial bagi TA baru. Selain itu, arus ini memiliki kekhasan yaitu pisang dalam jumlah besar serta buah lainnya (semangka, durian, pepaya dan sawo) seperti terlihat pada gambar berikut ini.



Sumber: Tim Studi JICA, Mei 2011

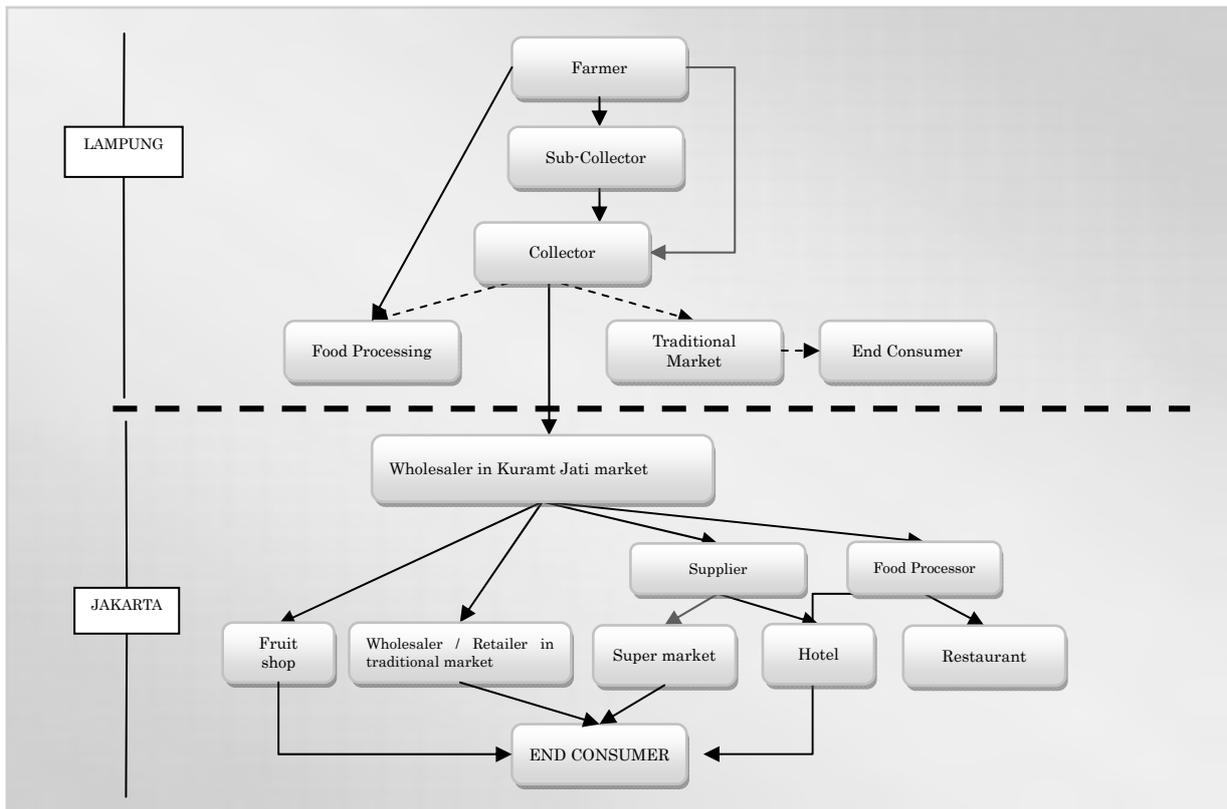
**Gambar Volume Distribusi berdasarkan Jenis Produk Hortikultura pada 2011**

### 2.3.2 Sistem Pemasaran Konvensional dan Mekanisme Harga untuk Produk Sasaran TA Baru

Pada gambar berikut diperlihatkan secara umum rantai harga dari buah, dan secara detil rantai harga dari pisang sebagai produk sasaran utama dari TA Baru.

Pada sistem pemasaran buah dan sayuran dari petani di Lampung hingga tangan konsumen di Jakarta, pembeli grosir (hotel, restoran dan supermarket) bertransaksi dengan pelaku berbagai pasar seperti kelompok tani, pengumpul, pegrosir dan pengecer.

Jalur distribusi yang panjang ini membuat harga produk naik pada tiap level transaksi, dan akibatnya harga menjadi sangat tinggi pada tingkat konsumen.



Sumber: Tim Studi JICA, Mei 2011

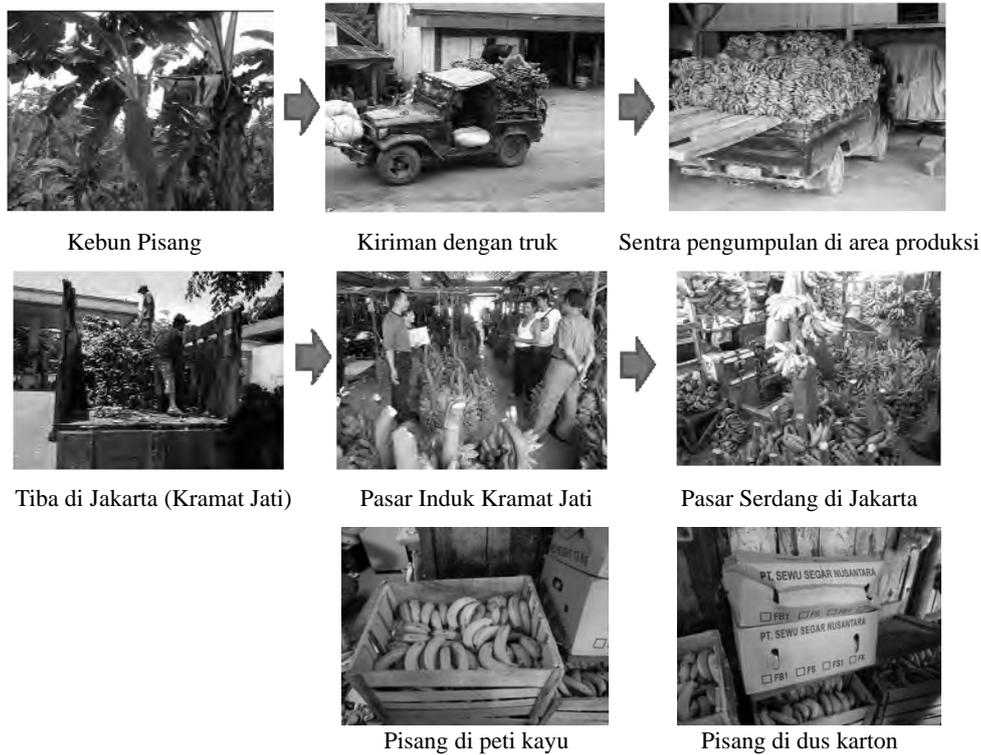
**Gambar Sistem Pemasaran Buah dan Sayuran dari Lokasi Petani di Lampung hingga Tangan Konsumen di Jakarta**

- 1) Tiap sub-kolektor mengumpulkan produk dari sejumlah petani. Hampir seluruh petani terikat dengan hutang atau pinjaman modal dari sub-kolektor.
- 2) Tiap sub-kolektor kemudian menjual produk ini pada kolektor khusus yang mana berfungsi sebagai agen dari sub-kolektor.
- 3) Pegrosir di DKI Jakarta kemudian membeli produk dari sejumlah kolektor di Sumatera (terutama Lampung), dan dari berbagai daerah di pulau Jawa.

### **(1) Sistem Pemasaran dan Rantai Harga untuk Pisang**

#### **1) Sistem pemasaran tradisional pada area produksi**

Kondisi yang lazim dilakukan pada distribusi pisang dari kebun ke pasar grosir ialah melalui sentra pengumpulan produk yang tergambar pada foto-foto berikut ini.



**Foto Kondisi tipikal distribusi pisang**

## 2) Pengendalian mutu buah dan sayuran

Sekitar 84% dari seluruh volume transaksi buah dan sayuran di Pelabuhan Bakauheni dari Sumatera ke Jawa dalam keadaan tidak dikemas dan dimuat begitu saja dalam truk. Hanya 16% yang dikemas dalam peti kayu, keranjang, dus karton atau karung (Studi JICA, Okt. 2011).

Pada tingkat petani, metode penanganannya masihlah tradisional. Pisang terkadang dipetik dalam keadaan matang namun tua. Sehingga, tiba dalam keadaan busuk di Jakarta. Bahkan pada tingkat pengumpul, hanya sedikit yang melakukan pemilahan dan pemilihan seperti pada tingkat petani.

## 3) Pemasaran pisang kualitas tinggi

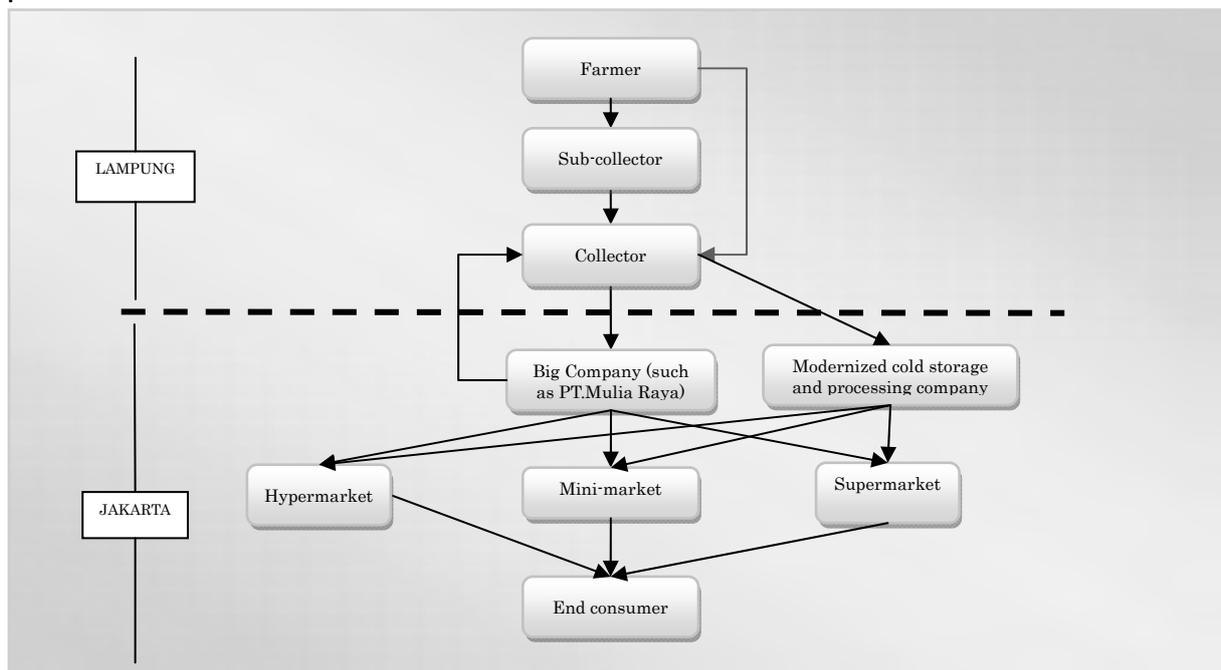
Ada dua contoh sistem pemasaran khusus untuk pisang kualitas tinggi seperti terlihat berikut ini. Pada keduanya, pisang yang telah dikemas akan dijual ke hiper-, mini- dan super market dengan harga yang sangat tinggi; sekitar Rp10.000 - 15.000/kg.

- a. Contoh 1: Kelompok tani yang memiliki inisiatif, dibina di Kabupaten Pesawaran dengan dukungan Pemerintah Propinsi Lampung dan Pemerintah Kabupaten Pesawaran.



**Foto Sentra pengumpulan pisang di Kelurahan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran**

- b. Contoh 2: Petani dan kolektor mengirim produk pisang mentah dengan dikemas dan dijual pada pemroses dengan sistem rantai pendingin di Jakarta



Sumber: Tim Studi JICA, Mei 2011

**Gambar Sistem Pemasaran Pisang dengan Kemasan dari Lokasi Petani di Lampung hingga Tangan Konsumen di Jakarta**

#### 4) Mekanisme Harga

Harga pada lokasi petani ditentukan melalui perjanjian sebelumnya antara kolektor dan pedagang di Kramat Jati atau pasar lainnya di Jakarta.

### 2.4 Garis Besar Strategi Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung

#### 2.4.2 Peran dan Fungsi TA Baru di Propinsi Lampung

- (1) Peningkatan kualitas buah dari Sumatera ke Jawa untuk memenuhi pesatnya pertumbuhan permintaan akan buah kualitas tinggi di DKI Jakarta
- (2) Pembentukan pola realisasi PERDA8 untuk Lampung
- (3) Modernisasi sistem pemasaran buah serta peningkatan sistem pemasaran konvensional untuk buah-buahan
- (4) Percepatan pembentukan organisasional petani terkait peningkatan kualitas buah dan diversifikasi produksi pangan untuk meningkatkan pendapatan petani
- (5) Diversifikasi fungsi grosir di luar DKI Jakarta untuk konsumen DKI Jakarta

#### 2.4.3 Peningkatan Sistem Pemasaran TA Baru di Propinsi Lampung

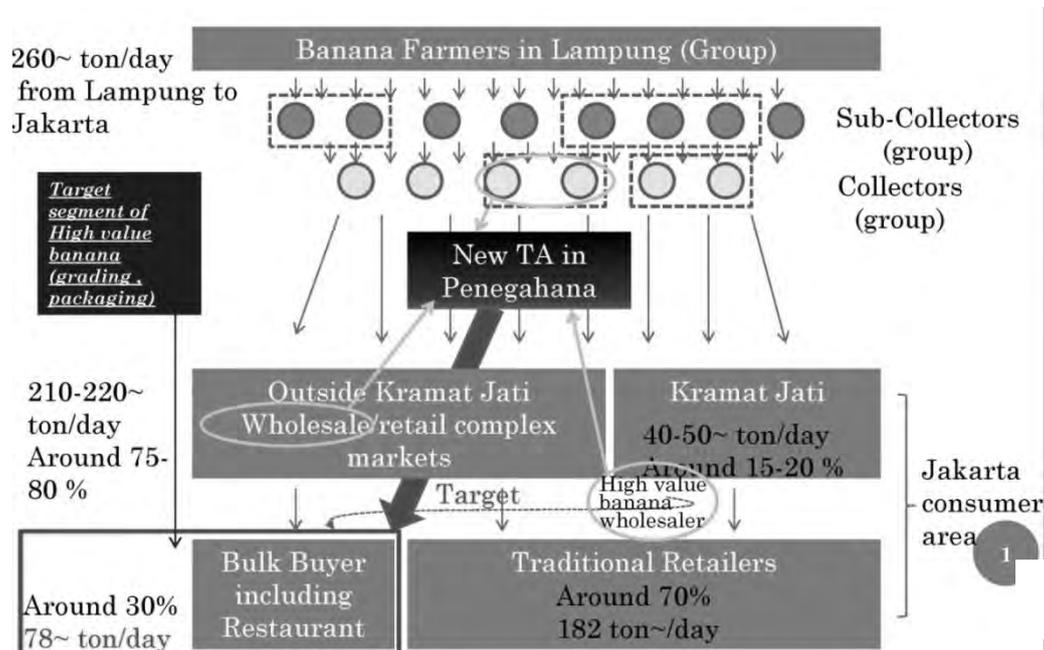
##### (1) Potensi Volume Sasaran pada TA Baru

Buah dan sayuran sebanyak 550 ton/hari dikirim dari Propinsi Lampung menuju DKI Jakarta pada 2001, ini dapat dipertimbangkan sebagai target TA baru, dan 260 ton/hari dari 550 ton berupa pisang.

##### (2) Sistem pemasaran baru dengan keberadaan proyek TA Baru

Pada tahap awal (jangka pendek): Difokuskan pada pisang kualitas tinggi

Sejumlah petani, sub-kolektor dan/atau kolektor akan dibentuk dalam satu organisasi di bawah sistem pemasaran ini, dan pisang yang terkumpul akan dikirim ke TA baru, terutama untuk meningkatkan kualitasnya. Untuk pendistribusian pisang kualitas tinggi awalnya akan ditangani sekitar 80 ton.



Sumber: Tim Studi JICA, Mei 2011

**Gambar Sistem Baru Pemasaran Pisang**

### (3) Pengembangan Sistem-bertahap

#### 1) Volume sasaran Jangka-Pendek (Tahap awal)

- Komoditas sasaran ialah pisang kualitas tinggi (dipilah, dikemas), sebesar sekitar 80 ton/hari (kira-kira 30% dari 260 ton/hari) asal Lampung tujuan Jakarta pada 2011 (dan lebih bila diikutkan estimasi 2015), dengan alasan harga yang tinggi untuk pisang kualitas ini.
- Kolektor di Lampung dan pegrosir pada pasar grosir/eceran yang kompleks dan beragam adalah pegrosir sasaran yang diharapkan berpartisipasi pada TA baru.
- Sebagai tahap awal operasi diperlukan beberapa tahun setelah TA Baru berjalan untuk menarik para stakeholder ini.

#### 2) Volume sasaran Jangka-Menengah

- Setelah tahap awal tersebut berjalan, arus distribusi pisang lainnya, yang mencakup 70% volume penanganan pisang, dapat diharapkan mulai diakomodasi dalam TA ini.
- Selain itu, buah lain dan sayuran juga dapat diperkenalkan pada TA baru ini.

#### 3) Volume sasaran Jangka-Panjang

Produk yang dipasarkan di TA Baru kemudian akan dikembangkan hingga mencakup semua produk tidak hanya dari Lampung tapi juga dari propinsi lain di Sumatera dengan tujuan DKI Jakarta.

### 2.4.4 Produk Sasaran dan Volume Perencanaan Sasaran untuk TA Baru di Propinsi Lampung

Komoditas sasaran utama yang ditangani pada TA baru adalah pisang, durian, semangka, pepaya, nangka, kelapa segar, dan beberapa jenis sayuran (bawang merah, kubis) yang dihasilkan di Propinsi Lampung.

Mengenai potensi volume penanganan TA baru, “500 ton/hari” direkomendasikan sebagai nilai rata-rata untuk 2011, dengan pertimbangan volume surplus pada statistik hortikultura Propinsi Lampung di 2009.

Berdasarkan total volume penanganan 500 ton/hari pada 2011, diusulkan angka “780 ton/hari pada 2015” ( $500 \times 1,727/1,102 = 783.5 \rightarrow 780$ ) dan “920 ton/hari pada 2025” ( $500 \times 2,023/1,102 = 917.8 \rightarrow 920$ ) sebagai “potensi” rata-rata volume penanganan TA baru.

TA Baru direncanakan akan mulai beroperasi pada 2015 untuk menentukan kapasitas total fasilitas, dari komoditas utama di tahun 2015 yang disebutkan di atas, beberapa tidak disertakan karena tidak terdapat nilai-tambah pada jenis komoditas tersebut, yaitu durian, semangka, nangka, dan kelapa segar. Maka komoditas tersebut tidak disertakan dalam estimasi rencana volume penanganan pada TA Baru. Maka, 510 ton/hari dan perhitungannya pada tabel berikut akan menjadi rekomendasi rencana volume penanganan pada TA Baru.

Rencana volume penanganan harian 510 ton/hari akan tercapai pada 2020, enam tahun setelah TA dijadwalkan mulai beroperasi (lihat 2.5.8)

**Tabel Perencanaan Volume Penanganan Rata-rata pada TA Baru**

Jenis		Rencana volume penanganan (ton/hari)
1	Pisang	386
2	Durian	0
3	Semangka	0
4	Pepaya	31
5	Nangka	0
6	Buah lainnya	41
7	Kelapa segar	0
8	Bawang merah	7
9	Kubis	7
10	Sayuran lain	25
11	Lain-lain	13
Total		510

Sumber: Tim Studi JICA

## 2.5 Proyek

### 2.5.2 Perencanaan Fasilitas dan Perlengkapan

#### (1) Perencanaan Fasilitas

##### 1) Komponen utama fasilitas pasar

**Tabel Komponen utama fasilitas pasar**

Uraian	Fungsi					Keterangan
	A	B	C	D	E	
1 Bangunan Pasar – Tipe 1 (bangunan khusus grosir pisang)	○					Balai grosir, Area bongkar/muat, jalan truk, ruang penyimpanan kemasan (mezzanine), toilet umum, ruang mesin (pompa/panel)
2 Bangunan Pasar – Tipe 2 (bangunan untuk grosir produk hortikultura lain)	○					Sama dengan atas
3 Penyimpanan	○	○				Penyimpanan dingin, penyimpanan perlengkapan, bengkel pembuatan peti kayu
4 Kantor Administrasi (fasilitas multi-fungsi ) - Kantor Administrasi		○	○	○		Termasuk klinik P3K, ruang mesin (pompa/panel), Suplai air (sumur, reservoir, tanki air)

	- Laboratorium Uji Pangan		○				
	- Ruang Rapat/Seminar		○		○		
	- Kantin			○			Dengan Toilet umum
	- Toko			○			
	- Bank			○			
5	Gardu daya listrik					○	Panel catu daya, Transformator, Panel Distribusi, Generator
6	Fasilitas Suplai Air					○	Sumur dalam, Reservoir, Tanki air
7	Instalasi Pengolahan Air limbah					○	Sistem pengelolaan terpisah untuk tiam bangunan utama
8	Kolam Peresapan					○	Untuk air hujan dan air olahan dari pengolahan air limbah. Mengalir ke saluran air terdekat
9	Area penumpukan sampah					○	Dengan fasilitas daur ulang sampah
10	Beranda truk	○					(paving blok)
11	Beranda/parkir bus	○					(paving blok)
12	Perimeter Road	○					(paving blok, lampu jalanan)
13	Gerbang masuk		○				(paving blok, jembatan-timbang)
14	Gerbang keluar		○				
15	Gardu jaga		○				
16	Fasilitas penginapan			○			Dengan jumlah unit akomodasi minimum dan optimal
17	Masjid			○			
18	Pagar		○				

Catatan) Kategori dari A sampai E berarti fungsi berikut.

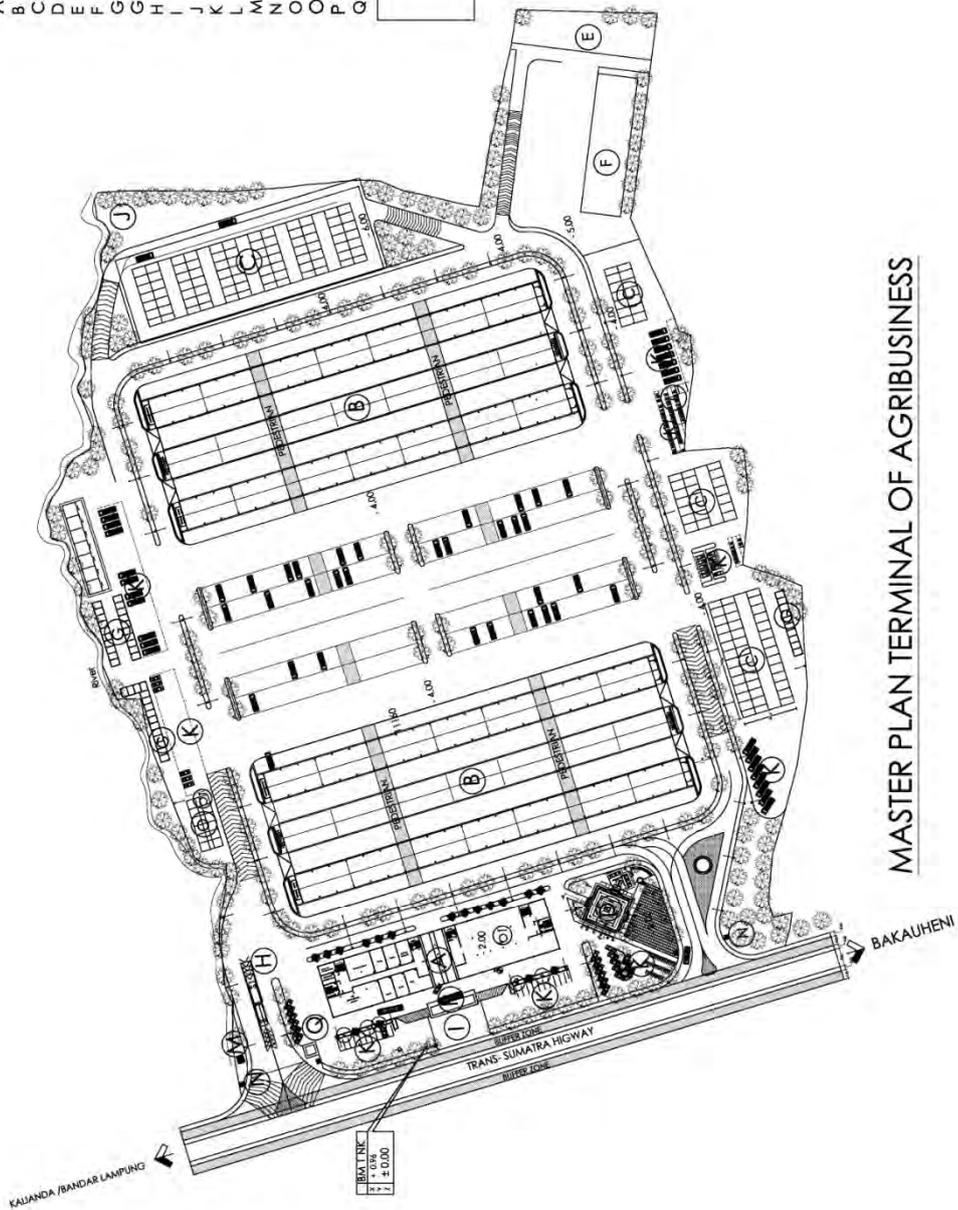
A = Distribusi, B = Operasi/Manajemen, C = Pendukung, D = Pelatihan, E = Utility/Pemeliharaan

## 2) Perencanaan Fasilitas

Denah perencanaan fasilitas ditampilkan pada halaman berikut, selain itu gambar detil bangunan lainnya ditampilkan juga pada Annex-3.

- LEGEND**
- A ADMINISTRATION CENTRE
  - B MARKETING HALL 1
  - C MARKETING HALL 2
  - D MOSQUE
  - E GARBAGE COLLELION/RECYCLING FACILITIES
  - F WORKSHOP
  - G STORAGE
  - G1 COLD STORAGE
  - H TRUCK SCALE
  - I FIELD
  - J SEWAGE POND
  - K PARKING
  - L RESERVOIR
  - M ELECTRIC POWER STATION
  - N GATE
  - O ACCOMMODATION
  - O1 CANTEEN
  - P BUS STOP
  - Q GUARDS BOX

total module 107  
total booth 642



**MASTER PLAN TERMINAL OF AGRIBUSINESS**

DISTRIBUTION MECHANISM REFORM THROUGH DEVELOPMENT OF WHOLESALE MARKET (Improvement of Post Harvest Handling and Marketing Facilities) (Agriculture)	BLOCK PLAN	MASTER PLAN OPTION 1	
		SCALE	NO NOTE
			01

## **(2) Perencanaan Perlengkapan**

Untuk menerapkan konsep TA baru, direncanakan untuk mengadakan perlengkapan untuk pengendalian mutu dan menjamin keamanan produk agrikultur, serta perlengkapan untuk sistem baru untuk penanganan produk agrikultur seperti pisang dll.

1) Perlengkapan untuk pengendalian mutu dan memastikan keamanan produk agrikultur

Perlengkapan untuk uji mutu dan sistem pelabelan untuk melacak produk agrikultur sesuai “PERDA8/2004” adalah sebagai berikut;

a) Peralatan uji mutu untuk menganalisis residu agrokimia, mikotoksin, logam berat dan uji mikrobiologi.

Gas chromatography mass spectrometer, Atomic absorption spectrophotometer, Spectrophotometer, High speed liquid chromatography, Rotary evaporator, Microwave, Ultrapure water equipment, alat penyuling air, Electric balance, Shaker, Magnetic stirrer, Homogenizer, Oven, Constant temperature water bath, Aspirator, Draft chamber, Lamina flow, Perlengkapan laboratorium lainnya.

b) Perlengkapan keterlacakan produk agrikultur

Komputer dengan koneksi internet, Printer Laser, Printer Label.

2) Perlengkapan untuk sistem penanganan baru

Truk Pickup, Sepeda Motor, mobil 4WD, Gerobak sorong, Pallet, Pencuci bertekanan tinggi

### **2.5.4 Biaya Proyek Keseluruhan**

Biaya proyek keseluruhan diestimasi sekitar Rp.168 miliar (kurang lebih ¥ 1,5 milyar).

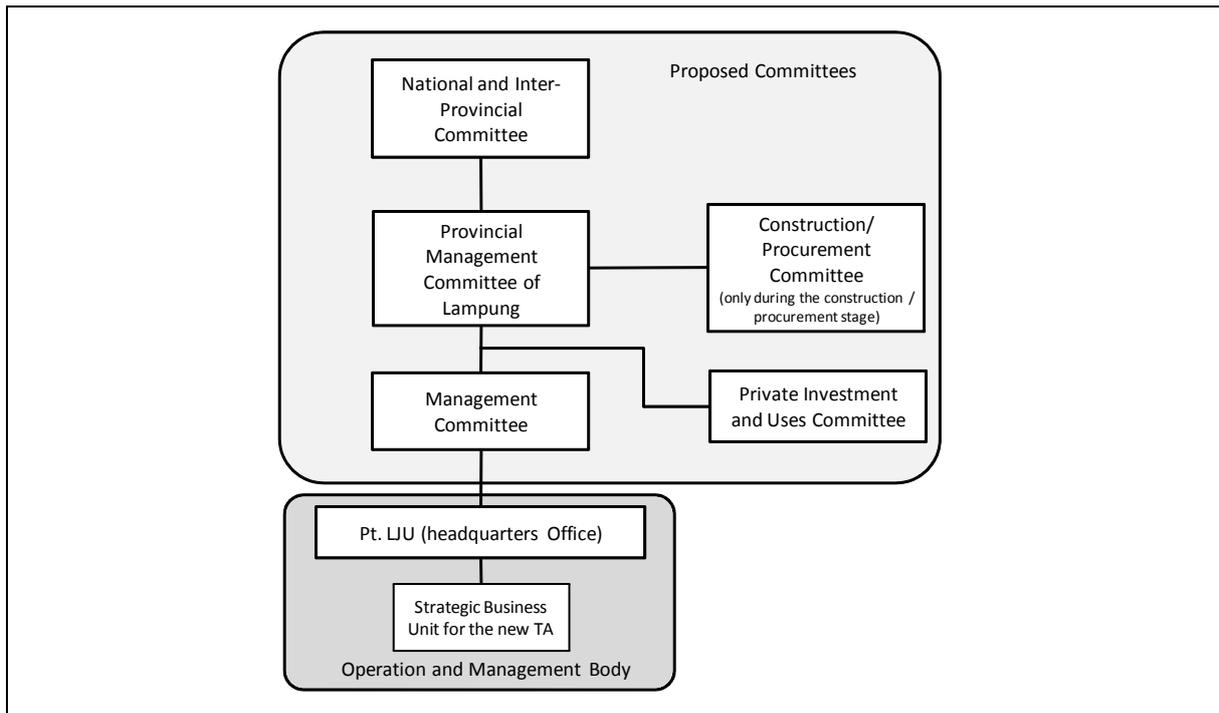
### **2.5.5 Jadwal Implementasi Proyek**

Diperkirakan akan memakan 10 bulan untuk urusan terkait AMDAL dan 8 bulan untuk pelaksanaan desain dari fasilitas TA sebelum dimulainya konstruksi fasilitas TA dan pengadaan perlengkapan. Masa konstruksi diperkirakan sekitar 22 bulan.

### **2.5.6 Panitia Pelaksana Proyek**

Pada dasarnya, lembaga yang mewenangi Proyek ini ialah Pemerintah Lampung. Maka, agar pelaksanaan proyek dan operasional TA baru lancar, akan dibentuk beberapa badan pada tiap level Pemerintahan Pusat dan Pemerintah Propinsi seperti terlihat pada bagan di bawah. Badan-badan ini akan berfungsi tidak hanya selama masa konstruksi tetapi juga selama operasi berjalan kecuali untuk (5) “Badan Konstruksi/Pengadaan”.

Hubungan yang diusulkan antara badan-badan ini termasuk badan operasional dan manajemen akan dijelaskan pada bagian 2.5.7 dalam bentuk bagan, kemudian peran dan fungsinya juga dijelaskan di bawah ini.



Disiapkan oleh Tim Studi JICA

Catatan: Badan Operasional dan Manajemen akan dijelaskan pada bagian 4.8.

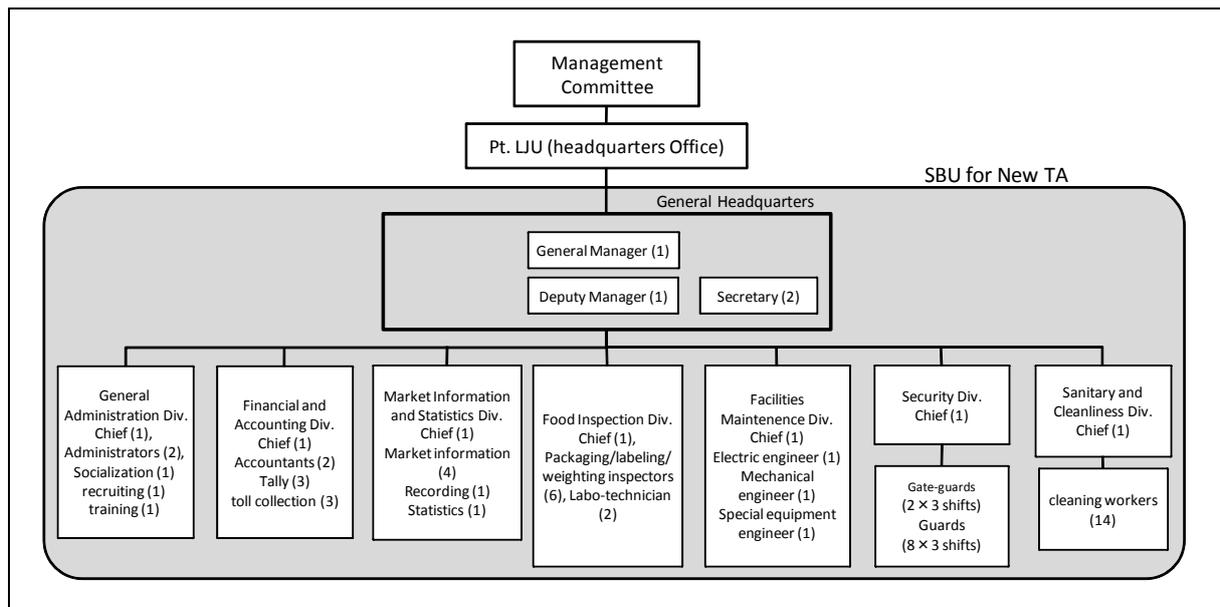
**Gambar Usulan Bagan Relasional antara Panitia Proyek**

### 2.5.7 Badan Operasional dan Manajemen Proyek

Awalnya, PT. LJU didirikan sebagai badan pengelola untuk proyek publik. Saat ini memiliki kantor pusat dengan 20 karyawan (tetap: 10, tidak-tetap: 10), tetapi telah direncanakan untuk memiliki SBU (*Strategic Business Unit* - Unit Usaha Strategis ) sebagai pelaksana operasi/manajemen TA baru.

Dengan posisi “badan manajemen” pada tabel 4.7.3, PT. LJU akan melaksanakan operasi/manajemen TA baru sebagai berikut.

- Implementasi Rencana Operasi Tahunan TA baru
- Sosialisasi untuk mempromosikan investasi dan operasi TA baru
- Manajemen teknis dan finansial TA baru
- Pengendalian keamanan dan kebersihan



Disiapkan oleh Tim Studi JICA

**Gambar Usulan Bagan Organisasi untuk Operasional/Manajemen TA Baru**

### 2.5.8 Pendekatan pembangunan sistem-bertahap

#### 1) Tahap persiapan: Semester Pertama 2012

- a. Kesepakatan bersama antara pemerintah propinsi Lampung dan kabupaten-kabupaten terkait di Propinsi Lampung
- b. Kepakatan bersama antara badan pengelola TA baru dan kelompok pengguna seperti kelompok tani / kolektor di propinsi Lampung dan pegrosir/penyuplai di DKI Jakarta melalui pembentukan Panitia yang berwenang mengurus investasi dan operasional TA baru.
- c. Sosialisasi rencana pembangunan TA baru dan informasi perkiraan biaya/manfaat bersama di antara investor dan pengguna TA baru.
- d. Penyelesaian pembebasan lahan pada lokasi proyek di Penengahan
- e. Implementasi desain fasilitas TA baru, dan persiapan detil spesifikasi teknis dari peralatan.
- f. Prosedur AMDAL, perumusan Rencana Manajemen Lingkungan Hidup dan Rencana Pengawasan Lingkungan Hidup.

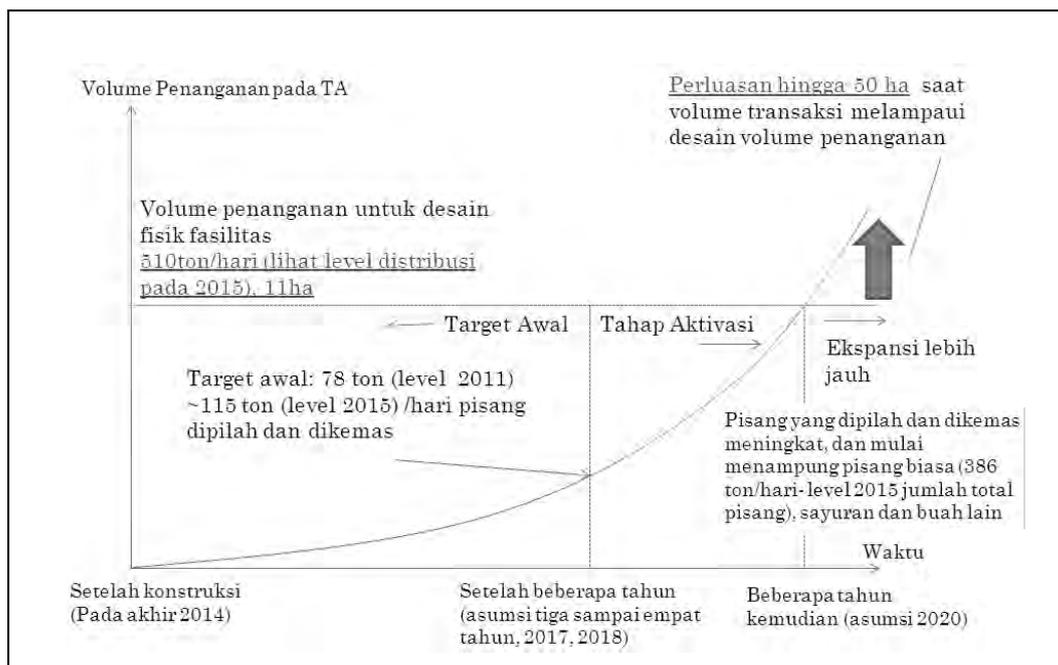
#### 2) Persiapan pengadaan konstruksi dan pelatihan: Semester kedua 2012

- a. Tender (konstruksi fisik bangunan/ pengadaan perlengkapan)
- b. Penentuan sumber investasi awal
- c. Pelatihan personel inti dari badan pengelola untuk manajemen/operasional TA baru: Administrasi, teknologi baru untuk kontrol kualitas dan informasi, operasional/pemeliharaan fasilitas dan perlengkapan, manajemen finansial.

#### 3) Implementasi: 2013

- a. Konstruksi bangunan, dan pengadaan perlengkapan
- b. Manajemen dan operasiional: negosiasi calon investor dan pengguna.
- c. Kelanjutan pelatihan

#### 4) Operasi awal: 2015



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar Gambar Perkembangan Volume Penanganan pada TA Baru**

### 2.5.9 Kebutuhan Bantuan Teknis

Agar TA baru dapat dioperasikan/dikelola secara berkesinambungan, perlu dipertimbangkan bantuan teknis tidak hanya menyangkut isu manajemen TA tapi juga isu teknis dan finansial yang dirangkum sebagai berikut:

**Tabel Usulan Bantuan Teknis untuk Operasional/Manajemen TA Baru**

Butir	Isi	Pembina
<b>1. Aspek Manajemen</b>		
(1) Koordinasi	Organisasi, Hubungan dengan Panitia	KEMENTAN, pemerintah propinsi terkait
(2) Perencanaan (Rencana Tahunan)	Proyeksi permintaan investor dan pengguna, Ekspansi dan renovasi fasilitas dan perlengkapan, Kepegawaian, sumber anggaran	Pasar grosir di DKI Jakarta dan Surabaya
(3) Peraturan dan pengendalian pasar	Pungutan biaya, Kontrol transport internal, keamanan dan fasilitas/perlengkapan dalam pasar	
(4) Implementasi	Keberhasilan dan hambatan	
(5) Rekaman dan Laporan	Laporan TA tahunan, Laporan sektor, Statistik	
(6) Monitoring dan Pengawasan	Laporan kegiatan dan informasi tahunan mengenai persiapan Rencana Kerja Tahunan kepada Panitia	
<b>2. Aspek Teknis</b>		
(1) Pengendalian Mutu	Lokakarya dan pelatihan individual pada TA Baru, STA, kelompok tani dan pengusaha pengumpul, pegrosir, Pelatihan teknis untuk teknisi laboratorium	KEMENTAN, Pasar internasional
(2) Sistem Informasi Pasar	Informasi harga, finansial dan statistik. Harian, Bulanan dan	KEMENTAN, KEMENDAG

	Tahunan	
3. Aspek Finansial		
(1) Laporan Pendapatan	Penghasilan(Sewa, Tarif layanan) Pengeluaran(Gaji, O&M, Biaya Depresiasi)	Pasar Induk di DKI Jakarta dan Surabaya
(2) Arus Kas	Investasi, Pinjaman	

Sumber: Tim Studi JICA

## 2.6 Pertimbangan Lingkungan dan Sosial

Sesuai peraturan di Indonesia, konstruksi TA yang mana melebihi luasan 5ha (dan/atau bangunan seluas 10.000m<sup>2</sup>) dikenakan wajib AMDAL (mengacu pada peraturan pemerintah NO.27/1999 mengenai AMDAL dan Keputusan Meneg LH No.11/2006). Dengan demikian, pembangunan TA di Penengahan menjadi wajib untuk dilakukan AMDAL. Hal-hal utama yang perlu diperhatikan terkait pertimbangan lingkungan hidup dan sosial ialah sebagai berikut.

### (1) Aspek Lingkungan Hidup

#### 1) Antisipasi pengelolaan sampah

Merujuk pada desain pembangunan TA, target volume penanganan buah diperkirakan sebesar 510 ton/hari, umumnya pisang (386ton). Mengingat pisang biasanya dikirim utuh dengan batang tandan, maka batang ini diperkirakan menjadi sampah terbanyak pada TA. Tidak diperkirakan ada sampah beracun (logam berat, cairan non-halogenisasi, dsb.) pada kegiatan TA.

Dengan perkiraan sekitar 5-10% dari volume yang ditangani akan menjadi sampah, maka dapat diestimasi sekitar 25-50 ton sampah per/hari perlu dibuang. Bila fasilitas TA dibangun berdasarkan usulan desain pada laporan ini, yang mana mencakup pertimbangan jenis dan kuantitas sampah, maka diperkirakan tidak akan ada masalah terkait pertimbangan lingkungan hidup. Sistem pengelolaannya perlu direncanakan dengan seksama. Selain itu, meskipun TA telah dirancang dengan “area pembuatan kompos” yang mampu menangani 1ton/hari untuk skala saat ini, tetap perlu direkomendasikan dalam pembangunan TA untuk meningkatkan sistem tersebut menjadi komponen penting dari fasilitas ini ketika dilakukan perluasan area TA sesuai rencana ke depan.

#### 2) Pengolahan Air Limbah

Merujuk pada peraturan daerah terkait, air limbah buangan dari kegiatan TA akan masuk dalam kategori “air limbah domestik”. Pada rencana usulan, telah didesain suatu fasilitas pengolahan air limbah yang mampu memproses air limbah dari kegiatan TA dan memenuhi standar yang berlaku. Bila fasilitas ini dibuat sesuai rencana dan dioperasikan secara memadai, dampak negatif dapat dieliminasi.

#### 3) Lalu-lintas dan Kebisingan

Meski diperkirakan ada peningkatan lalu-lintas kendaraan pada kegiatan TA terkait truk barang, truk sampah, dsb. dampaknya diperkirakan minimal disebabkan lokasi TA yang berada pada jalan arteri utama dengan lalu lintas yang bahkan sudah padat saat ini.

### (2) Aspek Sosial

Proses pembebasan lahan pada lokasi Penengahan tengah dilakukan oleh Propinsi Lampung setelah Gubernur Lampung mengeluarkan surat resmi untuk mengalokasikan anggaran pembebasan untuk Oktober 2010.

Meski negosiasi pembebasan lahan sedang berjalan dengan beberapa hambatan, diperkirakan proses ini telah melalui pertimbangan sosial yang cukup untuk menghindari dampak negatif dari proyek. Dengan mengingat hal ini, disarankan untuk melakukan pengawasan berkala bahkan setelah pembebasan selesai dilakukan, termasuk strategi pelaksanaan rencana pengawasan lingkungan hidup.

#### (3) Estimasi jadwal untuk perizinan AMDAL

Untuk menyelesaikan semua proses, termasuk pelaksanaan survey AMDAL, diperkirakan membutuhkan sekitar 10 bulan, mulai dari pemilihan konsultan sampai diterimnya persetujuan final. Berkaitan dengan itu, untuk penyelesaian Desain Detil hingga akhir Desember 2012, sebagai contoh,

direkomendasikan untuk mulai melakukan seleksi konsultan pada awal Januari 2012.

#### (4) Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) Rencana Pengawasan Lingkungan (RPL)

Menurut peraturan di Indonesia, diwajibkan untuk menyiapkan Rencana Pengelolaan Lingkungan untuk mengantisipasi dampak yang teridentifikasi pada laporan AMDAL. Selain itu diwajibkan juga menyiapkan Rencana Pengawasan Lingkungan yang mengukur keefektifan pelaksanaan rencana.

Pengembang (Pemerintah Propinsi Lampung dengan Dinas Pertanian) beserta operator (sementara diasumsikan perusahaan swasta) diwajibkan menyiapkan RKL sebagai referensi manajemen lingkungan, dan RPL untuk memastikan pencegahan dampak lingkungan akibat pengoperasian TA. Direkomendasikan untuk menunjuk petugas lingkungan yang bertugas menangani pengawasan semua proses kegiatan manajemen dan pengawasan serta dokumentasi.

## 2.7 Evaluasi Proyek

### 2.7.1 Evaluasi Ekonomi

Evaluasi ekonomi dilakukan untuk menentukan kelayakan ekonomi dari Proyek ini. Dalam rangka meneliti rencana Proyek yang diajukan, dibuat sebuah perhitungan tingkat pengembalian internal (*internal rate of return*). Semua detail metode kalkulasi dicantumkan pada Apendiks-7, dan hasil dari penelitian dirangkum pada bab ini.

#### (1) Asumsi Dasar

Evaluasi yang dilakukan menggunakan asumsi-asumsi sebagai berikut:

a) Usia Proyek ialah 20 tahun, b) biaya Proyek dihitung dalam mata uang Rupiah (Rp.) sesuai nilai akhir Oktober 2011, c) untuk mengubah biaya finansial proyek menjadi biaya ekonomi proyek, digunakan faktor konversi standar 0.9 dengan merujuk pada proyek-proyek lain, d) kontinjensi harga (*price contingency*), pajak, pembebasan lahan, dan pembayaran transfer lainnya tidak disertakan sebagai biaya ekonomi.

#### (2) Biaya Ekonomi Proyek

##### (1) Biaya Investasi (*Capital Cost*)

Biaya ekonomi investasi dihitung dengan mengkonversi biaya investasi finansial dan dirangkum pada Tabel 5.1.1 di bawah ini.

**Tabel Biaya Finansial dan Ekonomi dari Proyek**

Unit: juta Rp

Komponen		Finansial	Ekonomi
A	Pekerjaan persiapan dan land-clearing	11,068	9,961
B	Bangunan		
1	Konstruksi pasar grosir	57,884	52,096
2	Konstruksi kantor administrasi	12,214	10,993
3	Gudang penyimpanan	1,005	905
4	Ruang pendingin	717	645
5	Bengkel produksi peti kayu	1,983	1,785
6	Kantin dan Akomodasi	1,166	1,049
7	Konstruksi Masjid	739	665
8	Timbangan Truk	557	501
C	Sistem suplai listrik	2,278	2,050
D	Pekerjaan Pemipaan	13,867	12,480
E	Jalan, parkir, pagar, lansekap	18,626	16,763
F	Perlengkapan pelengkap bangunan	3,835	3,452
G	Perlengkapan lain	11,179	10,061
Total konstruksi		137,117	123,405
Biaya konsultan untuk desain mendetil		3,730	3,357
Biaya konsultan untuk pengawasan		2,441	2,197

Komponen	Finansial	Ekonomi
Administrasi proyek	795	716
Biaya konstruksi dan konsultan umum	144,083	129,675
PPN (10%)	14,408	-
Biaya Pembebasan Lahan	10,055	-
<b>TOTAL</b>	<b>168,546</b>	<b>129,675</b>

Disusun oleh: Tim Studi JICA

Catatan: Biaya pajak dan pembebasan lahan tidak disertakan dalam biaya ekonomi karena merupakan pembayaran transfer.

### (2) Operasi dan Pemeliharaan (O&M) Tahunan, serta Biaya Peremajaan

Evaluasi dalam hal ini perlu mempertimbangkan biaya O&M serta biaya perbaikan. Kedua biaya finansial tersebut dikonversi menjadi nilai ekonomi dan dirangkum sebagai berikut.

**Tabel Biaya Finansial dan Ekonomi O&M dan Biaya Peremajaan**

Unit: juta Rp

	Finansial	Ekonomi
Biaya Operasi dan Pemeliharaan Tahunan (per bulan)		
sub-total	891	801
Biaya Peremajaan		
Perengkapan lain (setiap 10 tahun)	11,173	10,056

Disusun oleh: Tim Studi JICA

### 3) Jadwal Pembayaran

Jadwal pembayaran untuk biaya proyek diteliti dengan merujuk pada jadwal implementasi proyek dan dirangkum pada tabel berikut.

**Tabel Jadwal Pembayaran terkait Biaya Proyek**

Unit: juta Rp

No	Gambaran kegiatan proyek	Biaya proyek	Jadwal pembayaran ( <i>Fiscal Year</i> )			
			FY 2012	FY 2013	FY 2014	FY 2015
1	Konsultan desain mendetil	3,357	3,357			
2	Konsultan pengawas	2,197		999	1,198	
3	Konstruksi	113,344		48,944	58,733	5,667
4	Pengadaan perlengkapan lainnya	10,061			10,061	
5	Administrasi proyek	716	151	226	226	114
	Total	129,675	3,508	50,169	70,218	5,781

Disusun oleh: Tim Studi JICA

### (3) Manfaat Ekonomi dari Proyek

Manfaat ekonomi dari proyek ini ialah peningkatan efisiensi arus distribusi produk hortikultura. Untuk tujuan evaluasi, manfaat ini perlu dijabarkan dalam nilai keuangan. Berdasarkan manfaat ekonomi yang dapat dikuantifikasi, dibuatlah suatu perhitungan manfaat ekonomi. Tabel berikut ini menunjukkan manfaat proyek dalam angka dan rangkumannya (seluruh hasil dilampirkan pada Apendiks-7).

**Tabel Manfaat Ekonomi**

Unit: juta Rp.

Manfaat Ekonomi	Penjelasan	Manfaat
Pengurangan kerugian akibat kerusakan	Menerapkan proses pemilahan mutu dan pengemasan, kerugian dan kerusakan diasumsikan akan berkurang.	12,173/tahun
Penghematan waktu	Dengan pendirian TA baru, waktu untuk arus distribusi diasumsikan dihemat, terutama pada level kolektor	689/ tahun
Produksi kompos	Pada TA baru, akan dihasilkan produk kompos, alih-alih sampah hanya dibuang tanpa adanya fasilitas proyek.	197/ tahun

	Produksi kompos ini akan menjadi manfaat ekonomi	
Peningkatan mutu untuk pisang kualitas tinggi	Kualitas dari pisang-pisang yang ditangani di TA baru diasumsikan menjadi sangat baik karena diadakan proses pendingin dalam Proyek ini. Peningkatan ini akan membawa manfaat ekonomi	15,289/ tahun
Pengurangan Sampah di Jakarta	Sampah yang kini diproduksi di Jakarta akan diproduksi di propinsi Lampung, sehingga perbedaan nilai dari pengolahan sampah antara Jakarta dan Lampung ialah sebuah manfaat ekonomi	4,320/asumsi satu usia <i>landfill</i> (tempat penimbunan sampah)

Disiapkan oleh Tim Studi JICA, lihat Tabel A7-1, Apendiks-7

Catatan: Untuk manfaat ekonomi, hanya digunakan pisang. Alasan utamanya karena dari total volume penanganan yang direncanakan volume pisang mencapai 76% dan dianggap sebagai penyangga terbesar proyek ini.

#### (4) Tingkat Pengembalian Ekonomi Internal (Economic Internal Rate of Return - EIRR)

Berdasarkan informasi di atas, EIRR dihitung dengan Nilai Bersih Kini pada nilai diskon 9%, serta rasio B/C (*Benefit/Cost*), hasilnya kemudian dicantumkan pada tabel berikut (detail kalkulasi ditunjukkan pada Apendiks-7).

**Tabel Analisis Tingkat Pengembalian Ekonomi Internal dan Nilai Bersih Kini**

Economic IRR			
9,8%			
Net Present Value at 9% Discount Rate (Million Rp.)			
Cost	Benefit	Balance	B/C
146,578	152,695	6,117	1.04

Disiapkan oleh Tim Studi JICA, lihat Tabel A7-2, Apendiks-7

#### 2.7.2 Evaluasi Finansial

Di samping evaluasi ekonomi dari sudut pandang ekonomi nasional, kelayakan finansial juga diuji dari sudut pandang sebuah badan usaha.

Dengan mempertimbangkan implementasi Proyek, dan sistem operasional dan manajemen TA baru, kajian finansial berikut dilakukan dan disajikan sebagai berikut.

##### (1) Badan Pengelola

Pemahaman dasarnya adalah investasi modal awal dilakukan terutama oleh pemerintah propinsi. Setelah konstruksi selesai, operasi dan manajemen TA baru diusulkan untuk ditangani oleh PT. Lampung Jasa Utama (LJU). PT. ini 100% didanai oleh pemerintah propinsi dan sebuah Unit Usaha Strategis (UUS) akan didirikan khusus untuk operasional dan manajemen pada TA baru oleh PT.LJU. Unit ini diharapkan akan mengelola TA yang dapat berkesinambungan secara finansial. Sehingga pertama-tama dibuat analisis anggaran tahunan untuk melihat apakah badan pengelola ini dapat mengoperasikan dan mengelola TA baru secara berkesinambungan dari segi pemasukan dan pengeluaran.

##### (1) Anggaran Tahunan

Sumber pendapatan utama untuk TA ialah berbagai sewa dan pungutan dari pengguna TA. Pengeluaran antara lain gaji staf, listrik, pengelolaan sampah, dsb. Dengan asumsi TA beroperasi penuh, dapat diperkirakan anggaran tahunan sebagai berikut.

**Tabel Anggaran Tahunan UUT di PT.LJU untuk TA**

<u>Expected Revenue</u>	Unit	Number	
Rental fee of booth	400,000 Rp/m <sup>2</sup> for one year	15,053 m <sup>2</sup> of total net stocking area	6,021 million Rp/year
Fee for weight	30 Rp/kg	510 ton/day of total transaction	5,585 million Rp/year
Car parking fee	2,000 Rp/car (assuming 3 ton pick up truck from farms)	170 cars/day	124 million Rp/year
	3,000 Rp/car (assuming 6 ton truck to Jakarta)	85 cars/day	93 million Rp/year
Necessary electricity charge	1,000 m <sup>2</sup> /day	15,053 m <sup>2</sup> of total net stocking area	5,494 million Rp/year
Compost sales	600 Rp/kg	365 ton/year	219 million Rp/year
<b>Total revenue</b>			<b>17,536 million Rp/year</b>
<u>Expected Expenditure</u>			
Operation and Maintenance Cost			
Electricity	347 million Rp/month		4,164 million Rp/year
Generator	46 million Rp/month		552 million Rp/year
Salary	187 million Rp/month		2,244 million Rp/year
Garbage	83 million Rp/month		996 million Rp/year
Other maintenance and mis.	24 million Rp/month		288 million Rp/year
Sub-total			8,244 million Rp/year
Depreciation			
Physical Structure	114,870 million Rp excluding preparatory works	25 years of life	4,595 million Rp/year
Other equipment	11,179 million Rp	10 years of life	1,118 million Rp/year
Sub-total			5,713 million Rp/year
<b>Total expenditure</b>			<b>13,957 million Rp/year</b>

Prepared by JICA Study Team

Kajian awal ini menunjukkan bahwa operasional dan manajemen TA dianggap layak secara finansial, bahkan dengan menyertakan perkiraan gaji karyawan TA. Namun, perkiraan pendapatan di atas dapat diwujudkan hanya bila volume transaksi yang direncanakan tercapai dan semua pegrosir yang diharapkan berpartisipasi di TA ini. Dari segi ini, sangatlah penting untuk mengambil langkah yang diperlukan untuk menarik minat kolektor dll. yang ada saat ini untuk datang ke TA sebagai pegrosir di TA ini, misalnya dengan sosialisasi dan pengiklanan. Ide bagus juga untuk menarik minat calon pegrosir dengan promosi diskon biaya sewa untuk satu atau dua tahun pertama sampai mereka mencapai laba. Diperlukan juga pelatihan staf pengelola untuk menjalankan TA secara profesional.

## 2) Investasi Awal

Secara pokok, investasi awal untuk Proyek ini diusulkan berasal dari APBN (anggaran nasional) atau APBD (anggaran propinsi). Bila terwujud, investasi awal ini mungkin tidak terlalu perlu untuk dianggarkan pengembaliannya. Prinsip ini mempengaruhi terutama untuk menentukan biaya sewa los. Kalkulasi di atas telah mempertimbangkan depresiasi, sehingga biaya sewa per los ialah Rp 400.000/m<sup>2</sup>/tahun. Bila depresiasi tidak diikutkan, maka biaya sewa dapat diturunkan lagi sehingga calon pengguna dapat lebih tertarik.

Di sisi lain, bila diperlukan investor pada tahap persiapan untuk investasi awal, maka sewa los akan lebih tinggi dari perhitungan ini. Ini adalah penilaian manfaat-kerugian. Pada saat ini, direkomendasikan untuk lebih memprioritaskan pengguna pada tahap awal (solusi sewa los murah). Bila TA sudah aktif, biaya sewa dapat dinaikkan. Sebagai contoh, saat kapasitas fisik dari desain TA saat ini sudah tidak memadai, investor dapat diundang untuk ekspansi seperti contoh di PIKJ.

## (2) Pegrosir

Stakeholder penting lainnya ialah pegrosir yang diharapkan datang dan melakukan usaha mereka di TA ini. Tanpa pegrosir di TA, maka TA baru ini tidak dapat dioperasikan dan dikelola karena kurangnya pendapatan yang tentunya berasal dari mereka. Sehingga, perlu untuk melihat apakah usaha pegrosir berjalan baik atau tidak. Karena komoditas utama yang akan ditangani ialah pisang, maka dibuat suatu analisis anggaran untuk tipikal pegrosir pisang dan dirangkum sebagai berikut (kalkulasi detail dilampirkan pada Apendiks-7).

**Tabel Analisis Anggaran Tahunan untuk Tipikal Pegrosir Pisang**

Uraian	Juta Rp/tahun
Penjualan Kotor	233 boks/tahun * 70.000 Rp/ boks = 16.310.000 Rp/hari
Biaya Penjualan	233 boks /tahun * 61.250 Rp/ boks = 14.271.250 Rp./ hari
Penjualan Bersih	Saldo Rp 2.038.750 / hari * 365 hari = 744 juta Rp/tahun/pegrosir
Biaya pada TA	Payment for several fees: 157 juta Rp/ tahun / pegrosir
Manfaat bersih	587 juta Rp/ pegrosir

Disusun oleh Tim Studi JICA, lihat Tabel A7-4 Apendiks-7

Catatan: diasumsikan satu pegrosir memakai 1 modul (6 los termasuk tempat mencuci, memilah dan mengemas pisang, 1 los=24m<sup>2</sup>, 1 modul= 144 m<sup>2</sup>).

Merujuk pada hasil ini, tipikal pegrosir pisang pada TA baru diasumsikan memperoleh laba cukup dari usaha mereka dengan beberapa biaya yang diusulkan pada TA ini. Namun, model ini hanya dapat berjalan bila semua kondisi yang direncanakan telah terpenuhi, sehingga, kegiatan pendukung agar TA ini berjalan ialah penting. Dan, sebagai catatan juga bahwa pegrosir lain untuk sayuran, meski jumlahnya tidak banyak, mungkin laba yang diperoleh akan lebih kecil dibanding tipikal pegrosir pisang, sehingga perlu dikaji struktur pungutan yang berbeda bagi mereka.

### **3 Peningkatan Operasional dan Manajemen pada Tiga STA**

#### **(1) STA Mantung**

##### **1) Peningkatan fungsi penyampaian informasi pasar kepada stakeholder terkait**

Melakukan pengumpulan, pengelolaan dan penyebaran data secara harian untuk harga tingkat petani di area sekitar, harga grosir pada STA dan harga grosir di TA untuk area konsumsi. Demikian juga pengumpulan data volume permintaan pegrosir di STA, produksi sayuran per bulan di area sekitar, persediaan di area konsumsi, contohnya pada tingkat distributor besar dan pada TA. Data tersebut dapat disebarluaskan dengan, SMS melalui telepon seluler yang disediakan (nomor terkait perlu diumumkan) atau website (bagi pelanggan di area yang lebih luas).

##### **2) Peningkatan sistem penarikan pungutan**

Penarikan biaya sewa dan biaya parkir kendaraan di gerbang harus ditingkatkan.

##### **3) Peningkatan metode pengelolaan sampah**

Sebuah halaman untuk pembuangan limbah harus dibuat di dalam area tersebut agar bisa diakses dengan mudah oleh truk. Limbah sayuran yang tidak dibawa oleh para pedagang harus disimpan di halaman dan diolah sebagaimana mestinya yang sesuai dengan persyaratan yang berlaku serta bekerja sama dengan pemerintah setempat jika diperlukan.

##### **4) Bantuan operasi pasar dan kemampuan manajemen staf dalam kaitannya dengan yang disebutkan di atas**

Sehubungan dengan peningkatan fungsi penyebaran informasi pasar, para staf harus dilatih dalam metode pengumpulan dan memberikan informasi dan membuat website. Adapun peningkatan pemungutan biaya, diusulkan untuk diadakannya studi perjalanan untuk mengamati metode pengumpulan biaya dan perbaikan metode pengolahan limbah, perumusan aturan untuk staf dan meningkatkan kesadaran bekerja di dalam/menggunakan pasar. Juga diusulkan melakukan studi perjalanan ke pasar-pasar lain untuk mengamati metode pengolahan sampah.

#### **(2) STA Saribudolok**

##### **1) Pembentukan struktur manajemen baru**

Mengikuti contoh STA Mantung, UPTD (Unit Pelaksana Teknis Daerah) harus dibentuk dan staf permanen-ditempatkan untuk dijadikan manajemen operasional. Bertujuan untuk membuat pasar seperti STA Mantung, yang digunakan sebagai pasar induk produk pertanian lokal, serta mendorong pasar induk untuk menggunakan fasilitas sehingga fasilitas dapat dioperasikan setiap jam sepanjang tahun. Pasar pada hari Rabu harus dimasukkan ke dalam struktur baru.

## **2) Peran Administrasi**

UPTD harus menyampaikan informasi pasar (harga dan permintaan) (dengan ponsel) selain melakukan operasi pasar umum, seperti mengumpulkan biaya, kebersihan tempat, pengolahan limbah, dan menjamin keamanan dalam lokasi.

## **3) Perbaikan fasilitas**

Sebagai fase 1, toko pasar induk harus dibangun di dalam ruang beratap dan pintu gerbang dan sebuah tempat untuk pemungutan biaya harus disediakan di pintu masuk. Setelah toko tersebut digunakan dan pada saat tersebut ditentukan bahwa ada permintaan untuk fasilitas tambahan, maka toko tambahan harus dibangun di ruang terbuka seperti halnya tahap 2.

## **4) Pemasukan dan pengeluaran**

Mengingat skala produksi sayuran di daerah sekitarnya dan ukuran kecil STA, biaya sewa los menjadi sumber pendapatan utama. Jumlah sewa yang diinginkan harus diputuskan berdasarkan kesepakatan dengan para pengumpul di area sekitar.

Sehubungan dengan pengeluaran, gaji staf operasional semestinya ditanggung oleh Kabupaten dan upaya perlu dilakukan agar biaya operasional dapat ditutup dari pemasukan.

## **5) Sosialisasi**

Pertama, rencana perbaikan operasional harus dijelaskan kepada pelaku pasar (petani dan pedagang di pasar induk yang merupakan pengguna potensial). Setelah pegrosir menjadi bagian dari STA dan operasi telah berjalan lancar, perlu dilakukan untuk program untuk mempromosikannya ke area konsumsi, sehingga dapat meningkatkan jumlah pembeli.

### **(3) STA Pattapang (Malino)**

#### **1) Struktur Manajemen Baru**

STA ini harus dioperasikan dan dikelola oleh operator yang ada, yaitu, Perusahaan Daerah (PERUSDA). Bertujuan untuk menjadi pasar seperti STA Mantung, yang digunakan sebagai pasar induk produk pertanian lokal, induk harus didorong untuk menggunakan fasilitas sehingga dapat dioperasikan setiap jam sepanjang tahun.

#### **2) Peran Administrasi**

PERUSDA harus menyampaikan informasi pasar (harga dan permintaan) (dengan ponsel) selain melakukan operasi pasar umum, seperti mengumpulkan biaya, kebersihan tempat, pengolahan limbah, dan menjamin keamanan dalam lokasi.

#### **3) Peningkatan Fasilitas**

Sebanyak delapan toko harus dipasang di ruang beratap untuk digunakan oleh pasar induk.

#### **4) Pendapatan dan Pengeluaran**

Mengingat skala produksi sayuran di daerah sekitarnya dan ukuran kecil STA, biaya sewa los menjadi sumber pendapatan utama. Jumlah sewa yang diinginkan harus diputuskan berdasarkan kesepakatan dengan para pengumpul di area sekitar.

Sehubungan dengan pengeluaran, gaji staf operasional semestinya ditanggung oleh Kabupaten dan upaya perlu dilakukan agar biaya operasional dapat ditutup dari pemasukan.

#### **5) Sosialisasi**

Seperti halnya STA Saribudolok, rencana perbaikan operasional harus dijelaskan ke para pelaku pasar (petani dan pedagang pasar induk yang merupakan pengguna potensial). Setelah pasar induk menjadi bagian dari STA dan operasi diatur dalam perjalanan, Promosi harus dilakukan untuk menginformasikan daerah konsumsi keberadaan STA ini, sehingga lebih meningkatkan pembeli.

## **4 Kesimpulan dan Rekomendasi**

### **4.1 Kesimpulan**

#### **4.1.1 Pembangunan TA di Propinsi Lampung**

##### **(1) Pemilihan TA Baru di Propinsi Lampung**

Di antara ketiga calon lokasi, “Penengahan” dipilih sebagai lokasi proyek oleh pemerintah Indonesia untuk studi kelayakan TA baru di Propinsi Lampung, setelah melalui proses konfirmasi kebijakan pemerintah propinsi yang berkaitan dengan pembangunan TA, area perdagangan/jaringan distribusi, survey kebutuhan stakeholder akan TA baru, analisis komparatif atas calon lokasi, dan lokakarya stakeholder yang diselenggarakan oleh Tim Studi JICA.

##### **(2) Signifikansi dan Peran utama TA Baru di Propinsi Lampung**

TA baru di Propinsi Lampung akan memiliki fungsi sebagai titik transaksi buah dan sayuran yang akan diperdagangkan antar-propinsi antara Propinsi Lampung dan DKI Jakarta. Ini berarti, TA ini akan memiliki karakteristik unik dibandingkan TA lain, yaitu gabungan antara fungsi TA dan STA, dan berbeda dibandingkan TA yang telah ada di mana biasanya terletak dekat area konsumsi besar. Selain itu, TA ini juga akan berfungsi sebagai bagian dari STA dan/atau pusat pengumpul swasta karena lokasinya yang dekat dengan area produksi buah-buahan di Propinsi Lampung.

##### **(3) Produk sasaran utama dan fungsi TA Baru**

- 1) Total volume distribusi buah dan sayuran ialah kurang dari 1.500 ton/hari, terutama buah sebagai pusat distribusi antar-wilayah antara Sumatera dan Jawa pada 2011. Di antara potensi volume yang akan diperdagangkan melalui TA Baru, dipilih produk dengan kemungkinan yang lebih besar untuk didistribusikan dari Lampung ke DKI Jakarta. Dari seluruh produk tersebut, pisang adalah yang tertinggi potensinya untuk ditransaksikan di TA Baru dan kedua ialah semangka dan pepaya.
- 2) Akhir-akhir ini, permintaan konsumen akan buah dan sayuran kualitas tinggi di DKI Jakarta meningkat pesat, demikian pula volume impor. Bahkan pada situasi tersebut, terdapat sedikit upaya modernisasi sistem pemasaran tradisional. TA Baru diharapkan akan meningkatkan kualitas produk dan membangun sistem pemasaran baru yang efektif/efisien.

Sehingga, TA Baru ini akan menjadi model sistem pemasaran antar-wilayah yang berperan dalam peningkatan kualitas dan pengurangan sampah di Jakarta (dalam konteks PERDA8 DKI Jakarta).

Terdapat dua tipe berikut sebagai keuntungan utama TA Baru. Satu ialah petani dan kolektor di Propinsi Lampung dan yang kedua ialah pegrosir dan pembeli-besar di DKI Jakarta. Menguatkan rantai distribusi antara berbagai tipe stakeholder yang ada sangatlah penting untuk peningkatan fungsi TA Baru.

##### **(4) Penanganan resiko dan masalah untuk meningkatkan fungsi TA Baru**

Dibutuhkan beberapa tahun untuk mencapai laba operasional setelah TA Baru mulai beroperasi. Upaya dan koordinasi yang berkesinambungan diperlukan dari pengelola yang berwenang dan juga stakeholder agar mereka dapat memperoleh manfaat memadai seperti terlihat bahkan pada contoh pasar induk swasta sebelumnya.

Beberapa poin berikut perlu diperhatikan untuk mengurangi resiko-resiko tersebut di atas.

- 1) Kurangnya layanan yang menarik untuk mengundang/merekrut para stakeholder seperti petani, kolektor dan pegrosir
- 2) Kurangnya koordinasi antara orang/kelompok stakeholder terkait
- 3) Kurangnya pemahaman stakeholder tentang TA dari penjelasan mendetil yang diberikan tentang Rencana Pembangunan TA Baru dan desain fisik/manajemennya
- 4) Tidak adanya pengalaman mengelola TA pada pemerintah propinsi Lampung dan badan pengelola, LJU

## **(5) Dampak Proyek Jembatan Selat Sunda**

Saat Jembatan Selat Sunda selesai (lihat 2.2.2 (1)), kendaraan penumpang dan truk bermuatan akan melewati jalan ini dengan membayar tol. Mengingat keefektifan dari segi biaya dengan adanya jembatan ini maka dapat dipastikan akan membawa lebih banyak dampak positif pada TA baru dibanding dampak negatif.

### **a) Dampak Positif**

TA baru akan memiliki peran signifikan saat Jembatan selesai dibangun, terutama dalam menyuplai produk hortikultura dengan nilai-tambah, seperti akan dijelaskan berikut ini.

- Peredaran/transportasi produk hortikultura yang ditangani pada TA Baru akan bergeser dari penggunaan ferry ke penggunaan jembatan tersebut.

Produk bernilai tambah tinggi pada TA baru, seperti pisang, pepaya dan buah lainnya, akan dikirim melalui jembatan selat. Dengan demikian, nilai tambah dari pemrosesan di TA baru semakin nyata.

- Produk hortikultura sasaran di TA baru yang tidak berubah pengirimannya yaitu tetap menggunakan kapal ferry

Komoditas lain, seperti semangka, nangka, dan kelapa segar, yang tidak memiliki nilai tambah bila diproses di TA akan tetap dikirim menggunakan kapal ferry dari Pelabuhan Bakauheni untuk menghindari biaya tol yang tinggi di jembatan.

- Dampak lainnya

Propinsi Lampung memiliki strategi untuk menggunakan TA Baru sebagai penghubung (*hub*) pembangunan komprehensif pada bagian timur/selatan Lampung. Jembatan ini juga akan melayani pengiriman produk agrikultur bernilai-tambah lainnya. Pedagang diharapkan menggunakan TA Baru ini untuk pelayanan nilai-tambah produk mereka.

### **b) Dampak Negatif**

Bila sistem pengendalian kualitas pada area produksi diperkuat, produk kualitas tinggi dapat diwujudkan dan dikirim dari area produksi (STA atau sentra pengumpulan) langsung ke Pulau Jawa melalui Jembatan ini. Situasi ini ideal bagi produksi hortikultura di Propinsi Lampung. Namun, perubahan drastis seperti itu pada area produksi tidak dapat diwujudkan dalam waktu singkat. Disebabkan, area produksi hortikultura di Lampung, terutama pisang, skalanya kecil dan terpecah-pecah. Namun TA Baru ini tetap perlu berperan dalam memberi nilai tambah pada area produksi.

## **4.1.2 Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA**

Tiga STA sasaran dapat dikelompokkan menjadi dua secara umum, yaitu kelompok panutan dan kelompok yang perlu peningkatan dalam hal operasi dan manajemen. Dari ketiganya, hanya satu (STA Mantung) yang merupakan kelompok panutan, dua sisanya (STA Saribudolok dan STA Pattapang) masuk kelompok perlu peningkatan. Menurut data<sup>1</sup> KEMANTAN, STA yang dinilai berfungsi baik tidaklah terlalu banyak. Melalui kunjungan pada tiga STA ini dapat dinilai bahwa perbedaan ini tampaknya ada pada pemahaman akan fungsi ideal dan peran STA oleh lembaga yang bertanggung jawab atas pengembangan, operasi dan manajemen STA, yaitu pemerintah kabupaten. Seperti telah dibahas pada laporan bagian STA, STA Mantung beroperasi baik sebagai “tipikal pasar grosir” dengan fasilitas yang didesain sesuai pola pasar grosir. Sedangkan, dua STA lain tampaknya tidak ditujukan sebagai “tipikal pasar grosir” bila dilihat dari desain fasilitasnya.

Rencana peningkatan diusulkan untuk tiap STA sesuai dengan kondisi spesifik lokasinya. Terutama untuk dua STA pada kelompok kedua, rencana akan difokuskan pada bagaimana memulai operasi, berdasarkan rujukan teori STA dengan sedikit modifikasi pada fasilitasnya.

---

<sup>1</sup> Laporan survey detil perencanaan (Database Sarana dan Kelembagaan Pasar 2009, Direktorat Pemasaran Domestik, KEMANTAN)

## **4.2 Rekomendasi**

### **4.2.1 Pengembangan TA di Propinsi Lampung**

#### (1) Jalan mengurangi resiko pada operasi TA Baru

- 1) Pada proposal, target awal (80 ton/hari pisang yang telah dipilah dan dikemas) dan volume penanganan fisik (510 ton/hari untuk 11ha) ditentukan sebagai jumlah yang cukup konservatif, dan diusulkan juga sistem pembangunan bertahap. Bila volume yang ditangani semakin besar, dapat dipertimbangkan perluasan lokasi secara bertahap hingga 50ha.
- 2) Dari aspek operasi dan manajemen, diusulkan dibentuk badan untuk mengorganisasi dan mengkoordinasi kegiatan dan perintah antara stakeholder terkait, termasuk upaya awal dalam menarik minat pegrosir pada TA Baru melalui sosialisasi dan promosi.
- 3) Selain itu, kesepahaman dan pengelolaan kelompok petani dan kolektor di Lampung serta pegrosir di DKI Jakarta juga disarankan untuk meningkatkan pemanfaatan TA Baru dan peningkatan kualitas.

#### (2) Pelatihan teknis

Pelatihan teknis untuk personel badan manajemen menjadi kunci lancarnya manajemen dan operasi TA baru, yaitu untuk aspek-aspek berikut ini.

Untuk kelancaran operasi/manajemen TA Baru, KEMENTAN dan dinas terkait di propinsi Lampung dan DKI Jakarta perlu menyediakan bantuan teknis tidak hanya terkait masalah manajemen TA tapi juga masalah finansial terkait bidang-bidang berikut.

##### 1) Aspek Manajemen:

Mengorganisasi badan manajemen dan lembaga yang, mengkoordinasi antar dinas-dinas terkait, membuat rencana kerja tahunan, merumuskan peraturan, melaksanakan operasi, mencatat/melaporkan secara berkala dan mengawasi/menyelia operasi dan pemeliharaan manajemen TA Baru.

##### 2) Aspek Teknis:

- a. Melakukan pelatihan dan lokakarya untuk pengendalian mutu produk, dan untuk informasi pasar termasuk harga/kualitas dan volume perdagangan melalui program pelatihan internasional maupun lokal, dengan dukungan KEMENTAN dan KEMENDAG serta dinas terkait lainnya.
- b. Menyediakan teknik operasi dan pemeliharaan untuk kegiatan dan pemeliharaan fasilitas dan perlengkapan.
- c. Aspek finansial: menyediakan pengetahuan dan melatih operasi sistem akuntansi termasuk penentuan biaya/pungutan, perumusan laporan keuangan dan pembukuan arus kas.

#### (3) Lain-lain

Dari segi pelaksanaan Proyek agar konstruksi dapat selesai tepat waktu pada 2014, pertama-tama AMDAL dan pembebasan lahan harus sudah selesai pada 2012 seiring dengan pembuatan B/D (*Basic Design*), D/D (*Detailed Design*) dan penyiapan anggaran konstruksi.

### **4.2.2 Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA**

Berdasarkan kesimpulan di atas, diajukan rekomendasi sebagai berikut terkait STA (untuk rekomendasi peningkatan operasi dan manajemen tiga STA sasaran secara spesifik, lihat laporan utama bagian STA).

#### **(1) Meningkatkan Pemahaman Memadai tentang STA**

Seperti telah dijelaskan, pertama-tama diperlukan suatu kebijakan untuk meningkatkan operasi dan manajemen STA yang ada pada kelompok kedua (tidak hanya yang dilakukan studi tapi juga STA

lainnya). Untuk itu, pemerintah kabupaten, lembaga yang menangani STA, diusulkan mendapat pemahaman yang memadai akan fungsi dan peran pada teori STA. Seperti dijelaskan pada bagian STA, prinsip dasarnya, STA memiliki enam fungsi, empat yang utama adalah: 1) STA adalah pasar grosir yang didirikan pada area produksi agrikultur; 2) pada pasar grosir, partisipan utama (pengguna pasar induk) adalah petani/kolektor, pegrosir, dan pembeli; 3) salah satu fungsi pentingnya ialah penyediaan informasi pasar untuk memitigasi fluktuasi harga; 4) peran pemerintah dibatasi hanya sebatas penyediaan informasi dan manajemen tempat perdagangan. Pada beberapa kabupaten, terdapat kasus di mana badan usaha tertentu (umumnya perusahaan milik kabupaten) dibentuk untuk STA. Contoh ini mungkin berjalan, namun bila STA ditujukan untuk tipikal pasar induk, pemerintah kabupaten sangat dianjurkan untuk memahami poin-poin di atas. Setelah dicapai pemahaman, empat usulan berikut diajukan sebagai pertimbangan praktis dalam perencanaan pembangunan dan peningkatan STA yang memadai: 1) pemilihan lokasi, 2) desain fasilitas berdasarkan konsep tertentu, 3) opini pengguna, dan 4) sosialisasi (lihat bagian STA untuk lebih detail).

## **(2) Memperkuat Rantai Pemasaran via STA**

Setelah STA-STA yang tidak berfungsi diremajakan dengan mengadopsi fungsi teoritis STA yaitu sebagai pasar grosir, langkah berikutnya ialah memperkuat rantai pemasaran via STA.

Menurut keterangan, petani hortikultura jumlahnya sedikit dan terpecah, kemudian sub-kolektor dan kolektor mengumpulkan produk-produk tersebut secara terpisah dari petani dan kemudian mengirimnya pada area konsumen. Sehingga, pelaku pasarnya ada banyak, dan sistem pemasaran menjadi kompleks; harga menjadi tinggi, dan terjadi banyak penurunan mutu akibat banyak jenjang pelaku yang terlibat pada sistem ini, maka sistem ini tidak efisien. Untuk meningkatkan sistem pemasaran saat ini, satu solusinya ialah membentuk sistem pemasaran yang efisien dengan melibatkan STA. terutama untuk bagian hulu dari rantai suplai (berkaitan dengan STA pada area produksi hortikultura), diharapkan dengan sistem ini efisiensi dapat ditingkatkan dengan menyediakan tempat transaksi yang transparan dan terbuka seperti STA, sehingga pelaku dapat berkumpul pada satu tempat, dan sistem yang kompleks dapat diperbaiki menjadi lebih efisien.

Selain itu, hubungan pada rantai suplai di hilir via STA juga penting. Melalui operasi/peremajaan STA, diharapkan petani (produsen) dapat memperoleh informasi pasar, yaitu apa permintaan konsumen sesungguhnya, dari pembeli (pegrosir, pedagang). Dewasa ini, perdagangan bebas banyak didengungkan. Karena perdagangan bebas komoditas pertanian dapat ditingkatkan hingga diekspor secara bebas lintas perbatasan (komoditas kualitas baik juga lebih banyak yang diimpor), sehingga persaingan dapat diperkirakan menjadi intensif. Juga, konsumen menyadari pentingnya kualitas yang baik dan tinggi. Untuk memenuhi meningkatnya permintaan akan kualitas tinggi, diperlukan upaya petani, tidak hanya perbaikan sistem pemasaran. Dari keenam prinsip dasar STA seperti dijelaskan pada 6.2.1, dua sisanya adalah: 5) STA dapat memiliki fasilitas nilai tambah seperti grading/sorting/pendingin, dsb, dan 6) STA dapat menyediakan bantuan pada petani berupa pengadaan pembiayaan/kredit dan layanan penyuluhan yang diperlukan. Dengan demikian, STA dapat memiliki peran dalam hal ini juga.

Mengingat hal-hal yang menjadi bahasan di atas, direkomendasikan untuk memperkuat rantai pemasaran melalui STA.

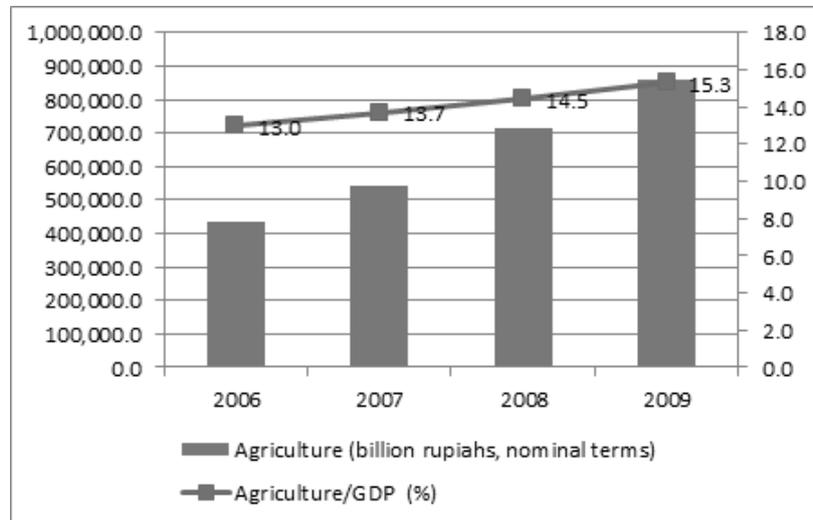
**Bagian 1**  
**Latar Belakang**



## 1.1 Kondisi dan Permasalahan Terkini terkait Sektor Agrikultur di Indonesia

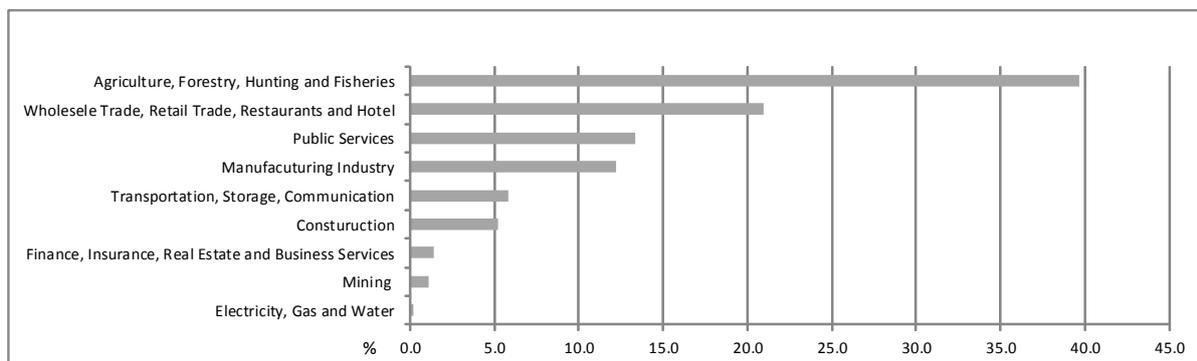
### 1.1.1 Kondisi Terkini Sektor Agrikultur

Sektor agrikultur, kehutanan, peternakan dan perikanan mencakup 13,0 hingga 15,3 % dari PDB (Produk Domestik Bruto 2006-2009) Republik Indonesia (selanjutnya “Indonesia”), dan sekitar 40% tenaga kerja diserap oleh bidang agrikultur, kehutanan dan perikanan. Berikut grafik terkait.



Sumber: 2006; Buku Statistik Tahunan Indonesia 2009,  
2007 to 2009; Buku Statistik Tahunan Indonesia 2010

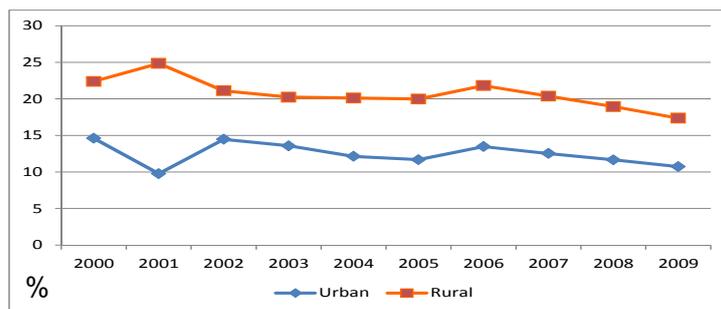
**Gambar 1.1.1 Produk Domestik Bruto dan persentase sektor agrikultur, kehutanan, peternakan dan perikanan 2006-2009**



Sumber: Buku Statistik Tahunan Indonesia 2010

**Gambar 1.1.2 Tenaga Kerja berdasarkan Sektor 2009 (Populasi produktif usia 15 tahun ke atas berdasarkan sektor pekerjaan 2009)**

Grafik berikut menunjukkan persentase penduduk miskin di area pinggiran kota dan pedesaan (2000 - 2009). Tingkat kemiskinan di pinggir kota mencapai sekitar 25% sampai 17%, dan di pedesaan 15% sampai 11% pada periode ini.



Sumber: Buku Statistik Tahunan Indonesia 2010

**Gambar 1.1.3 Persentase penduduk miskin, 2000 – 2009**

### 1.1.2 Kebijakan terkait Bidang Agrikultur

Seperti telah diuraikan, Pemerintah Indonesia telah mencanangkan 3 macam Rencana Pembangunan terkait sektor agrikultur. Rencana pembangunan nasional utama ialah Rencana Pembangunan Jangka Panjang 2005 – 2025. Sejalan dengan Rencana Pembangunan Jangka Panjang, Kementreian Pertanian telah mencanangkan rencana pembangunan Agrikultur kurun 20 tahun, “Rencana Pembangunan Agrikultur Jangka Panjang 2000 – 2025, Visi dan Pedoman” , pada Januari 2005. Sejalan dengan “Rencana Pembangunan Agrikultur Jangka Panjang 2000 – 2025, Visi dan Pedoman” , rencana pembangunan lima-tahunan untuk sektor agrikultur telah dikembangkan. Bagian pertama dari “Rencana Pembangunan Agrikultur Indonesia 2005 – 2009” dirumuskan pada Januari 2005, dan rencana bagian dua “Perencanaan Desain Strategis – Kementerian Pertanian Tahun 2010 – 2014” diumumkan Desember 2009.

Strategi dan target utama rencana pembangunan tersebut ialah sebagai berikut;

#### (1) Visi dan Pedoman Rencana Pembangunan Agrikultur 2000-2025

Tujuan untuk Agrikultur

- Mencapai sistem agrikultur yang paripurna
- Mencapai kestabilan dalam hal swadaya pangan
- Menciptakan lapangan kerja purna-waktu bagi masyarakat tani
- Mengentaskan kemiskinan pada sektor pertanian

Substansi dari program kerja rencana pembangunan agrikultur mencakup:

- Menciptakan landasan kokoh untuk partisipasi petani
- Meningkatkan keahlian petani
- Meningkatkan infrastruktur agrikultur
- Mengimplementasikan pembiayaan efektif pada sektor agrikultur
- Menciptakan inovasi agrikultur melalui bio-teknologi dsb.
- Ekspansi investasi melalui kebijakan insentif seperti jaminan harga, subsidi, keringanan pajak, dst.
- Ekspansi agribisnis bernilai tambah melalui diversifikasi produk agrikultur dan pelokalan.
- Menciptakan agribisnis berbasis petani skala kecil
- Menciptakan rantai pasokan berbasis koperasi pertanian
- Memproduksi komoditas berstandar internasional dengan daya-saing tinggi melalui pengenalan sistem keterlacakan

#### (2) Rencana Pembangunan Agrikultur Indonesia 2005 – 2009

Tujuan dari Revitalisasi

(Rata-rata Pertumbuhan 3,52%/tahun pada 2004-09):

- Meningkatkan keahlian petani dalam memproduksi komoditas berdaya saing tinggi
- Mempertahankan tingkat produksi beras domestik pada level minimum 90% dari kebutuhan domestik, untuk menjaga swadaya pangan

- Diversifikasi produksi, pasokan dan konsumsi pangan untuk mengurangi ketergantungan pada padi
- Meningkatkan ketersediaan produk peternakan dan perikanan dari produksi domestik
- Meningkatkan konsumsi domestik dari protein hewani yang berasal dari produk ternak dan ikan
- Meningkatkan daya saing dan produk agrikultur/perikanan bernilai-tambah
- Meningkatkan produksi dan ekspor produk agrikultur/perikanan
- Meningkatkan keahlian petani dan nelayan dalam mengelola sumber daya alam secara bertanggung jawab dan berkelanjutan
- Mengoptimalkan nilai-tambah dan manfaat produk kayu dan kehutanan
- Meningkatkan produk kehutanan non-kayu sebanyak 30% dari produksi 2004
- Meningkatkan penghijauan hutan setidaknya sebanyak 5 juta hektar

### **(3) Desain Perencanaan Strategis – Kementerian Pertanian Tahun 2010 – 2014**

Sasaran utama dari perencanaan

- Meningkatkan ketahanan pangan dan melanjutkan revitalisasi agrikultur untuk mewujudkan swadaya pangan
- Meningkatkan daya saing produk agrikultur, meningkatkan pendapatan petani
- Melestarikan lingkungan dan sumber daya alam
- Meningkatkan laju pertumbuhan PDB sektor agrikultur hingga 3,7% dan meningkatkan Farmers Terms of Trade menjadi 115 - 120 pada 2014

Substansi inti dari program kerja ketahanan pangan mencakup hal-hal berikut:

- a) Pengembangan Lahan Zona Agrikultur dan Rencana Tata Ruang Agrikultur:
  - Mereformasi peraturan untuk menjamin kepastian hukum dari tanah pertanian.
  - Membangun area agrikultur baru seluas 2 juta hektar,
  - Mengoptimalkan pemanfaatan lahan tidur.
- b) Infrastruktur:
  - Pembangunan dan pemeliharaan infrastruktur di bidang transportasi, irigasi, jaringan listrik, teknologi komunikasi dan sistem informasi nasional untuk meningkatkan kuantitas dan kualitas produksi, serta meningkatkan keahlian memperdagangkan produk pada sentra-sentra produksi agrikultur.
- c) Riset dan Pengembangan
  - Meningkatkan kegiatan litbang bidang agrikultur yang dapat menghasilkan bibit unggul dan hasil penelitian lain guna mencapai produktivitas dan produk agrikultur nasional berkualitas unggul.
- d) Investasi, Pembiayaan dan Subsidi:
  - Memacu investasi di bidang pangan, agrikultur dan industri pedesaan penghasil produk lokal oleh badan swasta dan pemerintah, dengan menyediakan pembiayaan yang terjangkau dan subsidi, yang akan menjamin ketersediaan dan keterjangkauan bibit unggul yang teruji, pupuk, teknologi tepat guna dan fasilitas pasca-panen secara tepat-waktu dan dalam jumlah tepat.
- e) Pangan dan Gizi:
  - Meningkatkan kualitas nutrisi dan keragaman pangan melalui penggiatan dari pendekatan tanaman harapan.
- f) Adaptasi terhadap Perubahan Iklim:
  - Mengambil langkah konkrit terkait adaptasi dan antisipasi sistem pangan dan pertanian terhadap perubahan iklim.

#### **1.1.3 Tren Konsumsi Produk Hortikultura**

Jumlah produksi buah-buahan dan sayuran serta prakiraan produksi pada 2015, yaitu setahun setelah penerapan “Desain Perencanaan Strategis - Kementerian Pertanian 2010-2014,” dan 2025, yaitu tahun akhir dari “Pembangunan Agrikultur Jangka Panjang 2000-2025 Visi dan Pedoman” dikalkulasikan sebagai berikut.

##### **(1) Buah-buahan**

Untuk prakiraan permintaan, volume produksi dari 20 macam buah-buahan (Boks 01) pada periode antara 1995 dan 2007 diambil acuan data yang tersedia di situs BPS (Badan Pusat Statistik Indonesia)

**Boks 01: 20 Jenis buah-buahan**

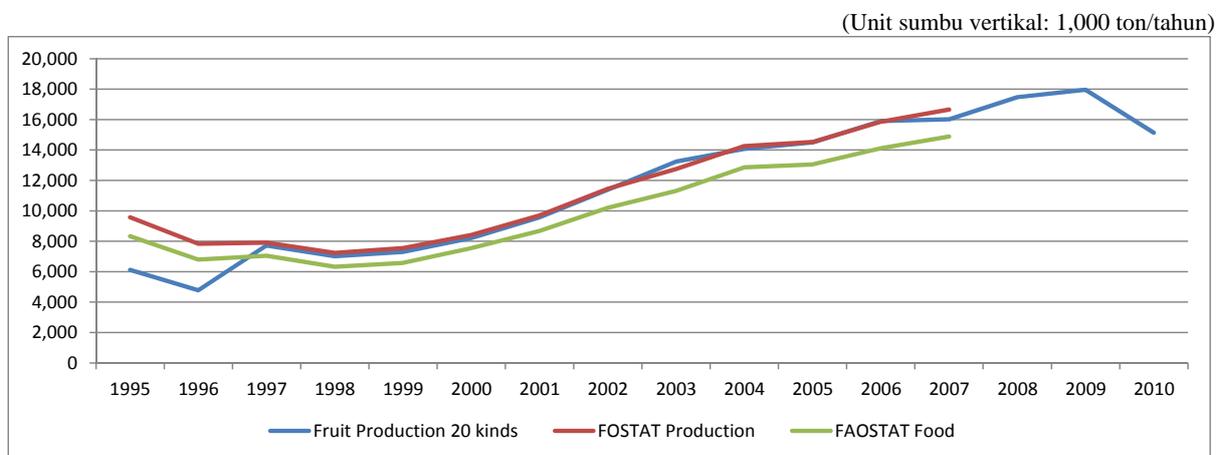
Mangga, Jeruk, Pepaya, Pisang, Nanas, Durisan, Manggis, Alpukat, Belimbing, Duku, Jambu air, Nangka, Salak, Rambutan, Sawo, Sirsak, Markisa, Cempedak, Melinjo

Pada sisi lain, jumlah konsumsi dikalkulasi dengan data yang tersedia pada FAOSTAT. FAOSTAT memperkirakan konsumsi buah-buahan per kapita dengan membagi jumlah agregat produk ekspor, varian pasokan dengan total populasi setelah dikurangi jumlah ekspor dan penggunaan lainnya. .

**Konsumsi Buah per kapita (kg/orang per tahun)**

$$= (\text{Produksi} + \text{Impor} + \text{varian pasokan-Ekspor-Penggunaan lain})/\text{Populasi}$$

Karena FAOSTAT tidak memberikan informasi terperinci jenisnya; hanya disebutkan “Buah-buahan di luar Minuman Anggur.” Maka perlu diperbandingkan antara “Produksi FAOSTAT”, “Pangan FAOSTAT”, dan “Data Produksi 20 Jenis Buah” seperti tersaji pada gambar berikut. (Pangan didefinisikan sebagai “konsumsi secara keseluruhan” pada FAOSTAT)



Sumber: Buku Statistik Tahunan Indonesia 2010, FAOSTAT

**Gambar 1.1.4 Produksi 20 jenis buah, data Produksi dari FAOSTAT, dan data Pangan dari FOSTAT**

Grafik ini menyatakan bahwa data produksi 20 jenis buah-buahan ini hampir setara dengan data produksi FAOSTAT pada periode antara 1997 dan 2007 (terdapat beberapa perbedaan pada 1995 dan 1996 disebabkan hanya produksi lima jenis buah-buahan yang dikalkulasikan.) Di samping itu, “Data Pangan FAOSTAT” mencakup jenis buah-buahan yang digunakan untuk tujuan lain (ekspor dan impor hampir seimbang) yang mana volumenya lebih sedikit “Data Produksi FAOSTAT”, berkisar antara 87,1% dan 90,1%.

Berdasarkan hasil ini, produksi diperkirakan menggunakan data produksi 20 jenis buah-buahan. Seperti tersaji pada tabel di bawah, Populasi pada ramalan 2015 dan 2025 berturut-turut ialah 246.192.000 dan 264.490.000.

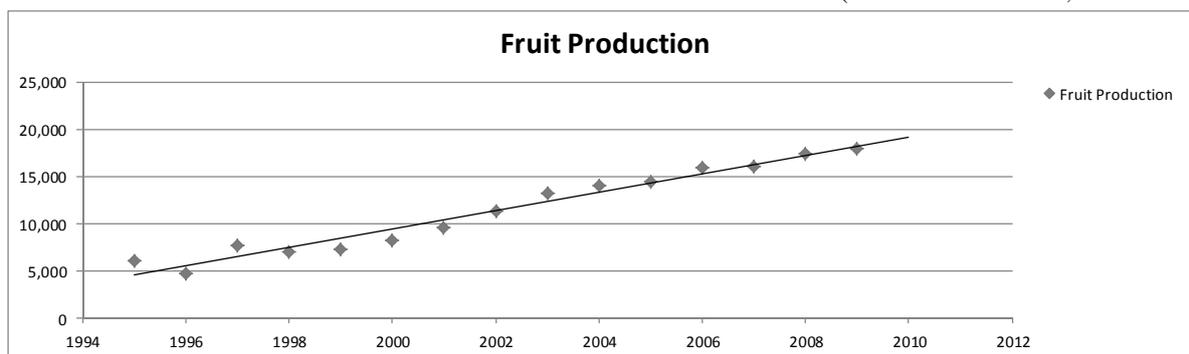
**Tabel 1.1.1 Ramalan Populasi of Tahun 2010, 2020, 2030, 2040, and 2050**

Tahun	Populasi (1.000)
2010	232.517
2015	246,192
2020	254,218
2025	264,490
2030	271,485

Sumber : UN, *World Population Prospects: The 2008 Revision*

Gambar di bawah memperlihatkan diagram sebaran dan kurva perkiraan berdasarkan data produksi 20 jenis buah-buahan hingga 2009. Kurva aproksimasi dibuat berdasarkan asumsi bahwa tidak akan terjadi peningkatan drastis pada angka produksi.

(Unit sumbu vertikal: 1,000 ton/tahun)



Sumber: FAOSTAT

**Gambar 1.1.5 Produksi dan Aproksimasi untuk Buah ( $R^2=0.9203$ )**

Tingginya angka  $R^2$  (Koefisiensi determinan), 0.9203, menunjukkan bahwa kurva aproksimasi ini cukup akurat. Berdasarkan kurva ini, prediksi produksi buah-buahan pada 2015 dan 2025 ialah berturut-turut 24.467.000 ton (99,4 kg/orang per tahun) dan 34.579.000 ton (130,7 kg/orang per tahun).

Pada sisi lain, data konsumsi FAOSTAT untuk buah-buahan negara per tahun untuk 2007 terlihat pada tabel berikut. Berdasarkan data ini, estimasi “jumlah suplai pangan” (kg/kapita/tahun) pada 2015 dan 2025 didapat berturut-turut sebesar 99,6 kg/kapita/tahun dan 139,3 kg/kapita/tahun. Maka, angka ini sangat dekat dengan nilai estimasi konsumsi buah pada 2015 dan 2025 berdasarkan Data Produksi 20 Jenis.

**Tabel 1.1.2 Konsumsi Buah berdasarkan FAOSTAT (2001-2007)**

FAOSTAT Data Fruit excluding wine	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Production (1000 tonnes)	9,702	11,447	12,752	14,254	14,529	15,855	16,649
Import Quantity (1000 tonnes)	294	310	261	463	521	782	562
Stock Variation (1000 tonnes)	19	27	-33	0	0	-143	-250
Export Quantity (1000 tonnes)	338	418	374	397	507	484	434
Domestic supply quantity (1000 tonnes)	9,676	11,366	12,607	14,320	14,543	15,710	16,527
Processing (1000 tonnes)	53	55	52	62	66	64	70
Other Util (1000 tonnes)	950	1,124	1,248	1,402	1,418	1,526	1,566
Food (1000 tonnes)	8,674	10,191	11,311	12,856	13,057	14,119	14,890
Food supply quantity (kg/capita/yr)	41.7	48.3	52.9	59.4	59.6	63.6	66.3

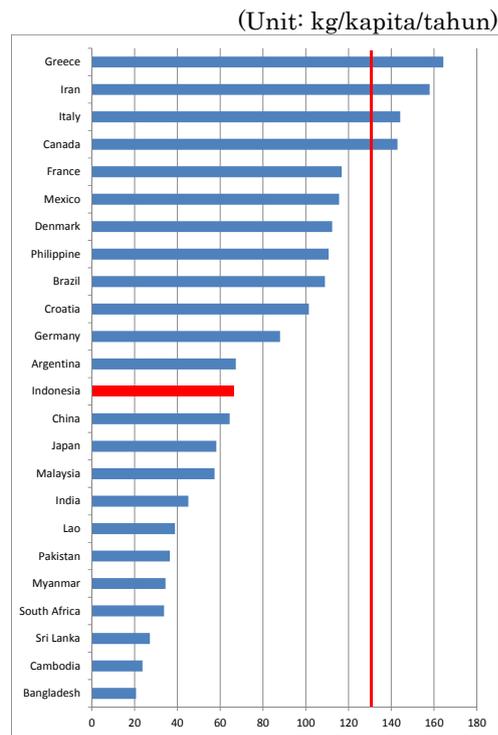
Sumber: FAOSTAT

Ramalan volume total konsumsi buah pada 2015 dan 2025 dirangkum pada tabel berikut.

**Tabel 1.1.3 Ramalan volume total konsumsi buah untuk 2015 dan 2025**

Tahun ramalan	Nilai prediksi (1.000 ton)
Tahun 2015	24.467
Tahun 2025	34.579

Untuk referensi, FAOSTAT menampilkan data konsumsi buah untuk tiap negara pada Tahun 2007 seperti terlihat berikut ini. Di Indonesia, estimasi konsumsi buah tahunan per kapita pada 2025 ialah 130,7 kg per orang. Angka estimasi ini tampak cukup tinggi dibandingkan dengan negara-negara lain.



Sumber: FAOSTAT

Catatan: Garis vertikal merah menunjukkan angka prakiraan produksi buah-buahan di Indonesia 2025

**Gambar 1.1.6 Konsumsi buah-buahan tiap negara (2007) dan estimasi konsumsi buah per kapita di Indonesia pada 2025**

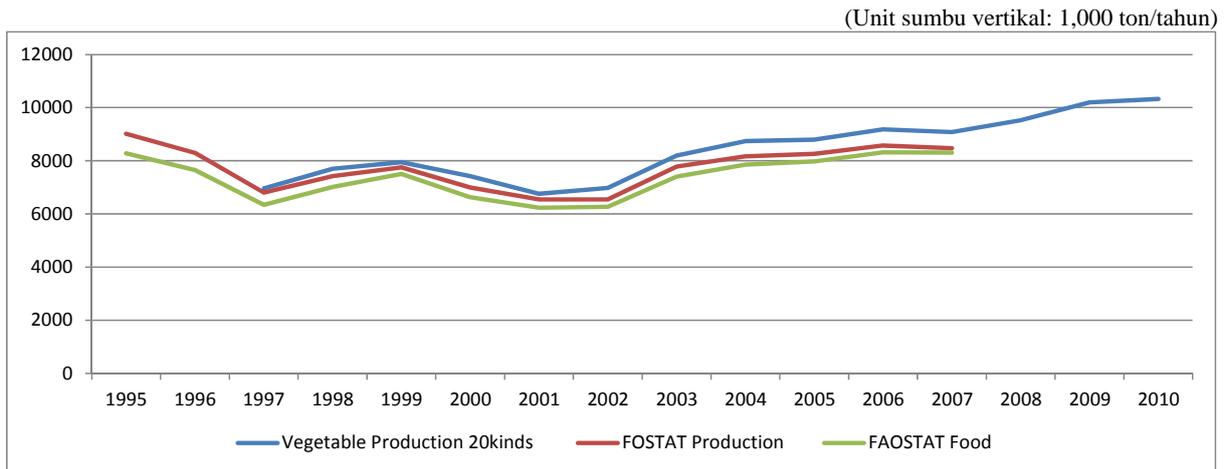
## (2) Sayuran

Data produksi 20 jenis sayuran (Boks 02) pada periode antar 1997 dan 2007 dijadikan acuan berdasarkan data situs BPS (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia)

Boks 02: 20 jenis sayuran

Bawang merah, Bawang Putih, Daun Bawang, Kentang, Kubis, Kembang Kol, Sawi putih, Wortel, Lobak, Kacang Merah, Kacang Panjang, Cabai, Jamur, Tomat, Terong, Buncis, Timun, Labu, Kangkung, Bayam

Data terkait sayuran juga disajikan pada FAOSTAT. Produksi 20 jenis sayuran diperbandingkan dengan data “Produksi FAOSTAT” dan “Pangan FAOSTAT” berikut ini.

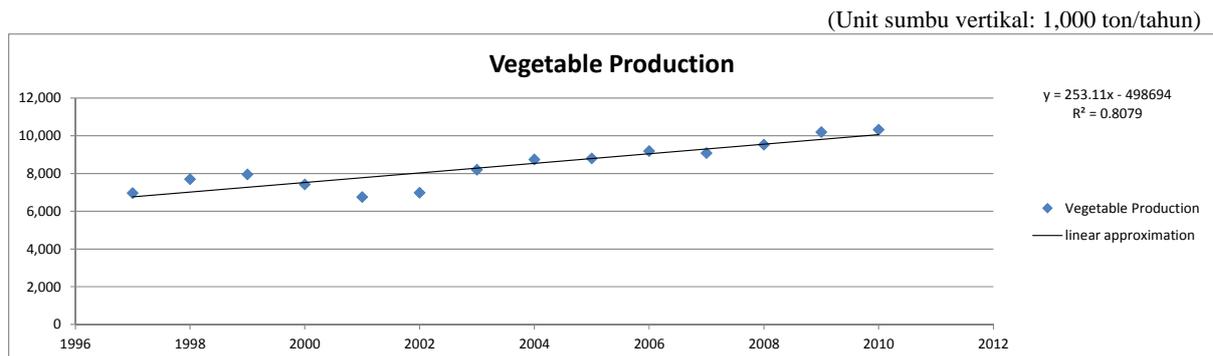


Sumber: Buku Statistik Tahunan Indonesia 2010, FAOSTAT

**Gambar 1.1.7 Perbandingan produksi 20 jenis sayuran, produksi FAOSTAT dan pangan FAOSTAT**

Angka di atas menunjukkan bahwa produksi 20 jenis sayuran hampir sama dengan data produksi FAOSTAT, dan keduanya menunjukkan tren yang sama. Di samping itu, data produksi dan pangan juga hampir setara.

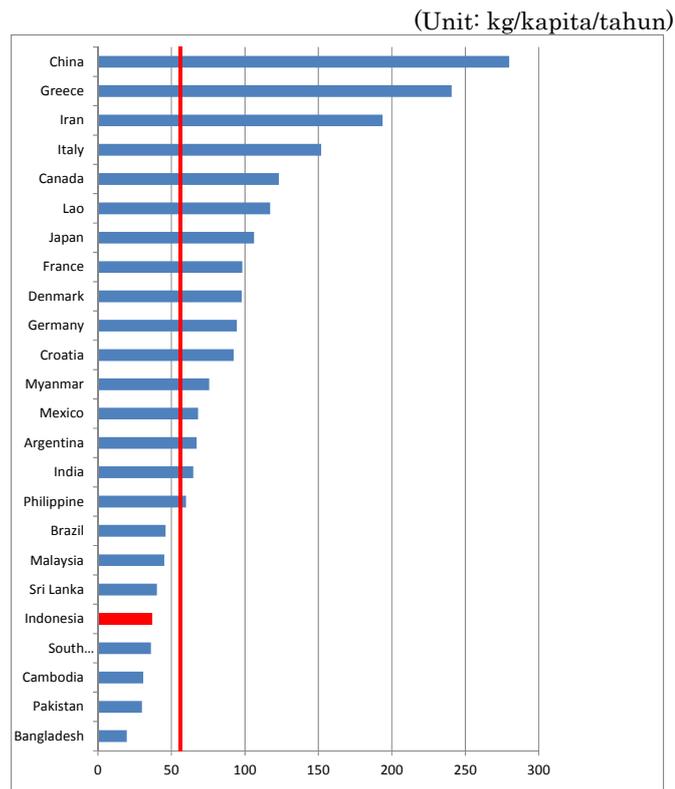
Diagram sebaran dan kurva aproksimasi dibuat dengan data produksi 20 jenis sayuran hingga tahun 2009 tanpa menyertakan 2010 dikarenakan masih merupakan angka estimasi.



Sumber: FAOSTAT

**Gambar 1.1.8 Produksi dan Aproksimasi untuk Sayuran ( $R^2=0.8079$ )**

Kurva aproksimasi ini menunjukkan bahwa prediksi jumlah produksi sayuran pada 2015 dan 2025 berturut-turut ialah 11.324.000 ton (46,0 kg per capita per tahun) dan 13.855.000 ton (52,4 kg per kapita per tahun). Konsumsi sayuran per kapita dalam perbandingan dengan negara lain sebagai berikut.



Sumber: Tim Studi JICA

Catatan: Garis vertikal merah menunjukan angka estimasi produksi sayuran (per kapita) di Indonesia pada 2025

**Gambar 1.1.9 Perbandingan konsumsi sayuran per kapita berdasarkan negara (2007) dan estimasi konsumsi sayuran per kapita di Indonesia pada 2025**

Seperti terlihat pada angka di atas, prakiraan konsumsi sayuran pada 2025, yakni 52,4kg/orang per tahun, tidaklah terlalu signifikan dibandingkan dengan negara lain. Pada negara lain, terlihat masih ada kemungkinan peningkatan produksi di masa depan. Konsumsi puncak terjadi antara 1997 dan 2007 yaitu 43,2 kg/orang per tahun pada 1995.

Data konsumsi (Jumlah suplai pangan) pada FAOSTAT pada periode antara Tahun 2000 dan Tahun 2007 dirangkum pada tabel berikut.

**Tabel 1.1.4 Konsumsi Sayuran**

FAOSTAT DATA Vegetable + (Total)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Production (1000 tonnes)	6,996	6,541	6,548	7,777	8,167	8,264	8,573	8,476
Import Quantity (1000 tonnes)	305	333	348	357	401	440	499	598
Stock Variation (1000 tonnes)	0	0	0	-12	11	1	0	0
Export Quantity (1000 tonnes)	106	113	103	98	80	92	95	108
Domestic supply quantity (1000 tonnes)	7,195	6,760	6,793	8,024	8,500	8,613	8,976	8,966
Processing (1000 tonnes)	0	0	0	0	0	0	0	0
Other Util (1000 tonnes)	566	529	524	622	644	644	670	666
Food (1000 tonnes)	6,630	6,229	6,271	7,405	7,858	7,975	8,312	8,305
Food supply quantity (kg/capita/yr)	32.3	29.9	29.7	34.7	36.3	36.4	37.4	37.0

Sumber : FAOSTAT

Dari tabel FAOSTAT tersebut, konsumsi (jumlah suplai pangan) pada 2015 dan pada 2025 ialah berturut-turut 46,8 kg/orang per tahun dan 57,8 kg/orang per tahun. Karena angka data FAOSTAT DAN data 20 Jenis Sayuran hampir sama (hal. 7), maka angka ramalan untuk produksi sayuran 2015 dan 2025 dihitung berdasarkan data 20 Jenis Sayuran, seperti tersaji pada tabel berikut.

**Tabel 1.1.5 Ramalan total volume konsumsi sayuran untuk 2015 dan 2025**

Tahun ramalan	Nilai prediksi (1.000 ton)
Tahun 2015	11,324
Tahun 2025	13,855

#### 1.1.4 Suplai dan Permintaan pada Pasar Domestik dan Internasional

##### (1) Konsumsi Buah dan Sayuran Per Kapita

Estimasi volume konsumsi (kg/orang per tahun) untuk buah dan sayuran (2009) ialah sebagai berikut;

**Tabel 1.1.6 Konsumsi Buah dan Sayuran (2009)**

unit: produksi (ton/tahun), konsumsi (kg/orang/tahun)

Fruit	Production	Consumption
Mango	2,243,440	9.70
Orange	2,131,768	9.21
Papaya	772,844	3.34
Banana	6,373,533	27.55
Pineapple	1,558,196	6.73
Durian	797,798	3.45
Mangosteen	105,558	0.46
Avocado	257,642	1.11
Star Fruit	72,443	0.31
Duku/ Langsat	195,364	0.84
Common Guava	220,202	0.95
Watery Rose Apple	104,885	0.45
Jackfruit/ Champedak	653,444	2.82
Salak	829,014	3.58
Rambutan	986,841	4.27
Sapodilla	127,876	0.55
Soursop	65,359	0.28
Possion Fruit	120,796	0.52
Bread Fruit	110,923	0.48
Belinjo	221,097	0.96
<b>Total</b>	<b>17,949,023</b>	<b>77.58</b>

Vegetable	Production	Consumption
Shallot	965,164	4.17
Garlic	15,419	0.07
Spring Onion	549,365	2.37
Potato	1,176,304	5.08
Cabbage	1,358,113	5.87
Cauli flower	96,038	0.42
Chinese cabbage (Mustard Green)	562,838	2.43
Carrot	358,014	1.55
Radish	29,759	0.13
Red Bean	110,051	0.48
Yardlong Bean	483,793	2.09
Chilli	1,378,727	5.96
Mushroom	75,124	0.32
Tomato	853,061	3.69
Egg plant	451,564	1.95
Green bean (French)	290,993	1.26
Cucumber	583,139	2.52
Pumpkin	321,023	1.39
Kangkong	360,992	1.56
Spinach	173,750	0.75
<b>Total</b>	<b>10,193,231</b>	<b>44.05</b>

Sumber: Buku Statistik Tahunan Indonesia 2010

Catatan:

Produksi, konsumsi dan neraca buah dan sayuran dihitung dengan metode berikut. (karena perbedaan produksi versi “20 enis” dan “Pangan” ialah sekitar 10% dan kurang dari fluktuasi produksi tahunan buah dan sayuran maka jumlah impor, ekspor, dan perbedaan stok dapat diabaikan);

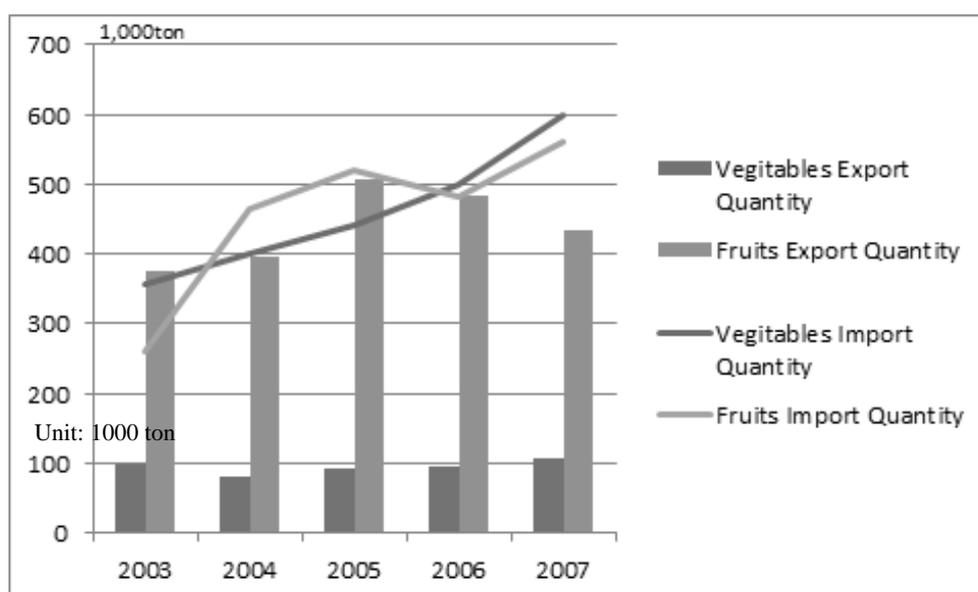
- Produksi (ton): Data produksi Buah dan sayuran (2009) dari Buku Statistik Tahunan Indonesia
- Populasi: 2009 total populasi Indonesia; 231.376.254
- Konsumsi:  $\text{Produksi} \times 1.000 / \text{populasi}$  (kg/orang per tahun)

## (2) Produksi, Konsumsi dan Neraca Buah dan Sayuran

Pada Apendiks 4-1 sampai 4-4 dan 4-8 sampai 4-13, dirangkum data produksi, konsumsi dan neraca untuk tiap buah dan sayuran berdasarkan propinsi di Indonesia dan berdasarkan kabupaten di Propinsi Lampung, Propinsi Jawa Timur, Sumatera Utara dan Sulawesi Utara pada 2009. Informasi konsumsi per kapita diperoleh dari Buku Statistik Tahunan Indonesia 2010 (Badan Pusat Statistik) dan Buku Tahunan Statistik untuk 4 propinsi di Indonesia. Di samping itu, volume total produksi, konsumsi dan neraca buah dan sayuran berdasarkan propinsi pada 2009 juga ditampilkan pada Apendiks 5-6 dan 5-7 (sumber data produksi: KEMENTAN).

## (3) Ekspor dan Impor Buah dan Sayuran

Gambar berikut menampilkan data tren ekspor dan impor buah dan sayuran dari 2003 hingga 2007. Umumnya, volume ekspor buah dan sayuran tidak meningkat jauh. Di sisi lain, volume impor buah dan sayuran jelas terlihat kecenderungan peningkatan.



Sumber: FAOSTAT

Gambar 1.1.10 Volume Ekspor dan Impor Buah dan Sayuran pada 2003 sampai 2007

## 1.2 Pembangunan Pasar Induk Agrikultur

### 1.2.1 Proyek dan Arah Pembangunan Pasar Induk Agrikultur

#### (1) Kondisi Terkini Produksi dan Konsumsi Hortikultura di Indonesia

Merujuk pada regulasi KEMENTAN (UU NO.13/2010), produk hortikultura dijelaskan sebagai buah-buahan, sayuran, dan tanaman hias (bunga, dsb.), bio-farmaka (termasuk cendawan, dan lumut), serta tanaman air yang bermanfaat sebagai bahan masakan atau bahan hias hidangan.

Ciri-ciri produksi hortikultura di Indonesia ialah hasil pertanian yang umumnya dilakukan oleh pelaku skala kecil, rata-rata lahan kurang dari 0,5 ha, dan lokasinya tersebar. Perkebunan hortikultura skala

besar di Indonesia sangatlah jarang.

Masalah yang umum, yang sering dialami pihak produksi maupun konsumsi ditampilkan di bawah ini.

[Area produksi]

- Lahan perkebunan kecil dan tersebar:  
Sekitar 90% dari seluruh volume produksi hortikultura dihasilkan oleh perkebunan tipe ini.
- Jenis komoditas terlalu banyak:  
Sasaran utama tidak difokuskan pada tiap area produksi.
- Kualitas produk yang tidak konsisten
- Rantai distribusi produk yang panjang, dan biaya distribusi yang tinggi
- Kurangnya informasi pemasaran untuk pihak petani
- Insentif yang kecil untuk petani hortikultura
- Kondisi infrastruktur yang rusak pada area produksi, yaitu, jalan pertanian, jalan utama dan pelabuhan
- Kurangnya anggaran pemerintah baik dari pusat maupun propinsi/kabupaten

[Area konsumsi]

- Harga tinggi pada tangan konsumen terkait panjangnya rantai distribusi produk
- Kualitas produk yang rendah dan tidak konsisten
- Tidak ada respon dari pihak suplai dan pihak permintaan di mana terjadi peningkatan permintaan volume dan variasi produk hortikultura dari kelompok penghasilan-menengah

## **(2) Proyek Pembangunan Pasar Induk Agrikultur**

### **1) Pendirian STA dan TA oleh KEMENTAN**

Untuk memecahkan masalah di atas, sejak 2001 Pemerintah Indonesia telah memulai pendirian fasilitas pasar induk baik di area produksi maupun konsumsi, yaitu, Sub-Terminal Agribisnis (STA) pada area produksi, dan Terminal Agribisnis (TA) pada area konsumsi.

STA dikelola di bawah wewenang Kabupaten, dan tidak hanya menjalankan manajemen pengumpulan produk tapi juga manajemen sistem produksi (termasuk jadwal penanaman). Kemudian, Pemerintah Kabupaten mengirim manajer lokasi untuk tiap STA, dan melaksanakan bantuan teknis dan penyediaan informasi pasar pada petani. Di sisilain, TA dikelola di bawah wewenang Pemerintah Propinsi.

Secara umum, hasil panen dibawa ke STA oleh petani dan/atau kelompok tani, dan dikirim dari STA ke TA oleh kolektor dan pegrosir. Terakhir, produk dikirim ke pasar eceran oleh pengecer.

KEMENTAN mendukung sebanyak 62 STA dan 2 TA per Juni 2011. Di mana 41 STA dan 1 TA beroperasi, dan 21 STA dan 1 TA belum beroperasi. Berikut ini tabel dengan jumlah total TA/STA untuk tiap Propinsi.

**Tabel 1.2.1 Jumlah STA dan TA yang didukung KEMENTAN (Juni 2011)**

No.	Name of Province	Number	
		TA	STA
1	Ache		1
2	North Sumatra		8
3	West Sumatra		4
4	Jambi		1
5	Bengkulu		2
6	Riau	1	
7	South Sumatra		2
8	Lampung		2
9	West Jawa		5
10	Central Jawa		6
11	Yogyakarta		1
12	East Jawa		3
13	West kalimantan	1	1
14	South Kalimantan		2
15	Central Kalimantan		1
16	East Kalimantan		2
17	South Sulawesi		5
18	North Sulawesi		2
19	South East Sulawesi		1
20	West Sulawesi		1
21	Bali		8
22	West Nusa Tenggara		1
23	East Nusa Tenggara		1
24	Papua		2
Total		2	62

Sumber: MOA

## 2) Proyek terkait lain dari KEMENTAN

Selain pendirian STA dan TA, KEMENTAN sejak 2005 telah mengembangkan proyek fasilitas pengemasan, di mana sasaran utamanya ialah kelompok-kelompok tani. Kemudian, MOA memfasilitasi pemasangan ruang pendingin untuk kelompok tani sejak 2008, dan KEMENTAN memiliki jadwal untuk membantu kelompok tani dengan truk pendingin mulai 2013.

Di samping itu, KEMENTAN kini mengajukan usul pengembangan area untuk perkebunan sayur, dan menggerakkan perusahaan milik pemerintah untuk mengembangkan perkebunan dan mendiversifikasi komoditas hortikultura.

## 3) Pendirian Pasar-pasar Induk Agrikultur oleh Kementerian Perdagangan

Kementerian Perdagangan (KEMENDAG) juga memiliki kebijakan untuk mendirikan dan meningkatkan pasar induk agrikultur, dan telah mempublikasikan makalah kebijakannya berjudul “Kajian” Tentang Pengembangan Pasar Pusat dan Pasar Pendukung” untuk meningkatkan sistem pemasaran produk agrikultur. Menurut klasifikasi KEMENDAG, pasar induk untuk area konsumsi dinamakan Pasar Pusat (*CM/Central Market*) dan untuk area produksi dinamakan Pasar Pendukung (*SM/Supporting Market*).

Intinya, STA dukungan KEMENTAN dan SM dukungan KEMENDAG memiliki fungsi sama, begitu juga TA dan CM. Namun pada SM dan CM dukungan KEMENDAG, penanganan produk tidak hanya untuk hasil agrikultur tapi juga peternakan, perikanan, dsb.

Ciri-ciri Pasar Pusat dukungan KEMENDAG ini ialah perlunya pengadaan anggaran konstruksi dari investasi swasta, dan diajukan model pengadaan sebesar 30% dari dana investasi swasta dan 70% dari lembaga finansial.

## 1.2.2 Undang-undang dan Peraturan terkait Pasar Induk Agrikultur dari KEMENTAN

Tidak terdapat undang-undang dan peraturan khusus untuk mendirikan dan mengelola TA dan STA. Untuk STA, terdapat pedoman operasi dari KEMENTAN (“Pedoman Umum Pengoperasian Sub-Terminal Agribisnis” pada “Perencanaan Strategis, Direktorat Jenderal Pengolahan dan Pemasaran Hasil Pertanian 2005 – 2009” (2006), namun tidak ada panduan untuk TA.

### 1.2.3 Kerangka Hukum dan Prosedur terkait Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial

#### (1) Undang-undang dan Peraturan terkait Lingkungan Hidup

Berbagai undang-undang dan peraturan terkait pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial digolongkan sebagai berikut;

**Tabel 1.2.2 Ragam undang-undang dan peraturan terkait Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial**

Klasifikasi	Indonesia	Inggris
Hukum & peraturan pada tingkat nasional	Undang Undang Dasar (UUD)	<i>Constitution</i>
	Undang Undang (UU)	<i>Law</i>
	Peraturan Pemerintah (PP)	<i>Government regulation</i>
	Peraturan Menteri (PERMEN)	<i>Ministerial regulation</i>
Peraturan dan Keputusan pada tingkat daerah	Peraturan-Peraturan Daerah di tingkat Provinsi dan Kabupaten/Kota	<i>Local government regulations at provincial and regency/municipality level</i>

Sumber: Disusun oleh Tim Studi JICA

Undang-undang dan peraturan terkait Lingkungan diuraikan di bawah. Undang-undang tentang lingkungan hidup mengacu pada “Undang-undang No.32/2009 Republik Indonesia, mengenai Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.” Kewajiban melakukan AMDAL bagi kegiatan apapun yang pada dasarnya berdampak pada lingkungan hidup diatur dengan jelas. Propinsi Lampung mematuhi peraturan nasional tanpa membuat aturan khusus di tingkat propinsi, menurut BPLHD-Lampung (Badan Pengendalian Lingkungan Hidup Daerah).

**Tabel 1.2.3 Undang-undang dan peraturan terkait Lingkungan hidup untuk Pembangunan TA**

Undang-undang, Peraturan dan Keputusan terkait Lingkungan Hidup
<b>【Undang-undang dasar mengenai perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup】</b>
Undang-undang RI, No.32/2009, mengenai Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
<b>【Mengenai Analysis Dampak Lingkungan Hidup/ AMDAL】</b>
Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup tentang AMDAL, No.27/1999
Peraturan Menneq Lingkungan Hidup tentang pedoman penyiapan AMDAL, No.8/2006
Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup tentang kegiatan yang memerlukan AMDAL, No.17/ 2001
Keputusan Menneq LH terkait kegiatan yang memerlukan AMDAL, No.11/ 2006 (Perubahan atas Keputusan Menneq LH No.17/ 2001)
Peraturan Menteri tentang prosedur persiapan UKL-UPL, No.86/2002
Peraturan Menneq LH tentang kerangka kerja komisi evaluasi AMDAL, No.5/2008
Peraturan Menneq LH tentang prosedur perizinan untuk komisi evaluasi AMDAL, No.6/2008
Peraturan Menneq LH tentang sertifikat kompetensi untuk penyiapan dokumen AMDAL dan persyaratan pelatihan lembaga kompetensi untuk penyiapan dokumen AMDAL, No11/ 2008
Peraturan Menneq LH tentang sertifikat kompetensi untuk penyiapan dokumen AMDAL dan persyaratan pelatihan lembaga kompetensi untuk penyiapan dokumen AMDAL, No.7/2010
Lampiran I: Standar kompetensi untuk kualifikasi peranan anggota tim dalam menyiapkan dokumen AMDAL
Lampiran II: Standar kompetensi untuk kualifikasi peranan ketua tim dalam menyiapkan dokumen AMDAL
Peraturan Menneq LH tentang pedoman evaluasi dokumen AMDAL, No.24/ 2009
Peraturan Menneq LH No.13/2010, tentang Upaya Pengelolaan dan Upaya Pengawasan Lingkungan Hidup serta Surat Pernyataan Komitmen Pengelolaan dan Pengawasan Lingkungan Hidup
Peraturan Bupati Lampung Selatan Nomor B/137/IV.03/HK/2009 tentang pembentukan komite evaluasi terkait AMDAL di Kabupaten Lampung Selatan.
<b>【Lainnya】</b>
Undang-undang No. 5/1990 mengenai perlindungan sumber daya bio-natural dan ekosistemnya

Sumber: Disusun Tim Studi JICA berdasarkan informasi dari Kementerian Lingkungan Hidup dan BPLHD-Lampung

Peraturan dan undang-undang standar lingkungan hidup yang menjadi pertimbangan dalam pembangunan TA dicantumkan di bawah ini. Tercantum juga standar acuan propinsi. Untuk butir Keputusan di mana standar propinsi ditentukan lebih tinggi dari standar nasional, diminta untuk merujuk pada standar propinsi.

**Tabel 1.2.4 Standar Terkait Lingkungan Hidup**

Sumber: Disusun oleh Tim Studi JICA berdasarkan informasi Kementerian Lingkungan dan BPLHD

<b>Undang-undang, Peraturan dan Keputusan terkait Lingkungan Hidup</b>
<b>【Tingkat Nasional】</b>
Peraturan Menneq LH terkait standar kualitas air limbah kegiatan pengolahan buah dan sayuran, No.5/ 2007
Peraturan No.82/2001 tentang pengelolaan kualitas air dan pengendalian air limbah
Keputusan Menneq LH No.48/MENLH/11/1996 tentang standar kebisingan
Keputusan Dirjen PPM/PLP No.70-I/PD.03.04.LP/1992 tentang pedoman pengendalian kebisingan terkait kesehatan
Keputusan Menteri LH No.49/MENLH/11/1996
Keputusan Menteri LH No.50/MENLH/11/1996 tentang ambang polusi udara
Keputusan Menteri LH No.45/MENLH/11/1996 tentang indeks standar polusi udara
Keputusan Menteri LH No.13/1995 tentang gas buangan
Keputusan Menteri LH No.51/1995, No.3/1998, No.113/2003, No.4/2006, No.4/2007, No.8/2007, No.8/2009, No.10/2009 on limbah cair
Peraturan Menteri LH tentang pedoman menentukan kapasitas tampung lingkungan hidup dalam area pengelolaan , No.17/ 2009
<b>【Tingkat Propinsi】</b>
Peraturan Gubernur Lampung No.7/ 2010 tentang standar air limbah, standar polusi suara, and standar emisi untuk aset tak bergerak.

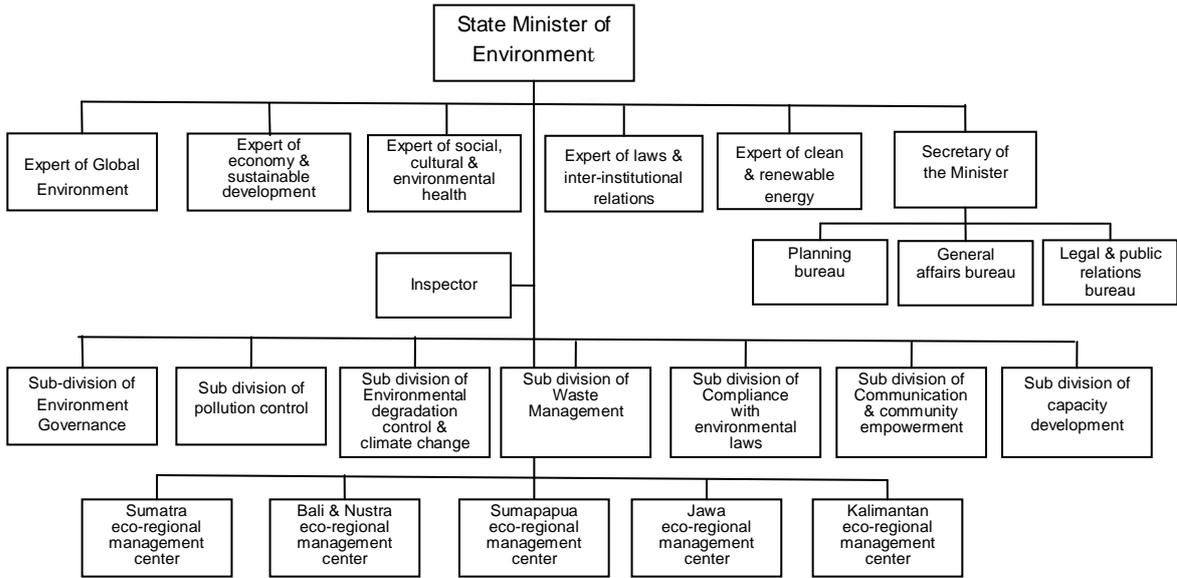
Sumber: disusun Tim Studi JICA berdasarkan informasi Kementerian Lingkungan Hidup dan BPLHD

**(2) Administrasi terkait pertimbangan lingkungan hidup dan sosial****1) Administrasi Lingkungan Hidup**

Kementrian Lingkungan Hidup (KLH) bertanggung jawab dalam hal kebijakan, perencanaan, manajemen, pengawasan dan hal administratif lainnya menyangkut isu lingkungan hidup<sup>1</sup>. Struktur organisasinya tampak sebagai berikut. Perencanaan dan pengawasan AMDAL dan lingkungan hidup dilakukan di bawah kendali subdivisi lingkungan hidup pemerintahan, sementara persiapan hukum dan peraturan diatur sesuai dengan undang-undang lingkungan hidup. Sejalan dengan desentralisasi, pengawasan lingkungan hidup mencakup amdal juga diatur pada tingkat kabupaten atau propinsi sesuai skala, lokasi dan sektor yang terlibat pada proposal proyek. Peraturan Kementerian LH No.5/2008 mengatur sektor, skala dan kondisi lain dari proyek yang diatur oleh pusat, propinsi atau kabupaten.

Dalam hal konstruksi TA, akan ditentukan berdasarkan lokasi. Bila TA berlokasi pada satu kabupaten, proyek akan diawasi oleh tingkat kabupaten. Bila berlokasi pada 2 kabupaten, maka akan diawasi pada tingkat propinsi.

<sup>1</sup> Satu undang-undang pengelolaan lingkungan disahkan pada 1982 setelah dibentuknya Kementerian Lingkungan Hidup dan Pembangunan pada tahun 1978. Kementerian Lingkungan Hidup dan Pembangunan kemudian direformasi menjadi Kementerian Lingkungan Hidup dan Kependudukan pada tahun 1983. Pada tahun 1990, Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup (BAPEDAL) didirikan di bawah Kementerian sebagai badan pelaksana kebijakan lingkungan hidup dan perencanaan wilayah (BAPEDALDA) dan badan lingkungan hidup wilayah (BLKH) didirikan pada tiap propinsi. Kementerian Lingkungan Hidup dan Kependudukan kemudian direformasi menjadi Kementerian Lingkungan Hidup di tahun 1993, dan BAPEDAL dilebur ke dalam Kementerian pada tahun 2002, yang merupakan Kementerian Lingkungan Hidup saat ini (KLH).

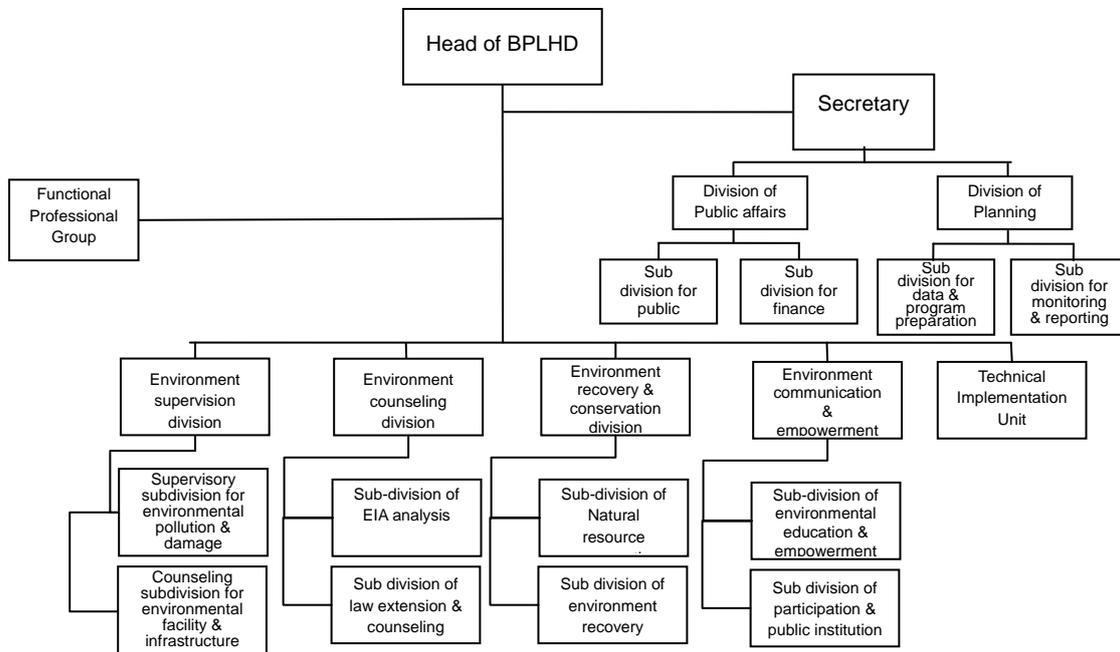


Sumber: Kementerian Lingkungan Hidup 2010

**Gambar 1.2.1 Struktur Organisasi Kementerian Lingkungan Hidup**

## 2) Tingkat Propinsi dan Kabupaten

Pada tingkat propinsi, BPLHD (Badan Pengendalian Lingkungan Hidup Daerah) ialah badan yang berwenang mengatur masalah lingkungan hidup dan AMDAL. Untuk proyek ini, di mana terletak pada lebih dari dua kabupaten, BPLHD propinsi ialah pihak yang berwenang meluluskan perizinan lingkungan hidup. Struktur organisasinya ialah sebagai berikut.

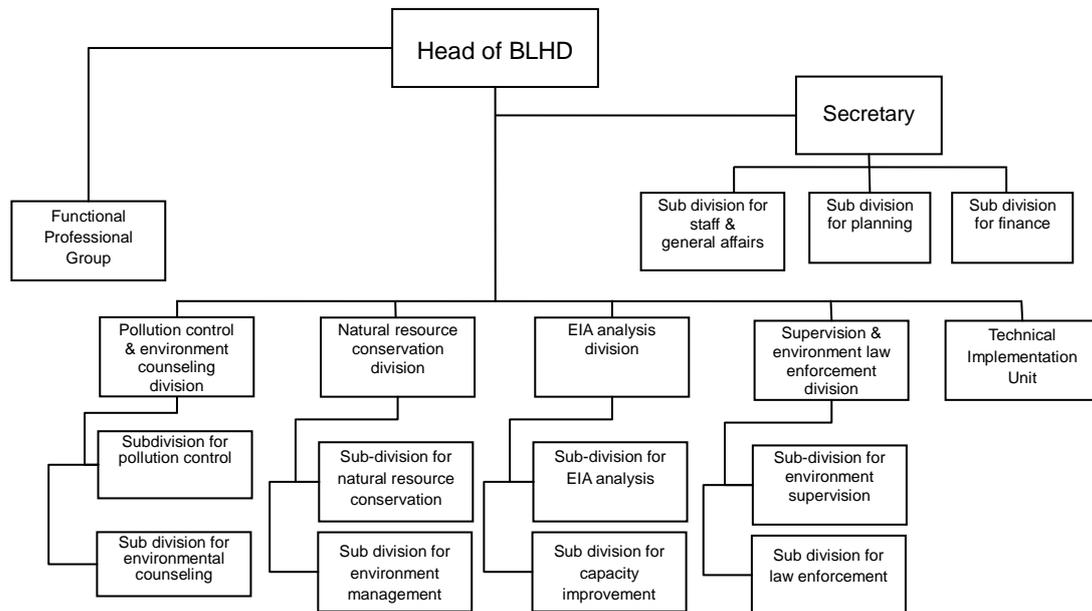


Sumber: Kementerian Lingkungan Hidup 2009

**Gambar 1.2.2 Struktur organisasi BPLHD, Lampung**

Pada tingkat kabupaten, BLHD (Badan Lingkungan Hidup Daerah) ialah badan yang berwenang dalam hal kebijakan dan administrasi bidang lingkungan hidup. Untuk lokasi Penengahan dan Natar, BLHD-Kabupaten Lampung Selatan ialah badan yang berwenang mengelola masalah lingkungan

hidup termasuk menentukan peraturan dan perizinan IEE-EIA (AMDAL), sementara BLHD-Pesawaran ialah badan yang berwenang untuk lokasi Godong Tataan.



Sumber: Kementerian Lingkungan Hidup 2008

**Gambar 1.2.3 Struktur organisasi BLHD (Kabupaten Lampung Selatan)**

### (3) Perizinan Lingkungan Hidup

#### 1) Prosedur perizinan lingkungan hidup di Indonesia

Berdasarkan Undang-undang No.32/2009 mengenai pengelolaan dan perlindungan lingkungan hidup, tercantum aturan, bahwa semua proyek dengan skala tertentu wajib memiliki izin evaluasi lingkungan hidup, baik melalui a) penyiapan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pengawasan Lingkungan (UPL) atau b) AMDAL.

Tipe dan skala proyek yang memerlukan AMDAL diatur dalam Keputusan Meneg LH No.11/2006. Pada pasal tersebut digolongkan 14 sektor, skala dan kondisi proyek dan perencanaan yang diwajibkan melakukan AMDAL.

Kondisi di mana diwajibkan AMDAL sesuai Keputusan terkait pada pembangunan TA ialah sebagai berikut.

**Tabel 1.2.5 Kondisi kebutuhan AMDAL terkait pembangunan TA**

No	Tipe proyek/fasilitas	Skala	Butir evaluasi dan catatan
14	Kantor, fasilitas pendidikan, fasilitas olahraga, karya seni, fasilitas kesenian, tempat ibadah, pusat perbelanjaan	Luas area: $\geq 5$ ha Ukuran bangunan: $\geq 10,000\text{m}^2$	<p><u>Butir Evaluasi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ukuran lahan yang dibebaskan</li> <li>b) Kekuatan tumpu lahan yang digunakan</li> <li>c) Jumlah penggunaan air per hari</li> <li>d) Pengelolaan limbah</li> <li>e) Dampak negatif di sekitar lokasi konstruksi (getaran, bising, polusi air, dsb.)</li> <li>f) KDB (faktor efektif bangunan/rasio area lantai) dan KLB(faktor efektif lahan/luas area bangunan)</li> <li>g) Spesies dan volume(jumlah) pepohonan yang ditebang</li> </ul> <p><u>Catatan</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sengketa sosial akibat pembebasan lahan</li> </ul>

No	Tipe proyek/fasilitas	Skala	Butir evaluasi dan catatan
			(terutama pada kasus pembangunan di daerah pemukiman padat penduduk) b) Dampak konstruksi bangunan tinggi dan merusak lapisan air tanah/aquifer akibat tiang pancang dan pekerjaan fondasi c) Dampak peningkatan lalu-lintas dan pemukiman pekerja selama konstruksi d) Dampak peningkatan lalu-lintas dan penyiapan lahan parkir e) Limbah akibat kegiatan operasional

Sumber: No.11/2006, Decree of Minister of Environment

Pada kasus di mana skala proyek lebih kecil dari kategori ini, maka badan pelaksana diminta untuk menyiapkan dokumen UKL dan UPL untuk memastikan pengelolaan dampak lingkungan mematuhi Peraturan Menneq Lingkungan Hidup No.13/2010.

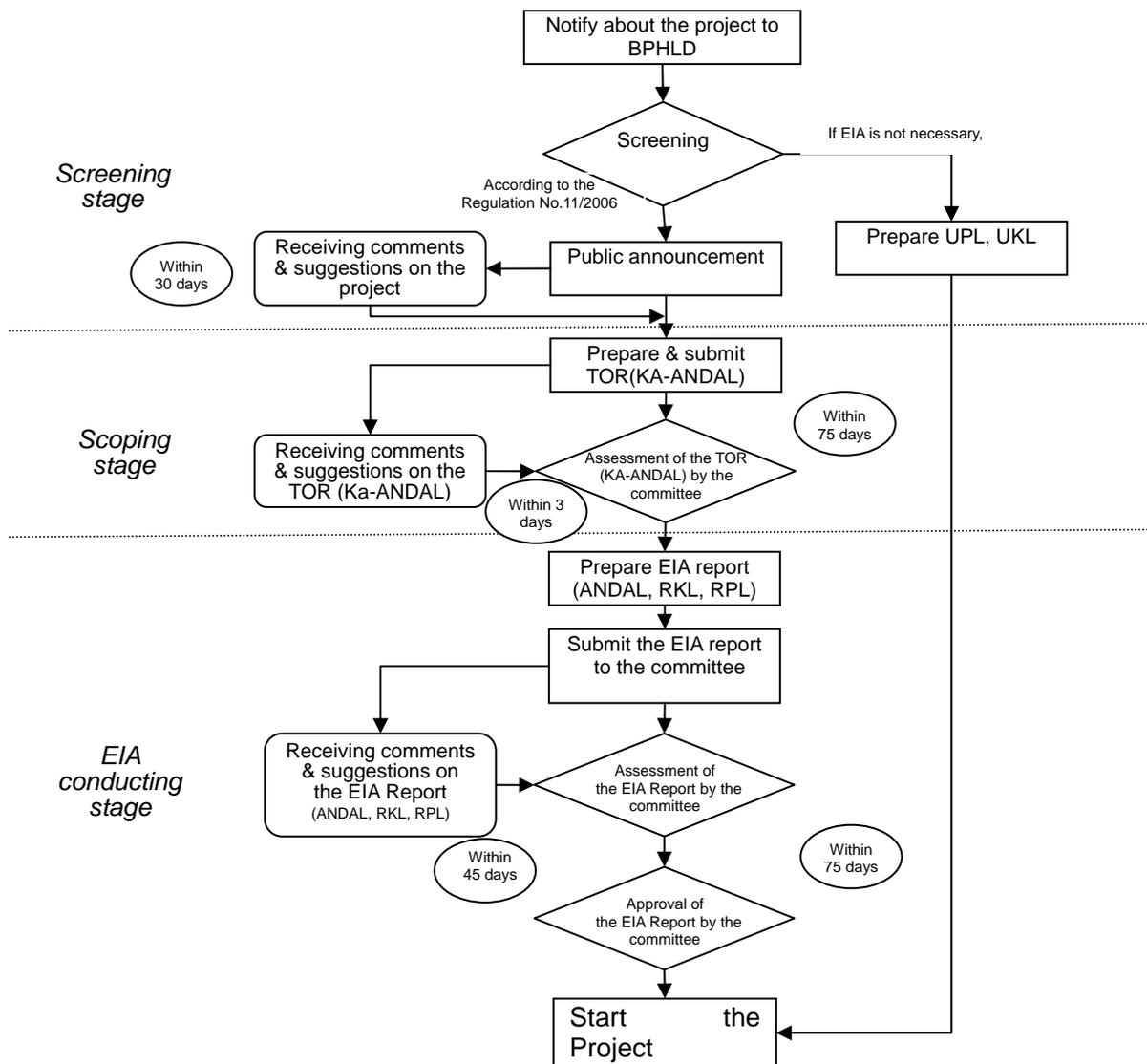
## 2) Prosedur AMDAL dan waktu yang diperlukan untuk persetujuan

Prosedur AMDAL dijelaskan dalam peraturan No.27/1999, yang mana dapat dirangkum dalam bagan berikut ini. Dikarenakan tidak ada peraturan khusus menyangkut AMDAL di tingkat propinsi, maka prosedur yang sama dengan pusat diberlakukan bagi proyek tingkat propinsi.

Badan pelaksana proyek diwajibkan menyerahkan KA-AMDAL pada komite AMDAL melalui badan pemerintah yang terkait, apakah BLHD atau BPLHD; kemudian setelah penelitian oleh komite, AMDAL dapat dilaksanakan. Hasilnya harus disusun menjadi laporan AMDAL, Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pengawasan Lingkungan (RPL) yang akan dievaluasi oleh komite AMDAL.

Hasil evaluasi laporan kemudian dilaporkan pada gubernur daerah terkait yang membawahi komite AMDAL tersebut, dan pengumuman persetujuan akan diterbitkan paling lambat 75 hari setelah penerimaan dokumen.

AMDAL harus dilaksanakan oleh "Tim AMDAL" dengan tenaga profesional termasuk ketua tim dengan sertifikat kompetensi sesuai peraturan Menneq LH No.6/2008.



Sumber: Disusun oleh Tim Studi JICA mengacu pada peraturan Menneq Lingkungan Hidup No.27/1999

**Gambar 1.2.4 Bagan alur perizinan AMDAL**

Bila proyek berkembang melebihi fungsinya dan berpotensi mengakibatkan dampak lingkungan dan sosial di masa depan, maka AMDAL perlu dilakukan untuk bagian perubahan tersebut sebagai tambahan.

### 3) Dokumen yang diperlukan untuk KA-AMDAL

Sesuai Peraturan Menneq LH No.8/2006, penyiapan KA-AMDAL wajib dilakukan. Bagian utama yang perlu dilaporkan dalam KA-AMDAL ialah sebagai berikut. Bagian di bawah ini pada dasarnya sejalan dengan salah satu pedoman JICA yang mana merujuk pada kebijakan operasional bank dunia. Tidak ada peraturan khusus untuk relokasi non-sukarela di Indonesia, sementara pedoman JICA mewajibkan penyiapan rencana relokasi bilamana diperlukan relokasi skala besar (lebih dari 200 penduduk).

**Tabel 1.2.6 Daftar Isi KA-AMDAL**

<b>Butir</b>	<b>Kandungan utama</b>
<b>Bab 1: Pembukaan</b>	
1.1 Latar Belakang	Latar Belakang
1.2 Tujuan & dampak yang diharapkan dari proyek	- Kondisi terakhir sektor terkait - Kebutuhan proyek - Tujuan & dampak yang diharapkan dari proyek
1.3 Terkait UU dan Peraturan	Terkait UU dan Peraturan
<b>Bab 2: Lingkup Studi</b>	
2.1 Komponen proyek	- Area sasaran merujuk pada rencana tata ruang wilayah - Kegiatan utama yang direncanakan - Jadwal - Antisipasi dampak lingkungan dan sosial terkait pelaksanaan proyek sesuai tahap kegiatan (perencanaan, konstruksi, pelaksanaan, pasca-penyelesaian) - Elemen lain yang dipertimbangkan pada area
2.2 Kondisi lingkungan dan sosial terkini	Kondisi lingkungan dan sosial terkini termasuk pada lokasi alternatif
2.3 Lingkup AMDAL	- Lingkup dipilih dengan alasan jelas
<b>Bab 3: Metode studi</b>	
3.1 Metode pengumpulan data dan analisis	- Metode pengumpulan data dengan informasi alat yang digunakan untuk survey, dsb. - Metode analisis
3.2 Metode prediksi untuk antisipasi dampak	Metode prediksi (contoh: Kalkulasi, eksperimen, simulasi model, pelajaran dari proyek serupa, evaluasi oleh pakar spesialis yang relevan, dsb.)
3.3 Metode evaluasi untuk antisipasi dampak	-Evaluasi untuk tiap kegiatan yang direncanakan pada proyek dari segi dampak lingkungan - Metode pengawasan
<b>Bab 4: Administrasi</b>	
4.1 Badan Pelaksana proyek	Badan yang melaksanakan proyek
4.2 Konsultan Survey	Informasi konsultan survey bersertifikat yang akan melakukan AMDAL
4.3 Anggaran studi	Anggaran studi
4.4 Durasi studi	Durasi studi
<b>Lain-lain</b>	- Referensi, data sekunder, dll. - Lampiran (informasi proyek, catatan diskusi antara stakeholder, CV dari perwakilan tim ahli)

Sumber: disusun Tim studi JICA berdasarkan Peraturan No.8/2006 dan hasil wawancara

#### **(4) Pembebasan Lahan dan Kebijakan Relokasi**

##### **1) Undang-undang dan Peraturan terkait pembebasan lahan**

Undang-undang dan peraturan terkait pembebasan untuk kepentingan publik dirangkum berikut ini. Tidak ada peraturan khusus atau pedoman terkait “relokasi non-sukarela” di Indonesia. Namun, diwajibkan untuk menjelaskan pada ringkasan proyek tentang jadwal dan potensi dampak akibat pelaksanaan konstruksi, dan menerima masukan dari penduduk di sekitar area sasaran, sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup No.8/2000 terkait keikutsertaan masyarakat dan keterbukaan informasi menyangkut proses evaluasi dampak lingkungan.

**Tabel 1.2.7 Undang-undang dan peraturan terkait Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Publik**

<b>Undang-undang, Peraturan dan Keputusan</b>
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3/2007 tentang Persyaratan Pelaksanaan Keputusan Presiden No.36/2005 tentang Pembebasan Lahan untuk pembangunan demi Kepentingan Publik setelah diamandemen oleh Keputusan Presiden No.65/2006 tentang Amandemen atas Peraturan Presiden No.36/2005 tentang Pembebasan Lahan untuk Kepentingan Publik.
Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Dampak Lingkungan Hidup No.8/2000 tentang keikutsertaan masyarakat dan keterbukaan informasi dalam proses evaluasi dampak lingkungan hidup

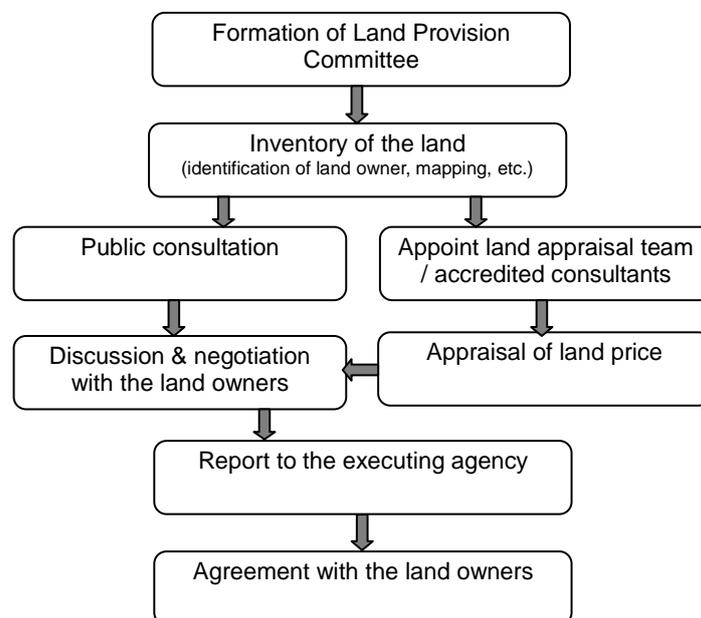
<b>Undang-undang, Peraturan dan Keputusan</b>
Keputusan Presiden mengenai Pembebasan Lahan untuk pembangunan demi kepentingan publik, No.36/2005
Peraturan Presiden No.65 Th. 2006 jo No.36 Th. 2005, tentang pembebasan lahan untuk pembangunan demi kepentingan publik
No.20/1961 Undang-undang terkait pembebasan lahan Undang-undang No.20 Thn.1961, tentang pembatalan hak pembebasan lahan dan bangunan yang berdiri di atasnya
No.36/1998 Peraturan tentang penggunaan lahan terlantar
UU No.5 /1960, tentang Peraturan dasar untuk Urusan Pertanian
UU No.51/1960, tentang Larangan Memanfaatkan Lahan Tanpa Memenuhi Perizinan
Peraturan Pemerintah No.8 Th.1953, tentang perizinan tanah nasional
Peraturan Pemerintah No.39/1973, tentang penentuan kompensasi oleh Pengadilan terkait pembatalan hak lahan dan bangunan di atasnya
Peraturan Pemerintah No.36/1998, tentang pengendalian dan efisiensi lahan terlantar
Keputusan Presiden No.34/2003, tentang kebijakan nasional untuk tanah milik
Keputusan Kepala Badan Pertanaha Nasional No.2/2003 tentang norma dan mekanisme standar pengelolaan tanah dalam wewenang kecamatan

Sumber: Disusun oleh Tim Studi JICA

## 2) Prosedur Pembebasan Lahan

Terkait penegakan Keputusan Presiden No.36/2005 tentang Pembebasan Lahan untuk Pembangunan demi Kepentingan Publik, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3, 2007 menyatakan bahwa a) komite pembebasan lahan (disebut Panitia 9) dan b) tim penaksir lahan wajib dibentuk, untuk membebaskan lahan demi kepentingan publik. Bila ukuran lahan kurang dari satu hektar, maka tidak dibentuk panitia pembebasan lahan dan dinas pelaksana akan bernegosiasi langsung dengan pemilik lahan (Keputusan Presiden No.36/2005 tentang Pembebasan Lahan untuk Pembangunan demi Kepentingan Publik).

Panitia Pembebasan Lahan wajib mengikuti alur kerja sebagai berikut.



Sumber: Disusun Tim Studi JICA berdasarkan informasi yang diperoleh dan peraturan No.36/2005

**Gambar 1.2.5** Prosedur pembebasan lahan untuk kepentingan publik

## 3) Masalah relokasi non-sukarela

Seperti dijelaskan sebelumnya, tidak ada seperangkat pedoman relokasi khusus di Indonesia. Namun, sangat dianjurkan untuk menjelaskan pada ringkasan proyek berikut jadwal dan potensi dampak yang

diakibatkan kepada penduduk sekitar, dan menerima masukan dari penduduk di area tersebut, sesuai Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Dampak Lingkungan Hidup No.8/2000 terkait keikutsertaan masyarakat dan keterbukaan informasi dalam proses evaluasi dampak lingkungan hidup.

Prosedur dan jadwal penjelasannya diperinci di bawah ini;

- Tahap Persiapan AMDAL: Penjelasan rencana dan jadwal proeyk, menerima keberatan dan pertanyaan selama 30 hari
- Tahap persiapan KA-AMDAL: Penjelasan butir-butir potensi dampak lingkungan dan sosial serta besaran dampak tersebut, dsb.
- Tahap evaluasi KA-AMDAL: Menerima masukan penduduk sekitar area selam 3 hari sebelum evaluasi KA-AMDAL
- Tahap evaluasi AMDAL, RPL,RKL: Mengumumkan laporan secara publik selama 45 hari dan menerima keberatan bila ada

### (5) Standar Lingkungan Hidup penting yang perlu diperhatikan dalam Pembangunan TA

#### 1) Standar pembuangan air limbah

Standar pembuangan air limbah untuk badan usaha diatur melalui peraturan Gubernur Lampung No.7, 2010 tentang “Standar kualitas air limbah untuk badan atau kegiatan usaha di Propinsi Lampung”. Jenis usaha dibagi menjadi 37 kelompok berdasarkan tipe kegiatannya, dan pembangunan TA akan masuk pada kelompok “air limbah domestik” menurut informasi terkini dari BPLHD Lampung.

**Tabel 1.2.8 Standar Kualitas Air Limbah Domestik**

Parameter	Unit	Maximum Rate
pH	-	6 – 9
BOD	mg/L	100
TSS	mg/L	100
Oli dan Lemak	mg/L	10

Sumber: Disusun Tim Studi JICA berdasarkan Peraturan Gubernur Lampung No.7, 2010

#### 2) Manajemen Limbah

Tidak terdapat undang-undang dan peraturan khusus yang mengatur manajemen limbah padat kecuali menyangkut limbah beracun. “Limbah beracun” (dikenal dengan istilah “B3”) didefinisikan sebagai berikut, yang mana kecil kemungkinannya diproduksi pada aktivitas TA.

**Tabel 1.2.9 Daftar Limbah Beracun B3**

Limbah B3 dari sumber non-spesifik	Limbah B3 dari sumber spesifik	Limbah B3 dari bahan kimia kedaluarsa, tumpahan, sampah kemasan
- Pengencer Halogenisasi (10 jenis) - Pengencer non-Halogenisasi (18 jenis) - Asam basa (10 jenis) - Limbah dari sumber non-spesifik lainnya (4 jenis)	Pupuk, pestisida, lem resin, petrokimia, tinta, tekstil, perakitan kendaraan, industry bahan cat, eksplorasi minyak dan gas alam, pertambangan, bahan farmasi, rumah sakit dan laboratorium, dll. (28 jenis)	Berbagai polutan yang saat ini dilarang penggunaannya (180 jenis)

Sumber: disusun Tim Studi JICA berdasarkan peraturan No.19,1994 dan Keppres No.78, 2001  
Terkait manajemen limbah beracuh dan berbahaya

#### 3) Tingkat Kebisingan

Standar untuk tingkat kebisingan adalah sebagai berikut.

**Tabel 1.2.10 Standar Tingkat Kebisingan**

Jenis	dB (A)
1. Area Penggunaan	
a. Perumahan	55
b. Komersial	70
c. Kantor dan Usaha	65
d. Area terbuka hijau	50

Jenis	dB (A)
e. Industri	70
f. Fasilitas pemerintah dan umum	60
g. Rekreasi (resort)	70
h. Khusus	
- Airport	
- Stasiun KA	
- Pelabuhan Kapal	70
- Pelabuhan Nasional	60
2. Area kegiatan	
a. Rumah sakit	55
b. Sekolah	55
c. Tempat Ibadah / gereja/ Kuil/ Masjid	55

Sumber: Disusun oleh Tim Studi JICA berdasarkan Keputusan Menteri Lingkungan Hidup, No.48/1996

#### 4) Bau

Tak terdapat peraturan khusus yang mengatur tingkat bau kecuali untuk bahan kimia tertentu. Namun, untuk campuran berbagai macam bau limbah, seperti yang mungkin terjadi pada TA, ditetapkan sebagai berikut dalam peraturan Menneq Lingkungan Hidup tentang Bau, No.11/1996; Tingkat bau dari campuran berbagai sumber bau yang dapat dicium oleh indera penghidu. Bila lebih dari 50% responden yang berjumlah 8 orang menyatakan tingkat bau ialah signifikan, maka sumber tersebut dinilai memiliki bau di luar kewajaran.

### 1.3 Tren Bantuan dari Donatur Lain di Indonesia

Menurut Pusat Kerjasama Internasional Kementerian Pertanian, bantuan dari donor lain di bidang distribusi dan/atau Pasar Induk belum diimplementasikan. Namun, untuk sektor agrikultur, proyek-proyek berikut sedang berjalan.

**Tabel 1.2.11 Proyek oleh Donatur Lain**

Partner Pelaksana	Nama Proyek	Periode pelaksanaan	Bantuan (Juta \$)
Korea Selatan	Feasibility Study for the Development Agricultural Resources in Central Kalimantan	2011-2013	-
China	Indonesia-China Technical Cooperation on Hybrid Rice Development in Indonesia	2010-2013	-
Australia	Indonesia-Australia Partnership Emerging Infectious Diseases	2010-2014	-
ADB	Participatory Irrigation Sector Project (PISP)	2005-2010	8.80
IFAD	Rural Empowerment and Agricultural Development Programme in Central Sulawesi (READ)	2006-2014	21.08
WB	Farmer Empowerment through Agriculture Technology and Information (FEATI)	2007-2012	92.80
ADB	Integrated Citarum Water Resources Management Investment Program	2009-2014	3.29

**Bagian 2**  
**Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung**



## 2.1 Kondisi dan Permasalahan Terkini pada Area Studi

### 2.1.1 Kondisi dan Permasalahan Terkini pada Pembangunan TA di Propinsi Lampung

#### (1) Kebijakan Agrikultur Terkait

Gambaran Pemerintah Propinsi Lampung dan garis besar kebijakannya terkait pembangunan TA dapat dikaji sebagai berikut.

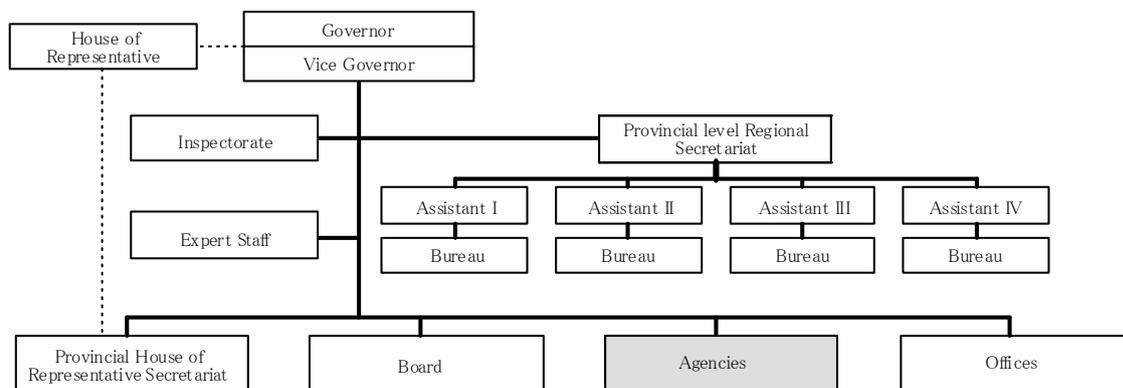
#### 1) Gambaran Pemerintah Propinsi Lampung

Pemerintah Propinsi Lampung ialah lembaga eksekutif untuk pembangunan TA. Gambaran organisasi dan kondisi finansial lembaga ini akan dijelaskan berikut ini. Untuk mempromosikan pembangunan TA di Propinsi Lampung, pada Januari 2010, Gubernur Lampung membentuk satu panitia percepatan pembangunan TA (selanjutnya disebut Panitia TA), dan panitia penasihat untuk gubernur yang terdiri dari perwakilan BAPPEDA (Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah), Dinas Pekerjaan Umum, Biro Perdagangan, Biro Ekonomi, Dinas Pertanian dan Tanaman Pangan, Dinas Perkebunan, Dinas Perikanan dan dinas Industri Peternakan, dsb. Kegiatan panitia ini dirangkum pada bagian 2.2.1.

##### a) Organisasi

Struktur organisasi pemerintah propinsi Lampung dijelaskan sebagai berikut. Komposisi strukturnya terdiri dari Sekretariat Wilayah yang didukung oleh 4 Asisten, 11 Biro; Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, 1 Inspektorat, 9 Badan; 4 Lembaga Teknis; 18 Unit Dinas serta Lembaga Teknis Lain (Sekretariat Badan Koordinasi dan Pertimbangan, Sekretariat Korps Pegawai Negeri RI, dan Sekretariat KPID). Dinas pelaksana proyek adalah Dinas Pertanian yaitu 1 dari 18 dinas di bawah kendali langsung gubernur.

Pemerintah Lampung belum memiliki pengalaman dalam membangun TA. Sehingga, tidak terdapat akumulasi *know-how* dan sumber daya manusia untuk mengimplementasi operasional dan manajemen TA. Dengan demikian, pemerintah Lampung perlu memiliki input dari sumber daya manusia yang memiliki pengalaman dalam mengelola pasar induk dan sistem distribusi. Selain itu, sangat penting untuk berbagi informasi dalam kaitannya dengan dinas-dinas lain.



Sumber: BAPPEDA

**Gambar 2.1.1 Struktur Organisasi Pemerintah Daerah Propinsi Lampung**

##### b) Kondisi Finansial

Pemerintah Lampung memiliki sekitar 8.697 staf dan anggaran pemerintah total sebesar Rp 250 milyar pada 2011. Pendapatan diperoleh dari pemasukan pajak (50%), hibah pemerintah pusat (48%) dan lain-lain (2%). Pengeluaran terbagi menjadi biaya tak langsung (55%), biaya langsung (45%) yang mana 44% di antaranya berupa pengeluaran investasi. Saldo dalam keadaan defisit tetapi pemerintah selalu menutupi defisit dengan saldo yang diajukan ke depan tiap tahunnya. Selain itu pemerintah Lampung menyatakan bahwa hingga saat ini tidak ada hutang pinjaman.

**Tabel 2.1.1 Anggaran Daerah (APBD) Propinsi Lampung, Tahun Anggaran (TA) 2008 - 2011**

(Unit: Rp.)

No.	URAIAN	TA 2008	TA 2009	TA 2010	TA 2011
I	PENDAPATAN DAERAH	1.623.366.047,390	1.697.783.336,989	2.040.402.724,069	2.496.411.121,844
II	PENGELUARAN DAERAH	1.803.685.785,470	1.890.757.887,818	2.115.354.103,705	2.651.575.096,015
	Pengeluaran Investasi	212.947.818,750	236.714.823,290	434.554.010,814	638.574.197,660
III	SURPLUS / DEFISIT	180.319.738,080	192.341.217,829	74.951.379,636	155.163.954,172
IV	PEMBIAYAAN	180.319.738,080	192.341.217,829	74.951.379,636	155.163.954,172
	TOTAL SALDO (III-IV)	0	-633.333.000	0	-19.999

Sumber: Biro Keuangan

## 2) Perumusan “Rencana Induk Daerah Propinsi Lampung 2009-2029”

Pada bulan Mei 2010, Propinsi Lampung mengembangkan rencana pembangunan jangka panjang "Rancangan Induk Wilayah Propinsi Lampung 2009-2029" yang mencantumkan “pembangunan jaringan jalan lokal untuk memfasilitasi komoditas daerah”, “pembangunan fungsi pelabuhan untuk meningkatkan ekonomi daerah, ekspor dan impor”, serta "pengembangan kebijakan Agro Minapolitan" (lihat catatan), yang menargetkan tepi barat Propinsi (Kabupaten Lampung Barat) dan bagian timur Propinsi (Tengah, Timur dan Kabupaten Lampung Selatan).

Catatan: “Agro Minapolitan” ialah salah satu kebijakan pemerintah dengan pendekatan komprehensif untuk menciptakan area bersama untuk bidang pertanian dan perikanan. Kebijakan ini dititikberatkan untuk peningkatan produktivitas, dan untuk mempromosikan pemasaran produk berdasarkan sistem manajemen terpusat untuk mendukung para petani dan nelayan, termasuk perumusan rencana induk mulai dari penanaman/penanganan panen hingga pemasaran.

## 3) Perumusan “Rencana Pembangunan TA” oleh Dinas Pertanian Propinsi

Pada Maret 2011, Dinas Pertanian Propinsi merumuskan “Rencana Pembangunan TA” sebagai salah satu rencana sektor agrikultur yang sejalan dengan “Rencana dasar Wilayah Propinsi Lampung 2009-2029” dan “Berkas Rekomendasi oleh Komite TA” seperti dijelaskan di atas. Rumusan ini memperjelas peran dan fungsi TA, yakni “mengumpulkan berbagai produk pada jumlah yang efisien untuk distribusi luas”, “pembentukan harga yang transparan dan adil”, “distribusi produk yang cepat dan efisien ke pedagang atau pengecer”, “pusat informasi pemasaran”, dan “menyediakan layanan pendukung terkait sertifikasi, inspeksi higienitas, pabean, karantina, dsb.”

**Tabel 2.1.2 Garis besar Rencana Pengembangan TA**

1) Lokasi	Kecamatan Penengahan, Kabupaten Lampung Selatan
2) Garis Besar	<p>A) Fasilitas TA</p> <p>Proyeksi Jenis Produk: Produk Tani, Hortikultura, Ternak, Pertanian dan Perikanan</p> <p>Fasilitas yang diperlukan: a) Kantor administrasi, b) Fasilitas penyimpanan, sortasi dan paking, c) Penyimpanan dengan ruang pendingin, penyimpanan beku, box pendingin dll., d) Sistem informasi pemasaran, e) Fasilitas transaksi dan area promosi, f) Fasilitas umum (WC, ruang rapat, dll.), g) Fasilitas Pendukung (Bank, kafé, restoran, toilet, dll.) h) Pengolahan air limbah dan sistem pengelolaan sampah, i) Area parkir</p> <p>B) Badan Pengelola/Manajemen Pt. Lampung Jasa Utama atau sektor swasta</p> <p>C) Jadwal Pelaksanaan Proyek (Fase 1 - Fase 4)</p> <p>a) Fase 1 (2008-2010): Pra-F/S, Keputusan Gubernur, Pemilihan lokasi, operasi STA, dll.</p> <p>b) Fase 2 (2011) Rencana pelaksanaan proyek, Detil perencanaan fasilitas dan sistem distribusi, F/S, Pembebasan lahan, Kelembagaan, Sistem informasi pemasaran, dll.</p> <p>c) Fase 3 (2012-2014) Konstruksi TA, konstruksi pasar dan STA yang ada, dll.</p> <p>d) Fase 4 (2014) Mulai beroperasi</p>

3) Biaya Proyek	A) Tiap level pemerintahan, domestik dan investor asing perlu dilibatkan pada tahap pelaksanaan proyek. B) Biaya proyek: Total Rp 28,1 milyar (pembebasan lahan 4,5 milyar, konstruksi bangunan 12,6 milyar, infrastruktur dan fasilitas 10 milyar, biaya awal operasi 1 milyar)
4) Rencana Pembangunan Area untuk TA	Penting bagi TA untuk melaksanakan penerapan sertifikasi jaminan mutu produk pada tiap level kelompok petani, STA, TA serta menjalankan edukasi/pelatihan untuk kegiatan ini. Persiapan berikut ini diperlukan untuk membangun jaringan lembaga tersebut: A) Sosialisasi pembangunan/operasi standar bagi STA B) Sosialisasi informasi manajemen TA/STA kepada stakeholder C) untuk memfasilitasi kerjasama pembangunan pasar grosir dengan DKI Jakarta
5) Skema Kerja Sama dan Mekanisme Jaringan	Produk yang ditangani pasca-panen, pada STA (sortasi, pencucian, paking) akan didistribusikan ke TA sebagai pusat transaksi. STA mendukung petani sebagai pusat informasi pemasaran.

Sumber: BAPPEDA

## (2) Kondisi Terkini dan Prospek Pemasaran Antar-Propinsi antara Sumatera dan Jawa

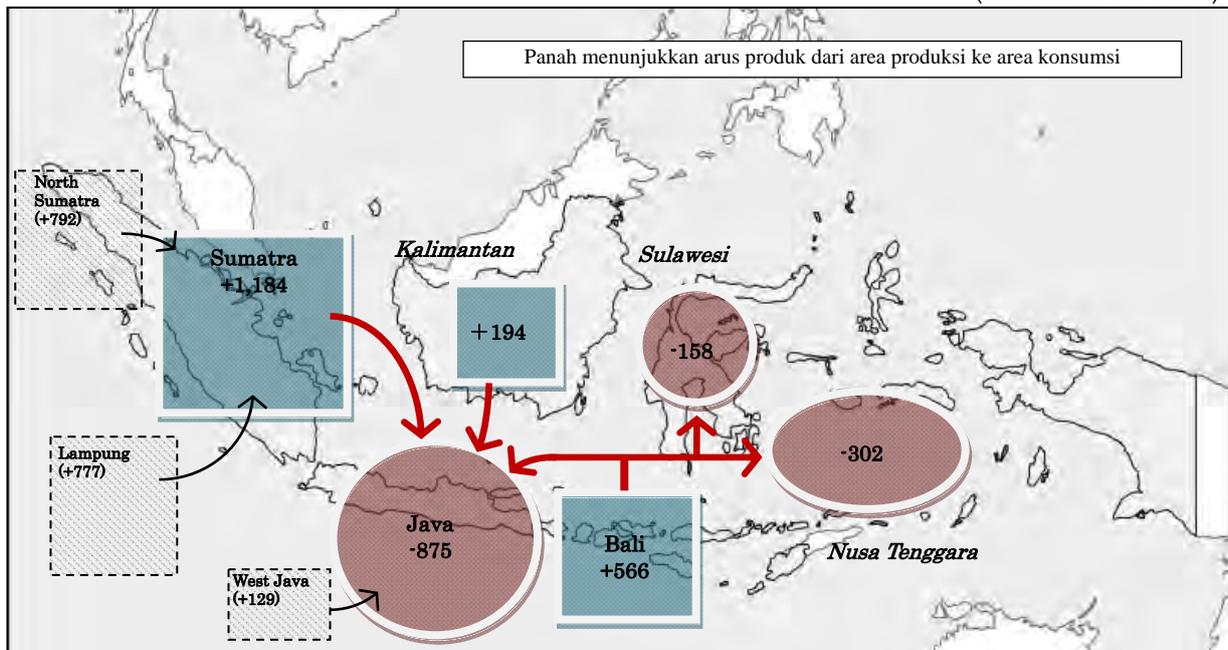
### 1) Arus Distribusi antara Sumatera dan Jawa Berdasarkan Keseimbangan Pasokan dan Permintaan

Kondisi terkini dari produk domestik bruto buah dan sayuran, serta konsumsi per kapita pada 2015 dan 2025 di Indonesia diestimasi pada bab sebelumnya (lihat bagian 1.1). Untuk mengestimasi arus distribusi produk hortikultur, dikaji suplai (produksi) dan permintaan (konsumsi) pada dan antara Sumatera dan Jawa. Secara sederhana dapat diasumsikan bahwa produk dikirim dari tempat kelebihan produksi ke tempat dengan kekurangan produk tersebut. Namun, sistem distribusi nyatanya lebih kompleks dari asumsi di atas karena banyak pelaku dan hambatan yang terlibat dalam keseharian perdagangan.

#### a) Arus Distribusi Buah antara Sumatera dan Jawa

Mengacu pada jumlah produksi dan konsumsi buah di Sumatera dan Jawa, dapat disimulasikan bahwa pada data 2009 terdapat 1.184 ribu ton buah yang kelebihan suplai di Sumatera dan dikirim ke Jawa. Di sisi lain, Jawa dengan produksi buah (suplai) dibandingkan dengan konsumsi (permintaan) mengalami kekurangan 875 ribu ton buah pada data 2009, yang setara 2.397 ton per hari dari Sumatera menuju Jawa.

(Unit: x1000 ton/tahun)



Sumber: Data produksi total buah diperoleh dari KEMENTAN dan estimasi konsumsi buah per kapita oleh Tim Studi JICA (lihat Apendiks 5-6)

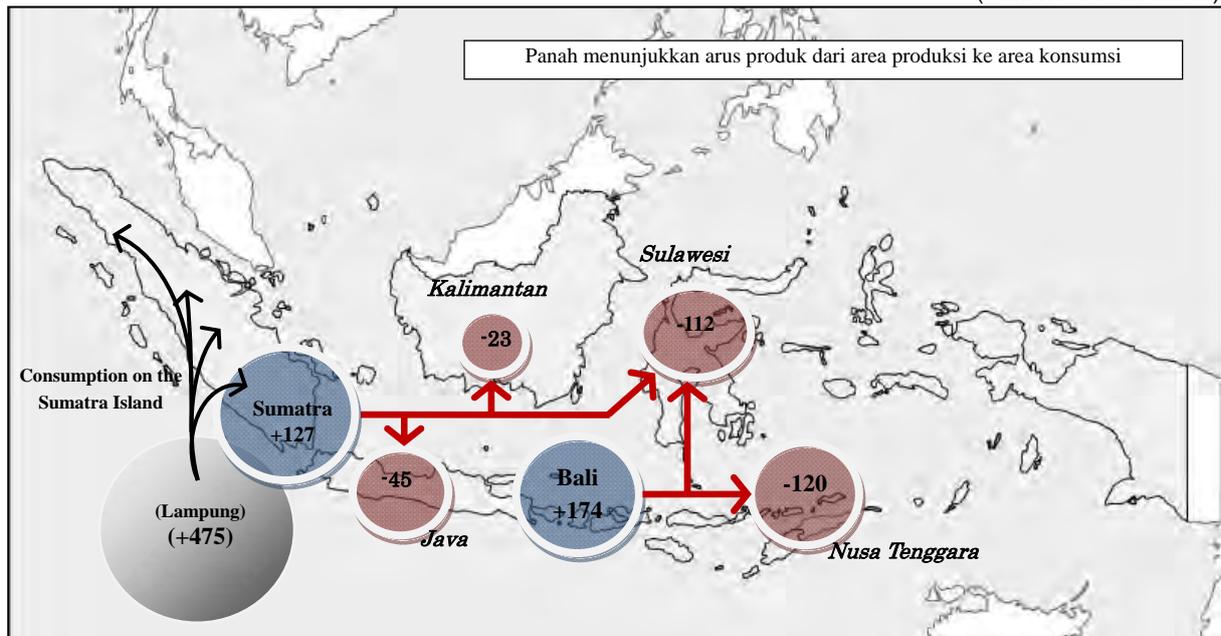
Gambar 2.1.2 Keseimbangan Buah Makro dan Arus Distribusi (2009)

#### b) Arus Distribusi Produk Buah Utama Antara Sumatera dan Jawa

Pisang ialah hasil utama hortikultura daerah Lampung. Pada 2009, produksi pisang di propinsi Lampung menghasilkan surplus 475 ribu ton dibanding permintaan lokalnya. Sementara di Sumatera terdapat surplus 127 ribu ton dibanding permintaan lokalnya. Dengan demikian, Propinsi Lampung, dapat memenuhi kebutuhan tidak hanya di Sumatera tapi juga di Jawa dan daerah lain dengan kelebihan produksi pisanginya.

Nanas mewakili hasil utama lain di Lampung, propinsi ini menyuplai 392 ribu ton nanas untuk daerah-daerah lain. Di Sumatera, terdapat surplus sebesar 539 ribu ton. Namun survey Asal/Tujuan yang kami lakukan di Pelabuhan Bakauheni tidak menunjukkan adanya kiriman nanas dikarenakan kebanyakan produk nanas berupa olahan dan diekspor dari Sumatera.

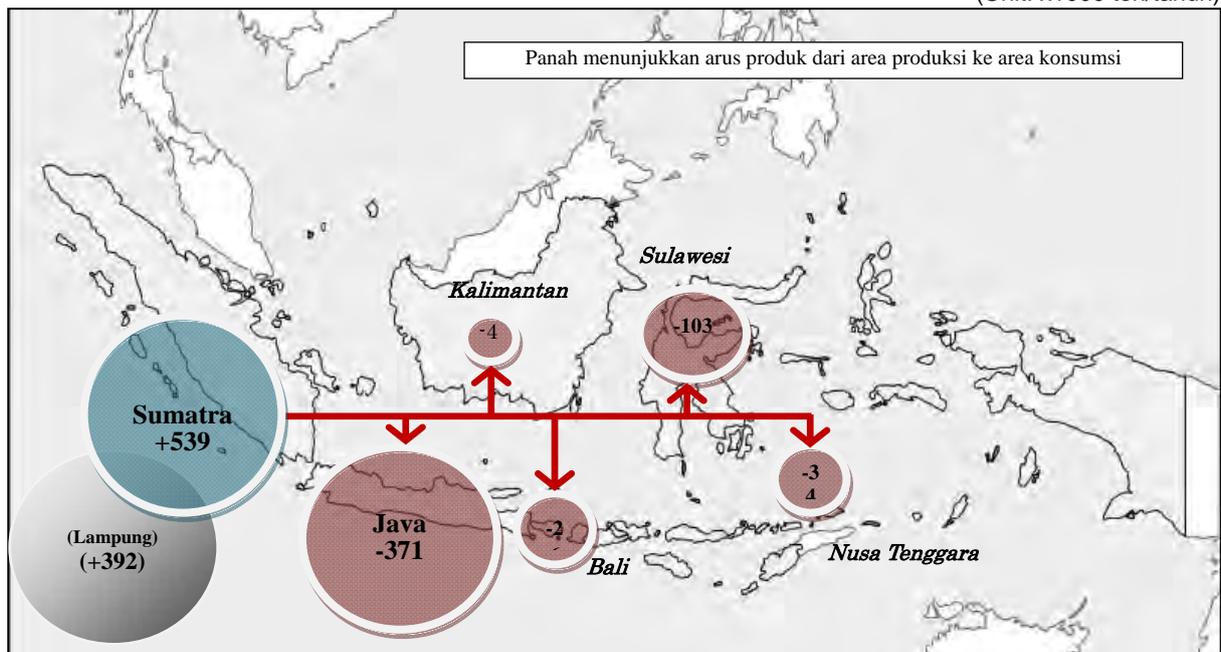
(Unit: x1000 ton/tahun)



Sumber: Data produksi oleh Statistik Indonesia 2010 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia), dan estimasi konsumsi buah per kapita oleh Tim Studi JICA (lihat Apendiks 5-1)

**Gambar 2.1.3 Keseimbangan Antar-Pulau untuk Pisang dan Arus Distribusi (2009)**

(Unit: x1000 ton/tahun)



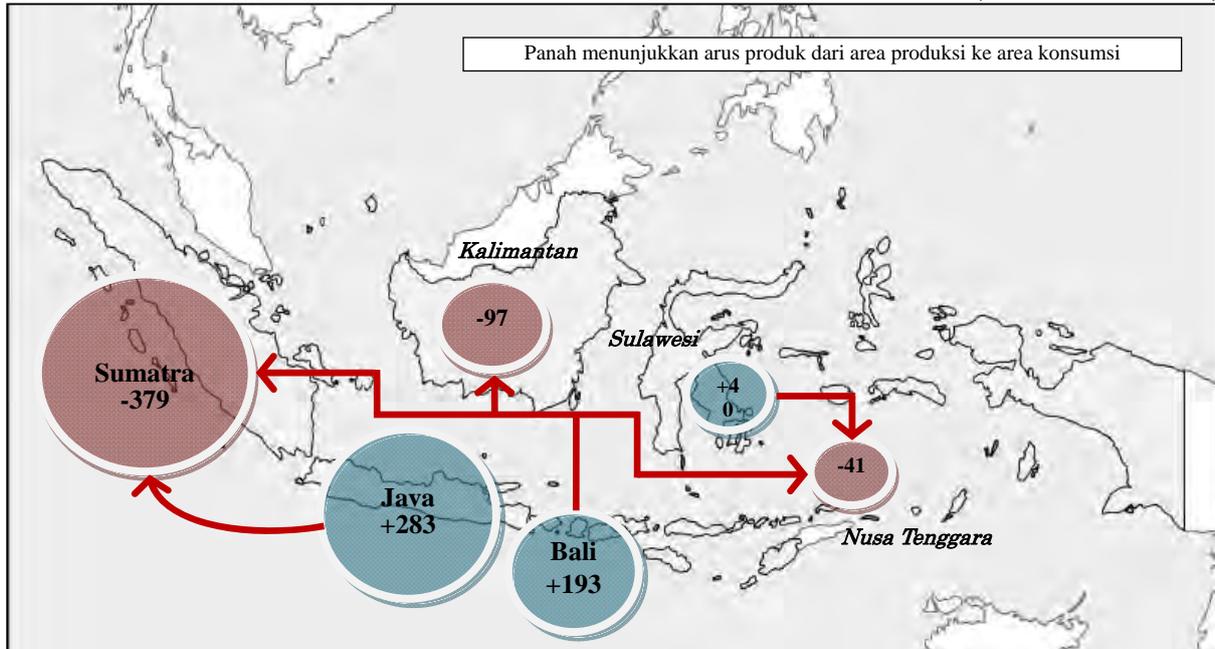
Sumber: Data produksi oleh Statistik Indonesia 2010 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia), dan estimasi konsumsi buah per kapita oleh Tim Studi JICA (lihat Apendiks 5-1)

**Gambar 2.1.4 Keseimbangan Antar-Pulau untuk Nanas dan Arus Distribusi (2009)**

Mangga juga dipandang sebagai produk utama yang diperdagangkan dari Jawa menuju Sumatera. Angka di bawah ini menggambarkan besar permintaan yaitu 379 ribu ton di Sumatera.

Namun, untuk TA baru di Lampung, mangga tidak dimasukkan sebagai produk utama yang diperdagangkan dari Jawa ke Sumatera dikarenakan semua transaksi dilakukan langsung antara pedagang di daerah asal dan tujuan. Diperkirakan kebanyakan tidak berniat menggunakan TA baru di Lampung.

(Unit: x1000 ton/tahun)



Sumber: Data produksi oleh Statistik Indonesia 2010 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia), dan estimasi konsumsi buah per kapita oleh Tim Studi JICA (lihat Apendiks 5-1)

**Gambar 2.1.5 Keseimbangan Antar-Pulau untuk Mangga dan Arus Distribusi (2009)**

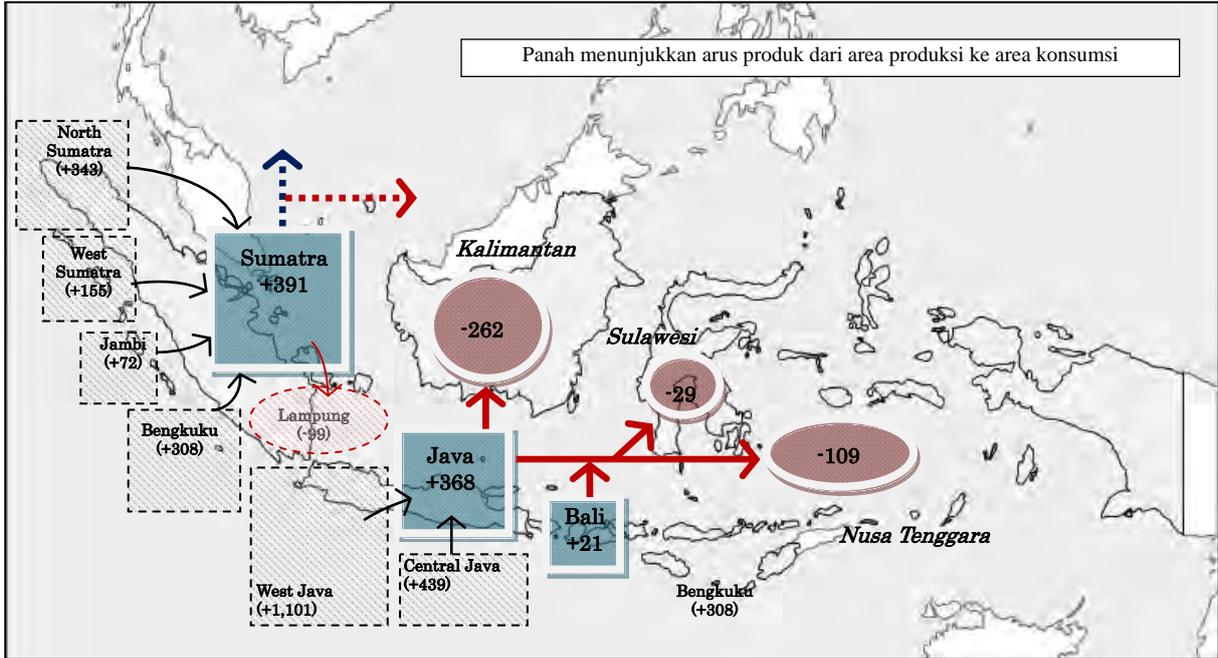
### c) Arus Distribusi antara Sumatera dan Jawa Berdasarkan Keseimbangan Suplai dan Permintaan untuk Sayuran

Pada 2009, surplus sayuran di Sumatera dan di Jawa ialah berturut-turut 391 ribu dan 368 ribu ton. Dari angka ini, dapat diperkirakan bahwa transaksi sayuran dari Sumatera ke Jawa sangatlah penting, tetapi perdagangan aktif yang sesungguhnya terjadi pada ekspor sayuran, tidak hanya dari Sumatera ke Jawa, tapi juga dari Jawa ke Sumatera. Mengacu pada hasil survey A/T yang dilakukan pada Mei 2011, perdagangan sayuran dari Sumatera menuju Jawa mencapai 214 ton per hari. Atau diestimasi sebesar 78 ribu ton per tahun.

Maka, transaksi antara Jawa dan Sumatera diamati secara berkala meskipun arus makro menunjukkan surplus dari produksi sayuran kedua daerah.

Suplai kubis mewakili surplus sebesar 111 ribu ton di Sumatera. Demikian halnya, di Jawa kubis mencapai surplus 57 ribu ton per tahun. Sementara Bali dan Kalimantan mengalami kekurangan sayuran. Di sisi lain, Sumatera mengalami kekurangan wortel sebesar 166 ribu ton/tahun, sementara Jawa memiliki surplus 172 ribu ton/tahun. Sehingga produk tersebut akan diimpor dari Jawa ke Sumatera. Terkait cabai, baik Sumatera dan Jawa memiliki surplus. Permintaan untuk cabai bergantung pada jenisnya. Terkadang, terjadi perbedaan harga antara Sumatera dan Jawa. Beberapa pedagang memanfaatkan kesenjangan ini untuk menarik keuntungan.

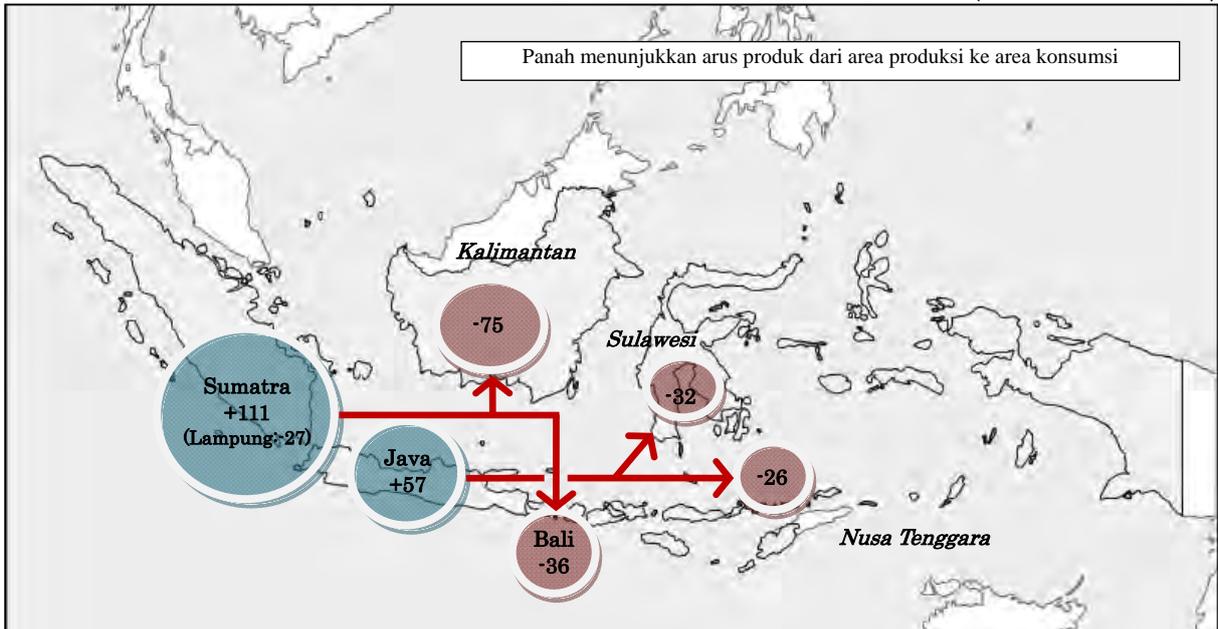
(Unit: x1000 ton/tahun)



Sumber: Data total produksi sayuran diperoleh dari KEMENTAN dan estimasi konsumsi sayuran per kapita oleh Tim Studi JICA (lihat Apendiks 5-7)

**Gambar 2.1.6 Keseimbangan Makro untuk Sayuran dan Arus Distribusi (2009)**

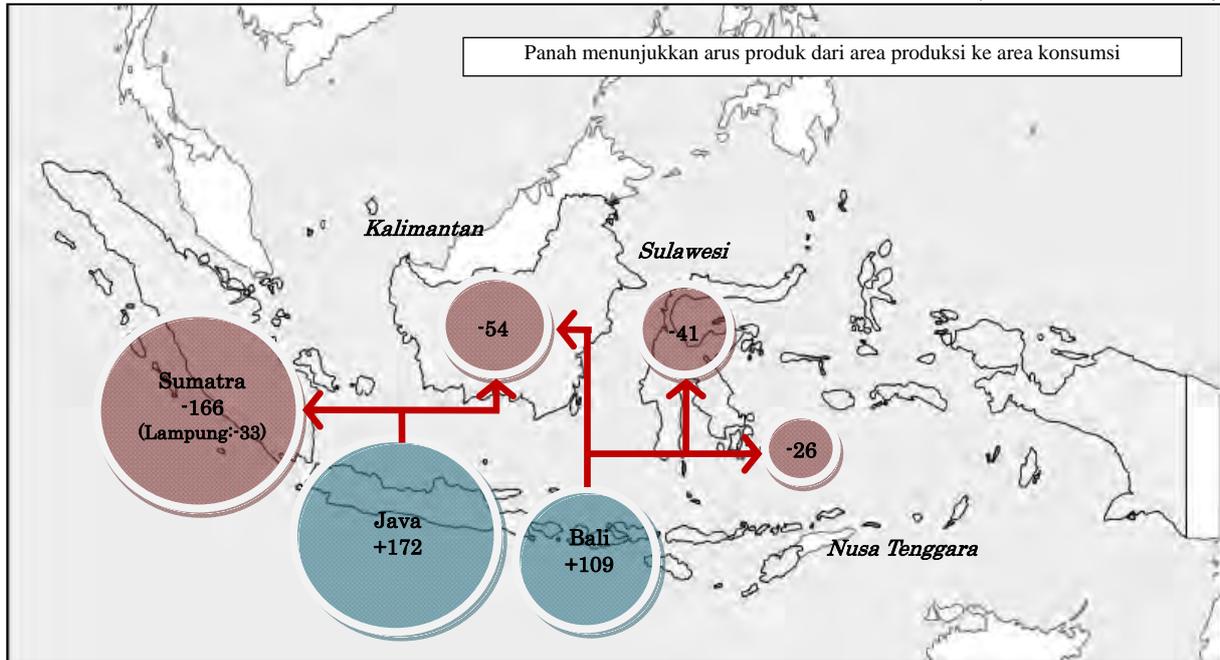
(Unit: x1000 ton/tahun)



Sumber: Data produksi dari Statistik Indonesia 2010 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia) dan estimasi konsumsi sayuran per kapita oleh Tim Studi JICA (lihat Apendiks 5-2)

**Gambar 2.1.7 Keseimbangan Antar-pulau untuk Kubis dan Arus Distribusi (2009)**

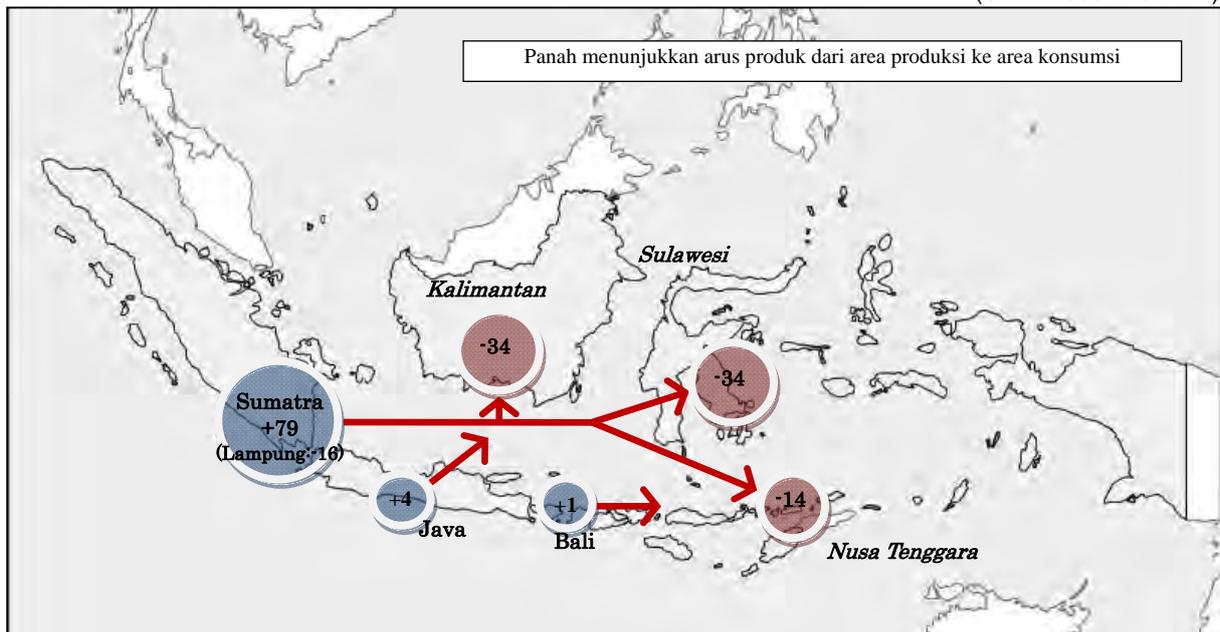
(Unit: x1000 ton/tahun)



Sumber: Data produksi dari Statistik Indonesia 2010 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia) dan estimasi konsumsi sayuran per kapita oleh Tim Studi JICA (lihat Apendiks 5-2)

**Gambar 2.1.8 Keseimbangan Antar-pulau untuk Bawang Merah dan Arus Distribusi (2009)**

(Unit: x1000 ton/tahun)



Sumber: Data produksi dari Statistik Indonesia 2010 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia) dan estimasi konsumsi sayuran per kapita oleh Tim Studi JICA (lihat Apendiks 5-2)

**Gambar 2.1.9 Arus Distribusi Antar-pulau untuk Cabai (2009)**

## 2) Survey Asal dan Tujuan dari Sumatera ke Jawa

### a) Metodologi

Survey Asal dan Tujuan dari Sumatera ke Jawa dilakukan dari pukul sembilan pagi pada 23 Mei hingga 26 Mei (non-stop 72 jam) di Pelabuhan Feri Bakauheni di Lampung. Survey ini dilakukan melalui wawancara dengan pengemudi truk terkait hal-hal di bawah ini:

- Jenis Komoditas
- Jenis Pengemasan
- Asal Muatan
- Tujuan Muatan
- Rute menuju Pelabuhan Bakauheni
- Dengan pendingin atau tidak
- Tonase Truk
- Nomor Polisi Truk

Di samping wawancara, dilakukan juga foto untuk label tonase dan plat nomor truk yang mengangkut komoditas sasaran (yaitu buah, sayuran dan hasil perkebunan). Tonase muatan diestimasi dari label, meskipun banyak truk yang membawa muatan melebihi regulasi label. Setelah survey berakhir, diestimasi volume total untuk pengiriman komoditas sasaran dari jumlah total truk. Kemudian volume transaksi harian dihitung dengan membagi volume total dengan tiga hari.

### b) Rangkuman

Setelah dilakukan survey selama 3-hari, terdata 1.232 truk yang membawa total volume komoditas sasaran sebesar 4.332 ton. Maka, pengiriman harian terhitung menjadi 410,7 truk dengan total 1.444 ton per hari. Untuk dicatat, bahwa tonase yang dijelaskan pada bagian di bawah ini merujuk pada jumlah volume transaksi harian.

Komoditas terbanyak adalah buah (76,8%) dan sekitar separuhnya berupa pisang. Dari sisi asal dan tujuan, 76,2% berasal dari Lampung dan 52,9% bertujuan ke DKI Jakarta. Sehingga, dapat diasumsikan Lampung lebih besar dalam hal pengiriman buah ke DKI Jakarta dan daerah sekitarnya dikarenakan lokasinya yang dekat Pulau Jawa.

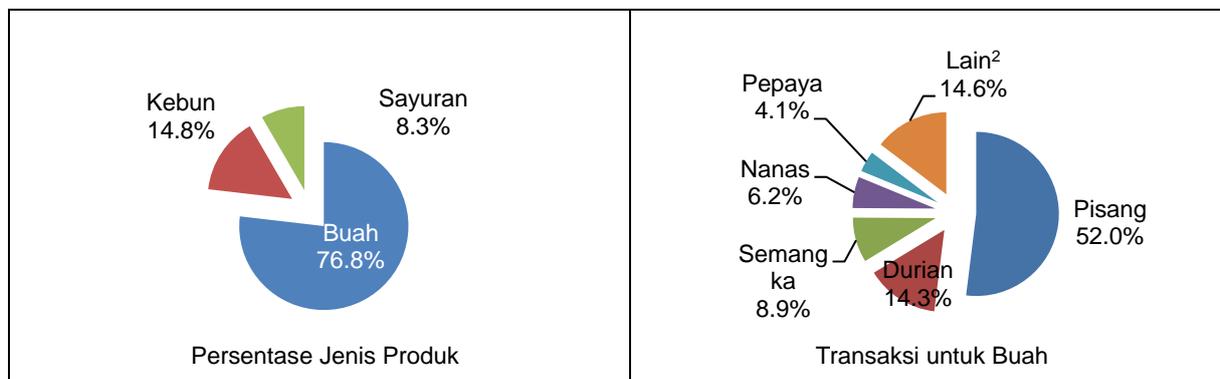
Untuk kemasan dan peilahan, 82,0% muatan “tidak dipilah” dan “tidak dikemas”, 10,1% dikemas dengan karung jaring besar dari produsen tetapi tidak dipilah. Maka, ada peluang bagi pegrosir untuk memberi nilai tambah untuk produk bila dilakukan pemilahan (sorting) dan pengemasan.

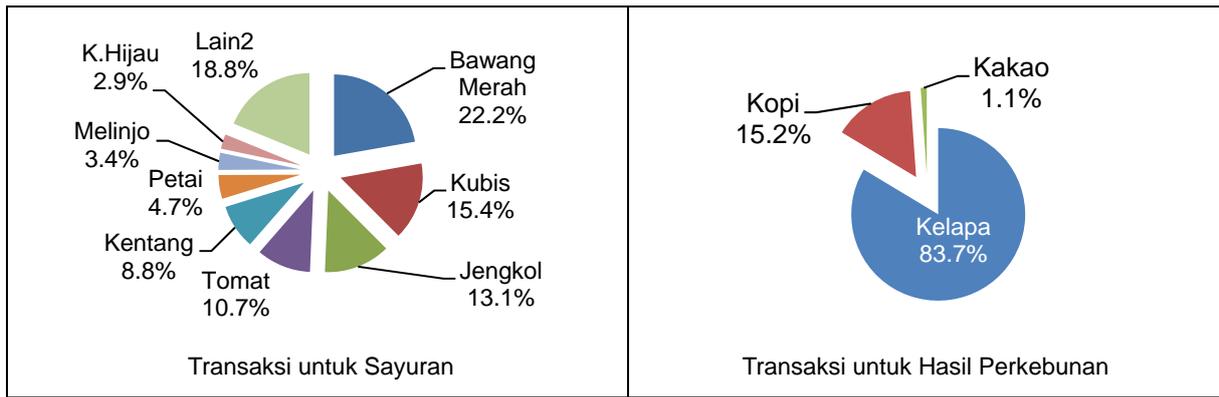
Bagian berikut menampilkan hasil survey dengan lebih mendetil.

### c) Jenis

Dari total volume 1.444 ton/hari, 1.110 ton berupa buah (76,8%), diikuti 214 ton hasil perkebunan (14,8%) dan 120 ton sayuran (8,3%). Di antara buah-buahan, pisang mewakili 52% (577 ton), diikuti durian (159 ton / 14,3%), semangka (99 ton / 8,9%), nanas (68 ton / 6,2%), dan pepaya (46 ton / 4,1%).

Untuk sayuran, bawang merah, kubis, jengkol, tomat dan kentang masing-masing mewakili 22,2% (27 ton). 15,4% (19 ton), 13,1% (16 ton), 10,7% (13 ton) dan 8,8% (11 ton). Untuk hasil perkebunan, kelapa segar dan kopi mewakili 83,5% (179 ton) dan 15,2% (33 ton), sementara kakao mewakili 1,1% (dua ton). (Lihat Annex 1,1)





Sumber: Tim Studi JICA

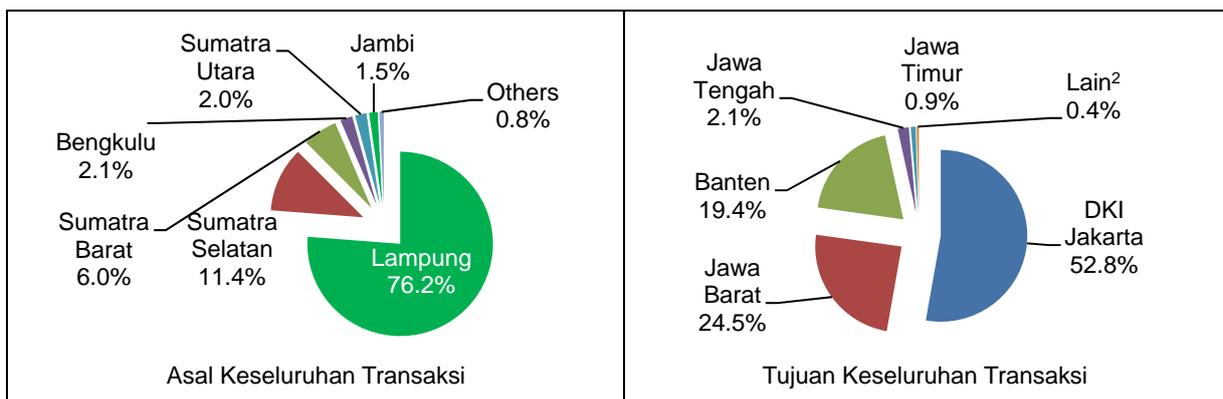
**Gambar 2.1.10** Jenis Utama pada Distribusi Hortikultura dari Sumatera tujuan Jawa (Survey A/T)

#### d) Asal

Asal untuk seluruh komoditas ialah; Lampung (1.101 ton / 76,2%), Sumatera Selatan (164 ton / 11,4%), Sumatera Barat (87 ton / 6,0%). Selain itu, terlihat ada tren untuk asal buah-buah sebagai berikut; Lampung (870 ton / 78,4%), Sumatera Selatan (136 ton / 12,2%), dan Sumatera Barat (51 ton / 4,6%). Terkait pisang, pepaya dan semangka, Lampung adalah asal dari kebanyakan muatan tersebut dengan tujuan Jawa, yaitu berturut-turut 94,5%, 95,9%, dan 92,3%. Tetapi, untuk nanas, yang mana adalah salah satu hasil utama asal Lampung, hanya ditemukan lima ton (7,9%) muatan asal Lampung, sementara Sumatera Selatan mewakili 63 ton (92,2%). Diperkirakan nanas umumnya berupa produk olahan dan diekspor langsung dari Sumatera, alih-alih dikirim dan dikonsumsi di Jawa. Namun diperlukan survey lebih lanjut untuk meneliti penyebabnya.

Asal untuk sayuran lebih bervariasi dibandingkan buah. Sekitar separuh muatan sayuran berasal dari Lampung (55 ton / 45,7%), diikuti Sumatera Barat (30 ton / 25,2%), Jambi (15 ton / 12,4%), Sumatera Selatan (9 ton / 7,6%), Kepulauan Riau (7 ton / 5,8%) dan lainnya. Terkait asal untuk hasil perkebunan, Lampung merupakan daerah asal terbanyak (176 ton / 82,1%), diikuti Sumatera Selatan (19 ton / 8,9%), Bengkulu (11 ton / 5,0%) dan seterusnya.

(Lihat Annex 1.1)



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.1.11** Asal dan Tujuan Distribusi Hortikultura dari Sumatera tujuan Jawa (Survey A/T)

#### e) Tujuan

Dari seluruh volume pengiriman yang terdata yaitu 1.444 ton, 762 ton (52,8%) di antaranya dikirim ke DKI Jakarta, diikuti 353 ton (24,5%) ke Jawa Barat, 280 ton (19,4%) ke Banten. Tiga tujuan di dalam dan sekitar DKI Jakarta ini mewakili 96,6% total transaksi.

Dari seluruh pengiriman buah (1.110 ton), sekitar separuh (587 ton / 52,9%) dikirim dengan tujuan DKI Jakarta, seperempat (272 ton / 24,6%) ke Jawa Barat, seperlima (222 ton / 20,0%) ke Banten. Pengiriman pisang, pepaya, sayuran, dan hasil perkebunan memiliki tren yang sama yaitu tujuan DKI.

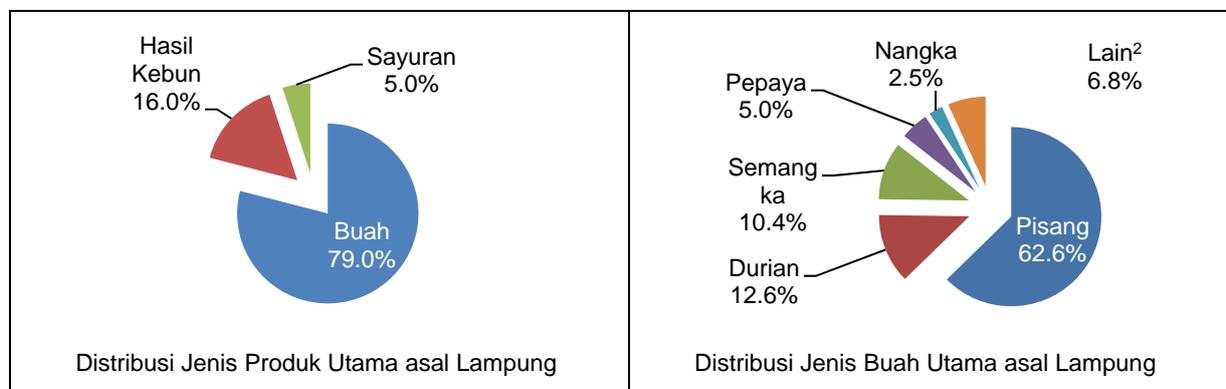
Terkait nanas dan semangka, sebagian besar juga dikirim ke DKI Jakarta; masing-masing 54 ton / 79,0% dan 72 ton / 72,9%.

(Lihat Annex 1.1)

#### f) Asal Lampung

Untuk muatan asal Propinsi Lampung, 870 ton (79%) berupa buah, 176 5on (16%) berupa hasil perkebunan, dan 55 ton (5%) adalah sayuran. Untuk buah asal Lampung, pisang, durian, semangka dan pepaya mewakili masing-masing 62,6% (545 ton), 12,6% (110 ton), 10,4% (91 ton) dan 5,0% (44 ton). Meskipun nanas adalah salah satu produk utama dari Lampung, hanya terlihat sebanyak lima ton / hari dalam survey yang dilakukan.

Untuk sayuran, 18,7% (10 ton) berupa bawang merah dan 18,5% (10 ton) adalah kubis. Sedangkan sayuran lokal juga dikirim dari Jawa dengan tujuan Lampung, seperti jengkol (7 ton / 12,8%), petai (6 5on, 10,4%) dan melinjo, 8,8% (16 ton). Kelapa segar mewakili 89,8% (158 ton) hasil perkebunan, sedangkan kopi dan kakao masing-masing mewakili 8,8% (16 ton) dan 1,4% (2 ton). Tujuan untuk produk asal Lampung utamanya ialah DKI Jakarta (50,0%), Jawa Barat (25,7%) dan Banten (21,1%). (Lihat Annex 1.1)



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.1.12 Jenis Produk Utama pada Arus Distribusi Hortikultura asal Lampung tujuan Jawa (A/T Survey)**

#### g) Tujuan DKI Jakarta

Untuk muatan tujuan DKI Jakarta, 587 ton (77%) dari 762 ton berupa produk buah, diikuti 114 ton (14,9%) hasil perkebunan dan 61 ton (8,0%) sayuran. Di antara buah tujuan DKI Jakarta, pisang, semangka, durian, nanas dan pepaya masing-masing mewakili 46,6% (273 ton), 12,1% (72 ton), 11,0% (65 ton), 9,2% (54 ton) dan 4,2% (25 ton). Perlu dicatat bahwa survey ini dilakukan saat musim durian, sehingga, pada bulan-bulan di luar musim akan terjadi penurunan jumlah kiriman yang signifikan.

Untuk sayuran (61 ton), bawang merah, kentang, kubis, tomat dan jengkol masing-masing mewakili 18,7% (11 ton), 18,1% (11 ton), 14,8% (9 ton), 12,5% (8 ton) dan 11,6% (7 ton). Dengan demikian, perbedaan antara tiap produk tidaklah terlalu signifikan.

(Lihat Annex 1.1)

#### h) Asal Lampung Tujuan DKI Jakarta

Transaksi utama dari Lampung ke DKI Jakarta adalah buah (434 ton / 78.8%). Sebesar 94 ton (17,2%) dan 22 ton (4,0%) masing-masing berupa hasil perkebunan dan sayuran. Di antara buah asal Lampung dengan tujuan DKI Jakarta, pisang, semangka, durian, pepaya dan nangka masing-masing mewakili 260 ton (60,0%), 65 ton (15,1%), 36 ton (8,2%), 23 ton (5,2%) dan 15 ton (3,5%). Sayuran asal Lampung tujuan DKI Jakarta kebanyakan adalah kubis (4 ton / 20,4%) dan jengkol (4 ton / 19,5%), dan produk lain seperti tomat dan bawang merah yang tidak jauh berbeda jumlahnya. Untuk hasil perkebunan, kebanyakan berupa kelapa segar (90 ton / 94,8%), dan sisanya adalah kopi (5 ton / 5,2%).

(Lihat Annex 1.1)

### i) Pemilahan dan Pengemasan

Sebanyak 82,0% (1.185 ton) dari seluruh transaksi (1.444 ton) di Pelabuhan Bakauheni asal Sumatra tujuan Jawa tidak dipilah dan dikemas; sekedar dimuat di truk. Sebanyak 10,1% (149 ton) dikemas dengan karung jaring tetapi tidak dipilah. Sisanya dikemas dalam peti kayu, keranjang, atau dus karton.

Berbeda dengan buah yang 87,9% dikemas, persentase sayuran yang tidak dikemas lebih rendah yaitu 61,2%. Di antara pisang, durian, semangka, nanas dan pepaya, persentase yang tidak dikemas masing-masing sangat tinggi yaitu 98%, 98%, 94%, 92%, dan 87%.

(Lihat Annex 1.1)

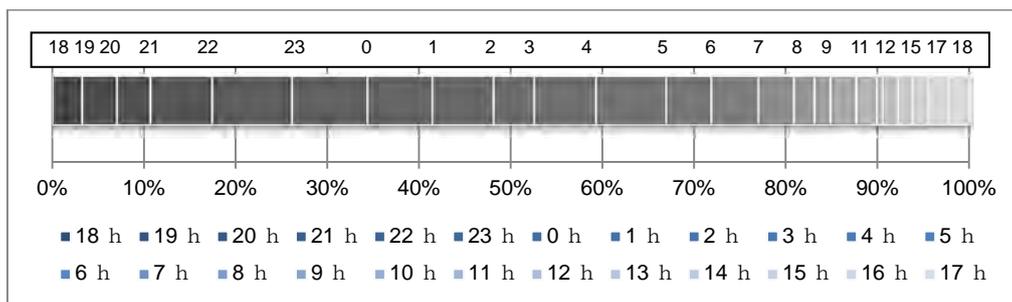
### j) Rute

Terdapat dua rute utama ke Pelabuhan Feri Bakauheni; rute barat via Bandar Lampung, dan rute timur melalui Gunung Sugih dan Maringgai. Sebanyak 274 dari 408 truk (67.2%) menggunakan rute barat, sementara sisanya memilih rute timur.

(Lihat Annex 1.1)

### k) Waktu

Kebanyakan pengiriman dilakukan pada malam hari. Total sebanyak 80.8% muatan melewati pelabuhan antara pukul 18:00 dan 08:00.



Gambar 2.1.13 Pengiriman berdasarkan Jam pada Pelabuhan Bakauheni

### l) Hasil Survey Tambahan pada Oktober 2011

Survey tambahan terkait asal dan tujuan produk dilakukan pada akhir Oktober 2011 dengan kondisi yang sama dengan survey sebelumnya pada Mei 2011 dengan tujuan meneliti fluktuasi musiman pada volume pengiriman dari Sumatra ke Jawa. Hasil survey tersebut dirangkum sebagai berikut (Lihat Annex 1.1). Bila tidak disebutkan, jumlah ton pada bagian berikut merefleksikan volume harian.

#### [Rangkuman]

Selama survey 3-hari, terdata sebanyak 1.054 truk (351,3 truk per hari) dan total volume pengiriman dari Sumatra menuju Jawa pada Pelabuhan Feri Bakauheni ialah 3.555,78 ton (atau 1.185,26 ton/hari). Di antara jumlah ini, kebanyakan berasal dari Lampung (946 ton / 80%). Dan DKI Jakarta ialah tujuan terbanyak yaitu 49% (577 ton), diikuti Jawa Barat (27% / 326 ton) dan Banten (18% / 208 ton).

Dari 1.185,26 ton, 777 ton (66%) berupa buah, kemudian hasil perkebunan (267 ton / 22%) dan sayuran (140 ton / 12%). Volume pengiriman terbesar untuk buah adalah pisang (364 ton / 47%), dan kedua ialah semangka (168 ton / 22%), diikuti jeruk, pepaya dan nanas. Demikian pula, untuk pengiriman tujuan DKI Jakarta, yang terbesar berupa buah (392 ton / 68%) dan hasil perkebunan (145 ton / 25%). Di antara buah, pisang adalah yang paling banyak (153 ton, 39%), semangka (97 ton / 25%), diikuti jeruk, nanas dan pepaya. Tidak seperti survey sebelumnya, durian tidak banyak ditemukan karena bukan musimnya.

Sekitar 84% (1.000 ton) dari seluruh transaksi pada Pelabuhan Bakauheni asal Sumatra tujuan Jawa

tidak dipilah dan dimuat begitu saja di truk. Hanya 16% (185 ton) yang dikemas dalam peti kayu, keranjang, dus karton atau karung. Terkait rute truk ke Pelabuhan Feri Bakauheni, 52% (542 ton) dari truk menggunakan rute barat melalui Bandar Lampung (Jalan Trans Sumatera), dan sisanya melalui Gunung Sugih dan Maringgai.

Parameter	Jumlah Truk (unit/hari)	Volume Pengiriman (ton/hari)
Survey ke-1 pada Mei 2011	410,7	1.444,00
Survey ke-2 pada Oktober 2011	351,3	1.185,26

**Tabel 2.1.3 Jumlah total truk dan volume distribusi pada survey A/T pada Mei dan Okt. 2011**

Unit: ton/day

	2011 (Oktober)		
	Ke Jakarta	Ke Daerah lain di Jawa	Total (Ke Jawa)
Asal Lampung	444	502	946
Asal Daerah lain di Sumatera	133	106	239
Total (Asal Sumatera)	577	608	1.185

Sumber: Tim Studi JICA, Oct. 2011

**Tabel 2.1.4 Volume distribusi asal Sumatera tujuan Jawa pada Okt. 2011**

### 3) Simulasi Volume Transaksi dari Sumatera ke Jawa berdasarkan Survey Asal/Tujuan

Untuk mengestimasi volume transaksi pada TA Baru Lampung, kita menghitung 8 kasus berikut ini. Produk sarasannya adalah buah, sayuran dan hasil perkebunan. Hasil perkebunan utamanya adalah kelapa.

- a) Estimasi transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni
- b) Estimasi transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni; tanpa pemilahan
- c) Estimasi transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni; menuju DKI Jakarta
- d) Estimasi transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni; tanpa pemilahan, menuju DKI Jakarta
- e) Estimasi transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni; dari Propinsi Lampung
- f) Estimasi transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni; tanpa pemilahan, dari Propinsi Lampung
- g) Estimasi transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni; ke DKI Jakarta
- h) Estimasi transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni; tanpa pemilahan; menuju DKI Jakarta

Estimasi ini berdasarkan survey Asal/Tujuan di Pelabuhan Bakauheni dan berdasarkan estimasi permintaan produk hortikkultura di bagian “1.1.4 Suplai/Permintaan pada Pasar Domestik/Internasional” serta estimasi populasi di tiap propinsi dari BAPPENAS<sup>1</sup>. Seluruh estimasi volume transaksi pada 2015 dan 2025 dihitung beserta transaksi dari Sumatera ke tujuan tiga besar pada survey ini, yaitu DKI Jakarta, Jawa Barat dan Banten, yang mana mencapai 96,6% dari keseluruhan transaksi dalam survey. Prekondisi untuk simulasi tersebut adalah sebagai berikut.

<sup>1</sup> “Proyeksi Penduduk Indonesia (Indonesia Population Projection 200-2025)” oleh Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Badan Pusat Statistik United Nations Population Fund, BAPPENAS, Jakarta 2005, dari website [http://www.datastatistik-indonesia.com/proyeksi/index.php?option=com\\_content&task=view&id=910&Itemid=923](http://www.datastatistik-indonesia.com/proyeksi/index.php?option=com_content&task=view&id=910&Itemid=923)

- i) Produksi produk sasaran di Sumatera, khususnya Propinsi Lampung akan meningkat untuk menyuplai sebanyak-banyaknya permintaan dari Jawa.
- ii) Konsumsi produk hortikultura di Jawa akan meningkat dengan rasio yang sama dengan 10 tahun terakhir.
- iii) Transaksi dari Sumatera ke Jawa melalui Pelabuhan Bakauheni tidak menyimpang jauh dari data survey Asal/Tujuan ini.
- iv) Persentase hasil perkebunan dengan total transaksi stabil di kisaran 14,8% seperti di survey ini.

Formula perhitungan untuk masing-masing estimasi volume adalah sebagai berikut:

**a) Estimasi transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni**

“Estimasi transaksi produk sasaran yang melewati Pelabuhan Bakauheni” dihitung dengan data transaksi produk sasaran per hari berdasarkan “Survey Asal/Tujuan di Pelabuhan Bakauheni”. Rumusnya adalah sebagai berikut

“Estimasi total volume transaksi pada 2015 ”  

$$Tr_{15} = (Sh_{S/J10} \times D_{J15} + Sh_{S/WJ10} \times D_{WJ15} + Sh_{S/B10} \times D_{B15}) / Sh_{top3} / Sh_{FV}$$
 “Estimasi total volume transaksi pada 2025 ”  

$$Tr_{25} = (Sh_{S/J10} \times D_{J25} + Sh_{S/WJ10} \times D_{WJ25} + Sh_{S/B10} \times D_{B25}) / Sh_{top3} / Sh_{FV}$$

$$Sh_{S/J10} = Tr_{S/J10} \times 365 \text{ hari} / D_{J10}$$

$$Sh_{S/WJ10} = Tr_{S/WJ10} \times 365 \text{ hari} / D_{WJ10}$$

$$Sh_{S/B10} = Tr_{S/B10} \times 365 \text{ hari} / D_{B10}$$

- $Tr_{15}$ = “Estimasi total volume transaksi pada 2015 ”
- $Tr_{25}$ = “Estimasi total volume transaksi pada 2025 ”
- $Tr_{S/J10}$ = (Volume Transaksi dari Sumatera ke DKI Jakarta per hari)
- $Tr_{S/WJ10}$ = (Volume Transaksi dari Sumatera ke Jawa Barat per hari)
- $Tr_{S/B10}$ = (Volume Transaksi dari Sumatera ke Banten per hari)
- $Sh_{S/J10}$ = “Persentase dari Sumatra ke DKI Jakarta pada 2010”[(Volume transaksi dari Sumatra ke DKI Jakarta per hari)
- $Sh_{S/WJ10}$ = “Persentase dari Sumatra ke Jawa Barat pada 2010”[(Volume transaksi dari Sumatra ke Jawa Barat per hari)
- $Sh_{S/B10}$ = “Persentase dari Sumatra ke Banten pada 2010”[(Volume transaksi dari Sumatra to Banten per hari)
- $D_{J10}$  = Permintaan di DKI Jakarta pada 2010 =(Konsumsi DKI Jakarta per kapita) x (Populasi DKI Jakarta pada 2010)
- $D_{J15}$  = “Estimasi Permintaan di DKI Jakarta pada 2015”= (Konsumsi DKI Jakarta per kapita) x (Populasi DKI Jakarta pada 2015)
- $D_{J25}$  = “Estimasi Permintaan di DKI Jakarta pada 2025”( Konsumsi of DKI Jakarta per kapita) x (Populasi DKI Jakarta pada 2025)
- $D_{WJ10}$  = Permintaan in Jawa Barat pada 2010 = (Konsumsi Jawa Barat per kapita) x (Population Jawa Barat in 2010)
- $D_{WJ15}$  = “Estimasi Permintaan Jawa Barat pada 2015”= (Konsumsi Jawa Barat per kapita) x (Populasi Jawa Barat in 2015)
- $D_{WJ25}$  = “Estimasi Permintaan Jawa Barat pada 2025”= (Konsumsi Jawa Barat per kapita) x (Populasi Jawa Barat in 2025)
- $D_{B10}$  = Permintaan di Banten pada 2010 = (Konsumsi Banten per capita) x (Populasi Banten pada 2010)
- $D_{B15}$  = “Estimasi Permintaan Banten pada 2015”= (Konsumsi Banten per kapita) x (Populasi Banten pada 2015)
- $D_{B25}$  = “Estimasi Permintaan Banten pada 2025”(Konsumsi Banten per kapita) x (Populasi Banten pada 2025)
- $Sh_{top3}$  = “Persentase dari masing-masing daerah tujuan 3 besar”

$Sh_{FV}$  = “Persentase Buah dan Sayuran terhadap keseluruhan transaksi yang melewati Pelabuhan Bakauheni” = (Volume transaksi Buah + Sayuran)/(Volume transaksi Buah + Sayuran + Hasil Perkebunan)

**b) Estimasi transaksi produk sasaran tanpa pemilahan yang melalui Pelabuhan Bakauheni**

“Estimasi transaksi produk sasaran yang melewati Pelabuhan Bakauheni dan tanpa pemilahan” didasarkan pada data transaksi produk hortikultura tanpa pemilahan per hari, yang tidak dikemas dengan karung atau lainnya, kecuali dalam kotak kayu atau kardus.

“Estimasi transaksi tanpa pemilahan pada 2015”  
 $= Tr_{15} \times PNg$   
 “Estimasi transaksi tanpa pemilahan pada 2015”  
 $= Tr_{15} \times PNg$   
 “Estimasi transaksi tanpa pemilahan pada 2025”  
 $= Tr_{25} \times PNg$   
 “Estimasi transaksi tanpa pemilahan pada 2025”  
 $= Tr_{25} \times PNg$   
 $PNg$  = “Persentase transaksi tanpa pemilahan”

**c) Estimasi transaksi produk sasaran yang menuju DKI Jakarta melalui Pelabuhan Bakauheni**

“Estimasi transaksi produk sasaran yang menuju DKI Jakarta melewati Pelabuhan Bakauheni” didasarkan pada data transaksi produk hortikultura dari Sumatera to DKI Jakarta.

Estimasi transaksi ke DKI Jakarta pada 2015”  
 $= Tr_{15} \times PT_j$   
 Estimasi transaksi ke DKI Jakarta pada 2025”  
 $= Tr_{25} \times PT_j$   
 $PT_j$  = “Persentase transaksi ke DKI Jakarta”

**d) Estimasi transaksi produk sasaran tanpa pemilahan yang menuju DKI Jakarta melalui Pelabuhan Bakauheni**

“Estimasi transaksi produk sasaran yang menuju DKI Jakarta melewati Pelabuhan Bakauheni dan tanpa pemilahan” didasarkan pada data transaksi produk hortikultura dari Sumatera ke DKI Jakarta per hari tanpa pemilahan dan kemasan kecuali kotak kayu dan kardus.

Estimasi transaksi ke DKI Jakarta pada 2015 tanpa pemilahan”  
 $= Tr_{15} \times PT_j \times PNg_j$   
 Estimasi transaksi ke DKI Jakarta pada 2025 tanpa pemilahan”  
 $= Tr_{25} \times PT_j \times PNg_j$   
 $PT_j$  = “Persentase transaksi ke DKI Jakarta”  
 $PNg_j$  = “Persentase transaksi tanpa pemilahan”

**e) Estimasi transaksi produk sasaran yang menuju Propinsi Lampung melalui Pelabuhan Bakauheni**

“Estimasi transaksi produk sasaran yang menuju Propinsi Lampung melewati Pelabuhan Bakauheni” didasarkan pada data transaksi produk hortikultura dari Propinsi Lampung per hari.

“Estimasi transaksi produk sasaran dari Lampung pada 2015”  
 $= Tr_{15} \times PT_p$   
 “Estimasi transaksi produk sasaran dari Lampung pada 2025”  
 $= Tr_{25} \times PT_p$   
 $PT_p =$  “Persentase transaksi dari Propinsi Lampung”

**f) Estimasi transaksi produk sasaran tanpa pemilahan yang menuju Propinsi Lampung melalui Pelabuhan Bakauheni**

“Estimasi transaksi produk sasaran yang menuju Propinsi Lampung melewati Pelabuhan Bakauheni dan tanpa pemilahan” didasarkan pada transaksi produk hortikultura dari Propinsi Lampung per hari tanpa pemilahan dan kemasan.

“Estimasi transaksi produk sasaran tanpa pemilahan dari Lampung pada 2015”  
 $= Tr_{15} \times PT_p \times PNG_p$   
 Estimasi transaksi produk sasaran tanpa pemilahan dari Lampung pada 2025”  
 $= Tr_{25} \times PT_p \times PNG_p$   
 $PT_p =$  “Persentase transaksi dari Propinsi Lampung”  
 $PNG_p =$  “Persentase transaksi tanpa pemilahan”

**g) Estimasi transaksi produk sasaran dari Lampung yang menuju DKI Jakarta melalui Pelabuhan Bakauheni**

“Estimasi transaksi produk sasaran dari Lampung yang menuju DKI Jakarta melewati Pelabuhan Bakauheni” berdasarkan data transaksi produk hortikultura dari Propinsi Lampung ke DKI Jakarta.

“Estimasi transaksi produk sasaran dari Lampung ke DKI Jakarta melalui Pelabuhan Bakauheni pada 2015”  
 $= Tr_{15} \times PT_{LJ}$   
 “Estimasi transaksi produk sasaran dari Lampung ke DKI Jakarta melalui Pelabuhan Bakauheni pada 2025”  
 $= Tr_{25} \times PT_{LJ}$   
 $PT_{LJ} =$  Persentase transaksi dari Propinsi Lampung ke DKI Jakarta”

**h) Estimasi transaksi produk sasaran tanpa pemilahan dari Lampung yang menuju DKI Jakarta melalui Pelabuhan Bakauheni**

“Estimasi transaksi produk sasaran dari Lampung yang menuju DKI Jakarta melewati Pelabuhan Bakauheni tanpa pemilahan” didasarkan pada data transaksi produk hortikultura dari Propinsi Lampung ke DKI Jakarta tanpa pemilahan dan kemasan.

“Estimasi transaksi produk sasaran tanpa pemilahan dari Lampung ke DKI Jakarta pada 2015”

$$= Tr_{15} \times PT_{LJ} \times PN_{gJ}$$

“Estimasi transaksi produk sasaran tanpa pemilahan dari Lampung ke DKI Jakarta pada 2025”

$$= Tr_{25} \times PT_{LJ} \times PN_{gJ}$$

$PT_{LJ}$  = “Persentase transaksi dari Propinsi Lampung ke DKI Jakarta”

$PN_{gJ}$  = “Persentase transaksi dari Propinsi Lampung ke DKI Jakarta tanpa pemilahan”

Berdasarkan metode tersebut di atas, volume transaksi diestimasi untuk 2015 dan 2025 seperti terlihat berikut ini.

**Tabel 2.1.5 Simulasi Transaksi Produk Sasaran (ton/hari)**

Asal/Tujuan	Keseluruhan / Tanpa pemilahan	Sektor	2011	2015	2025
Semua	Keseluruhan	Buah	1,110	1,762	2,055
		Sayuran	120	157	196
		Perkebunan	214	334	392
		Total	1,444	2,253	2,643
	Tanpa pemilahan	Buah	1,030	1,635	1,907
		Sayuran	108	141	176
		Perkebunan	210	328	385
		Total	1,346	2,099	2,464
Ke Jakarta	Keseluruhan	Buah	586	932	1,087
		Sayuran	61	80	100
		Perkebunan	113	178	208
		Total	760	1,190	1,395
	Tanpa pemilahan	Buah	530	842	982
		Sayuran	53	69	86
		Perkebunan	113	178	208
		Total	695	1,089	1,277
Dari Lampung	Keseluruhan	Buah	870	1,381	1,611
		Sayuran	56	72	89
		Perkebunan	176	274	322
		Total	1,102	1,727	2,023
	Tanpa pemilahan	Buah	841	1,335	1,557
		Sayuran	55	72	90
		Perkebunan	155	242	284
		Total	1,051	1,640	1,924
Dari Lampung Ke Jakarta	Keseluruhan	Buah	434	689	803
		Sayuran	22	29	36
		Perkebunan	94	147	173
		Total	550	865	1,012
	Tanpa pemilahan	Buah	415	659	793
		Sayuran	22	29	36
		Perkebunan	90	140	165
		Total	527	822	1,014

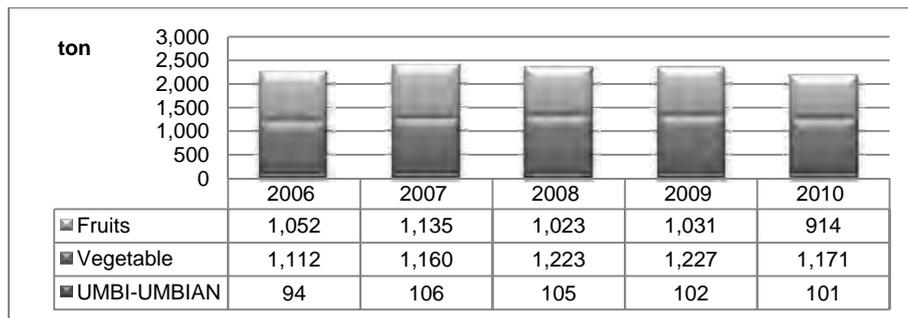
Keterangan:

- 1) “Keseluruhan” artinya keseluruhan transaksi produk sasaran yang melalui Pelabuhan Bakauheni.
- 2) “Tanpa pemilahan” Jumlah transaksi produk sasaran tanpa pemilahan yang melalui Bakauheni.

#### 4) Transaksi melalui Pasar Induk Kramat Jati di DKI Jakarta

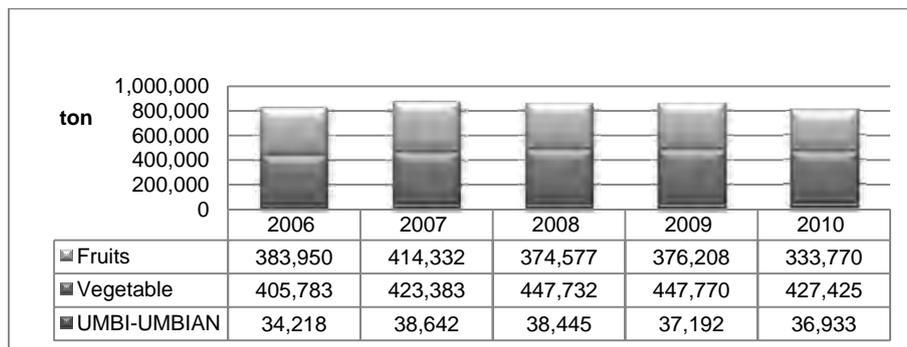
Pasar Induk Kramat Jati (PIKJ) adalah salah satu pasar utama yang menyuplai sayuran dan buah pada konsumen di DKI Jakarta. Di PIKJ rata-rata diperdagangkan 2.186 ton produk hortikultura per hari selama 2010. Persentase sayuran ialah 53,6% (1171 ton) per hari dan buah mencapai 41,8% yakni 941 ton. Produk lain umbi-umbian, 4,6% atau 101 ton per hari.

Per tahun, 798.129 ton produk diperdagangkan melalui PIKJ. Buah mencapai 333.777 ton, sayuran 427.425 ton dan umbi-umbian 36,933 ton pada 2010.



Sumber: Pasar Jaya

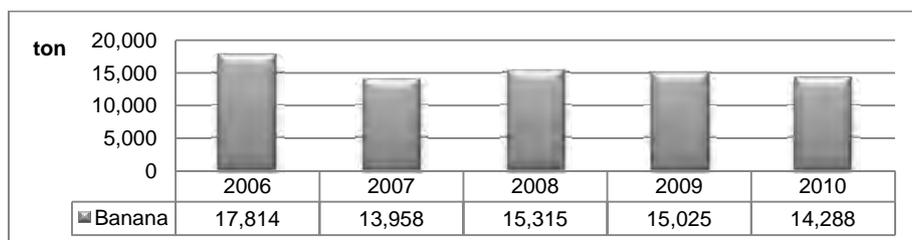
**Gambar 2.1.14 Transaksi Harian di Kramat Jati (2006-2010)**



Sumber: Pasar Jaya

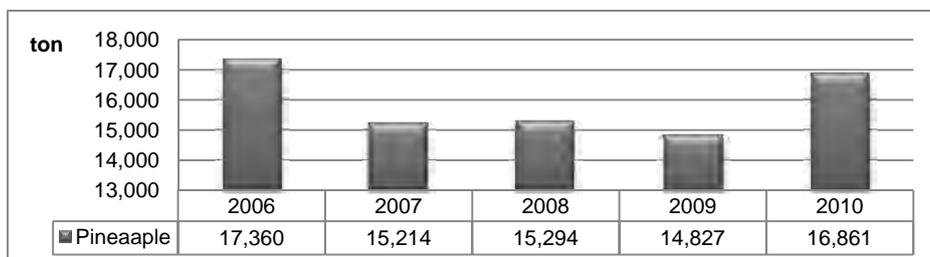
**Gambar 2.1.15 Transaksi di Kramat Jati (2006-2010)**

Transaksi tahunan pisang 14,288 ton pada 2010. Untuk nanas, 16.861 ton kemudian 15.516 ton untuk pepaya dan 39.182 ton semangka. Transaksi harian pisang ialah 39,1 ton dan nanas 46,2 ton, pepaya 42,5 ton dan semangka 107,3 ton.



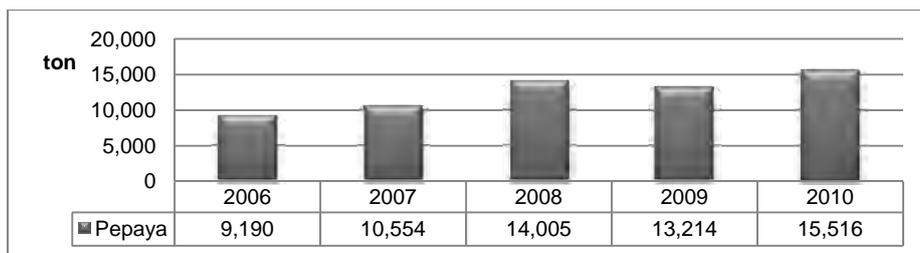
Sumber: Pasar Jaya

**Gambar 2.1.16 Transaksi Tahunan Pisang di Kramat Jati (2006-2010)**



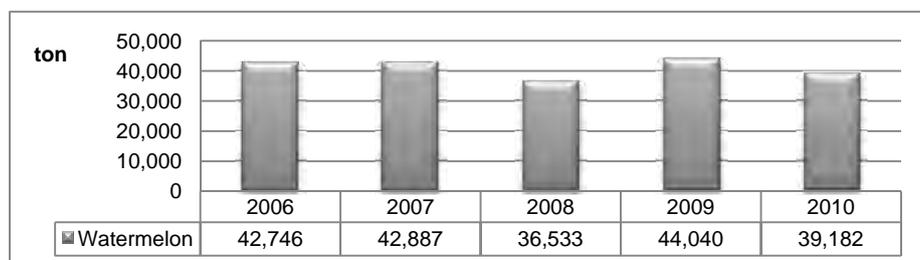
Sumber: Pasar Jaya

**Gambar 2.1.17 Transaksi Tahunan Nanas di Kramat Jati (2006-2010)**



Sumber: Pasar Jaya

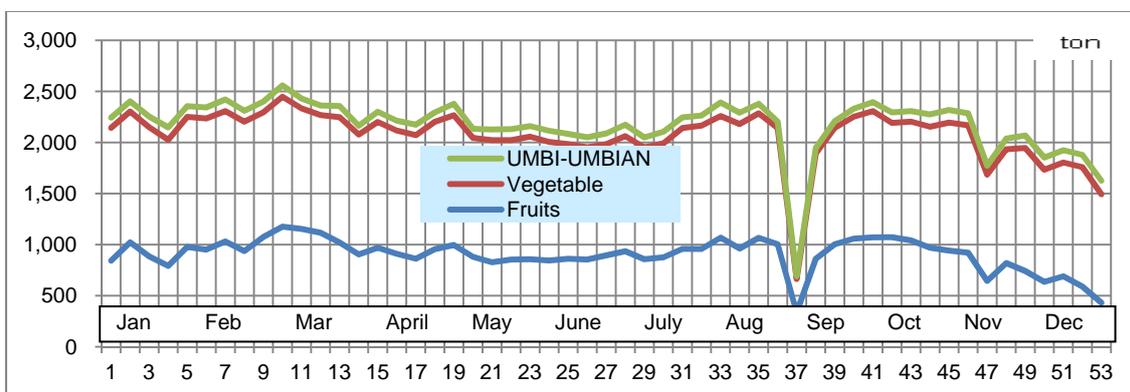
**Gambar 2.1.18 Transaksi Tahunan Pepaya di Kramat Jati (2006-2010)**



Sumber: Pasar Jaya

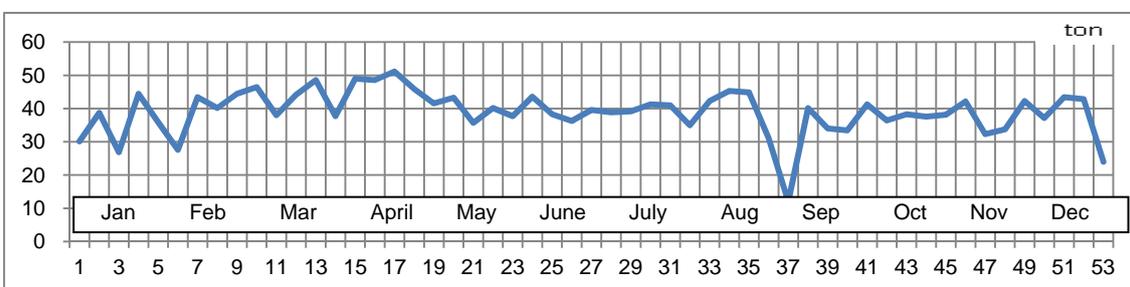
**Gambar 2.1.19 Transaksi Tahunan Semangka di Kramat Jati (2006-2010)**

Untuk transaksi per minggu di Kramat Jati, data dari Februari hingga Mei agak tinggi dibanding dengan November dan Desember. Dari 9 sampai 11 September Kramat Jati libur untuk menyambut Lebaran. Transaksi per minggu pada tanggal tersebut turun tajam. Sementara selama Ramadan, transaksi per minggu di Kramat Jati meningkat, terutama nanas, sedangkan pisang cenderung stabil. Mulai Oktober hingga Desember, transaksi pepaya lebih aktif dibanding musim lain.



Sumber: Pasar Jaya

**Gambar 2.1.20 Weekly Trading Quantity in Kramat Jati in 2010**



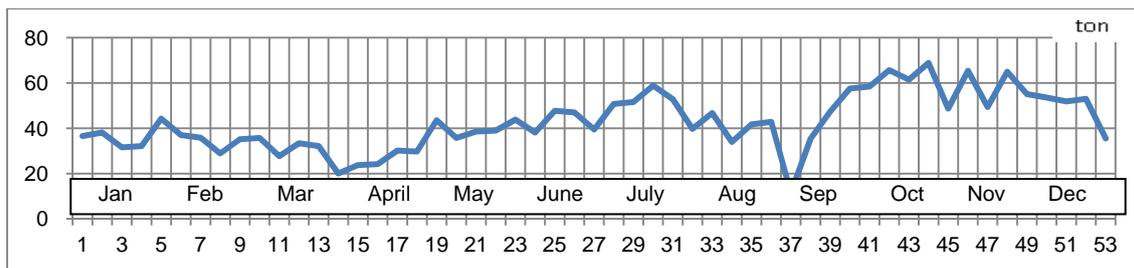
Sumber: Pasar Jaya

**Gambar 2.1.21 Weekly Banana in Kramat Jati in 2010**



Sumber: Pasar Jaya

**Gambar 2.1.22 Weekly Pineapple in Kramat Jati in 2010**



Sumber: Pasar Jaya

**Gambar 2.1.23 Weekly Papaya in Kramat Jati in 2010**

Pegrosir Kramat Jati menjual 70% produk kepada pengecer tradisional, 25% kepada supermarket dan 2% ke restoran, sedangkan 3% ke tempat lain. Produk dari Lampung berupa kacang polong, pepaya, pisang, semangka, durian dan kedondong. Menurut data DKI Jakarta, Kramat Jati menangani 76% perdagangan sayuran di DKI Jakarta, 40% untuk buah, 80% umbi-umbian dan 20% kacang-kacangan.

### 5) Analisis hasil survey dari sudut pandang pembangunan TA di Lampung

Rangkuman dari hasil survey adalah sebagai berikut.

- Dengan mempertimbangkan surplus sayuran dan buah, terdapat sejumlah besar transaksi buah dari Sumatera ke Jawa. Terutama, pisang dan nanas asal Lampung yang mewakili persentase terbanyak. Di mana pisang asal Lampung sebesar 777 ribu ton merupakan total surplus pisang di Sumatera (1.184 ribu ton), dan nanas mewakili 392 ribu ton dari total surplus 539 ribu ton di Sumatera.
- Mengacu pada survey A/T pada Pelabuhan Bakauheni, transaksi buah mencapai 1.110 ton (76,8%) dari total volume transaksi sebesar 1.444 ton dari Sumatera menuju Jawa per hari. Selain itu, pisang mewakili sekitar separuh jumlah transaksi buah (577 ton), diikuti durian, semangka, nanas dan pepaya. Dari seluruh volume transaksi yaitu 1.444 ton, 1.100 ton berasal dari Propinsi Lampung. Nanas asal Lampung di sisi lain tidak menunjukkan volume yang tinggi pada survey, dikarenakan nanas umumnya diolah menjadi produk kalengan dan sisanya dikonsumsi untuk Propinsi Lampung.

### (3) Hal-hal Penting Terkait Kebijakan Agrikultur di DKI Jakarta

#### 1) Peraturan PERDA8/2004 dan Lainnya di DKI

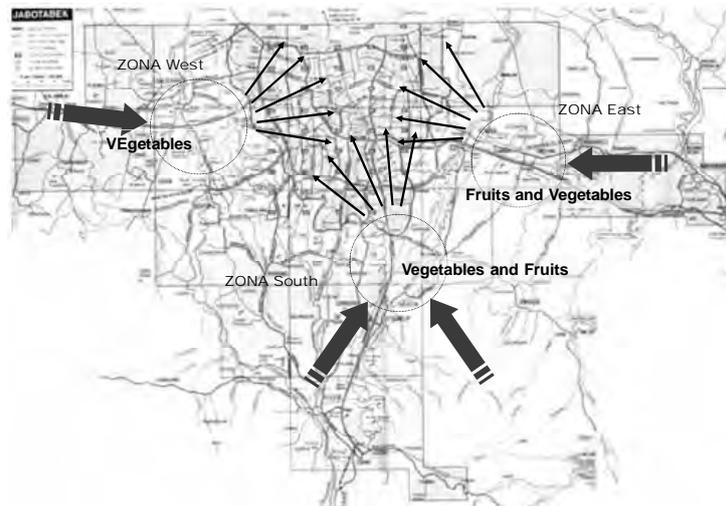
##### a) Kerangka Pelaksanaan PERDA 8

Peraturan PERDA 8/2004, yang bertujuan meningkatkan kualitas produk agrikultur yang dikirim ke DKI Jakarta, disahkan pada 2004. DKI Jakarta kini merencanakan untuk membangun tiga TA baru di sekitar Jakarta dengan adanya PERDA 8. Lokasinya adalah sebagai berikut.

- Antara Banten dan Serang (Arah Barat = Propinsi Banten)
- Antara Karawang dan Cibitung (Timur = Propinsi Jawa Barat)

### 3) Antara Bogor dan Ciawi (Selatan = Propinsi Jawa Barat)

DKI Jakarta memiliki tujuan mendistribusikan produk agrikultur yang aman bagi konsumen dengan mengontrol kualitas produk pada TA sebelum memasuki DKI Jakarta. Skema PERDA 8 dan TA telah dijelaskan pada propinsi-propinsi yang telah ditunjuk, termasuk Banten yang bersaing dengan Propinsi Lampung untuk mendirikan TA baru. Tetapi Pemerintah Propinsi Banten terhambat masalah penyediaan lahan. Selain itu, skema PERDA 8 juga belum dapat ditegakkan pada propinsi-propinsi sekitar DKI Jakarta tersebut.



Sumber: DKI Jakarta

Gambar 2.1.24 Zona Perdagangan Rencana Tiga TA Baru untuk Buah dan Sayuran Tujuan Jakarta

#### b) Peraturan Subsider PERDA 8 yang disahkan pada November 2010

Meskipun diskusi telah dilaksanakan dengan propinsi-propinsi tetangga, PERDA 8 sejak 2004 belum diterapkan. Terbentuknya peraturan subsider yang diperlukan sempat tertunda, namun kemudian diperkuat dengan keputusan gubernur pada November 2010. Peraturan ini harus sudah diterapkan secara penuh pada 2012, dengan masa percobaan di tahun 2011. Sejauh yang dapat diteliti Tim Studi, peraturan ini tidak terlalu dikenal oleh pedagang grosir di pasar-pasar DKI (Kramat Jati).

Karakteristik peraturan subsider ini ialah kelengkapan tiga jenis sertifikasi; bukan hanya untuk produk yang dikirim ke Jakarta tapi juga produk pertanian yang melewati Jakarta. Tiga sertifikat ini diperinci sebagai berikut:

- i. Sertifikat asal produk
- ii. Label Mutu
- iii. Sertifikat Uji Kualifikasi

Sertifikat asal daerah dikeluarkan oleh otoritas administrasi agrikultur yang berkompeten di daerah asal tersebut. Nama produsen, alamat, daerah produksi, jenis produk agrikultur dan kuantitasnya dicantumkan dalam sertifikat.

Label kualitas dan lulus uji mewajibkan keamanan produk dari residu kimia, populasi bakteri, kandungan logam berat; dan kualitas perlu disesuaikan dengan kebutuhan pasar seperti kemasan, pemilihan menurut ukuran, dsb.

DKI Jakarta tidak memiliki standar kualitas sendiri. Di sini berlaku sistem hukum dan standar sebagai berikut. Meskipun standar pengendalian kualitas produk pertanian tersebut telah disahkan namun penerapannya masih jauh dari harapan.

- i. Standar untuk penampilan mengacu pada Standar Nasional Indonesia (SNI).
- ii. Standar kewanaman produk agrikultur akan mengacu pada Prima3, Prima2, Prima1, GAP (*Good*

*Agriculture Practices*)<sup>2</sup>, GHP (*Good Hygienic Practices*)<sup>3</sup>, GMP (*Good Manufacturing Practices*)<sup>4</sup> yang disahkan oleh OKKP-D<sup>5</sup>.

OKKP-D di tiap Propinsi ditunjuk sebagai badan otoritas untuk pengujian kualitas. Otorisasi kualitas meliputi tiga kategori sebagai berikut.

- i. Prima1 = Sama peringkatnya dengan otorisasi pangan organik
- ii. Prima2 = Digunakan pupuk kimia, tapi tanpa bahan agrikultur kimia.
- iii. Prima3 = Budidaya dengan bahan agrikultur kimia dalam kadar rendah



Produk yang akan didistribusikan di DKI Jakarta harus memiliki setidaknya sertifikat Prima3.

Prima3 disahkan setelah melalui uji residu kimia dan kandungan logam berat, dll. Tetapi, OKKP-D pada tiap propinsi tidak memiliki sistem pengujian yang memadai. Prima3 dapat dilakukan di Propinsi Lampung. Propinsi Lampung berniat untuk meningkatkan fasilitas pengujiannya.

Pedagang dan pengumpul wajib memiliki sertifikat asal daerah yang dikeluarkan oleh pemerintah propinsi atau wilayah di mana produk itu berasal.

Sertifikasi Lulus Uji dapat dikeluarkan oleh pemerintah daerah pada daerah asal produk maupun oleh DKI Jakarta dan dinas-dinas yang ditunjuk DKI Jakarta. Jaminan kualitas perlu diperbaharui setiap 6 bulan. Jaminan tersebut memerlukan adanya pengujian.

Label kualitas terdiri dari kombinasi huruf dan desain logo atau lambang (lihat gambar).

Label ini dibuat oleh masing-masing produsen dan jaminan kualitasnya mesti disahkan oleh otoritas kompeten pada propinsi di mana produknya diproduksi.

Perda 8 juga mengatur pengemasan, penyimpanan dan transportasi produk.

Semua pedagang wajib memiliki kualifikasi manajemen teknis yang baik untuk memastikan pengelolaan produk agrikultur yang layak.

Kualifikasi ini adalah semacam izin untuk memperdagangkan produk agrikultur tersebut. Direktur hukum akan menentukan detail prosedurnya dan metode penerapannya terkait otorisasi. Pedagang produk agrikultur mencakup pedagang grosir, supermarket, pengumpul, pengepak. Pengecer tradisional skala-kecil tidak perlu memiliki kualifikasi ini.

Ada sanksi bila Perda 8 dilanggar, yakni sebagai berikut:

- i. Surat Peringatan
- ii. Pelarangan pengiriman sementara atau penundaan pengiriman produk agrikultur.
- iii. Penarikan atau pemusnahan produk bila distribusinya mengancam kesehatan manusia
- iv. Pencabutan izin usaha

**Tabel 2.1.6 Garis Besar Peraturan Subsider PERDA 8**

Jenis sertifikat	Dikeluarkan oleh	Gambaran	Keterangan
1. Sertifikat asal daerah	Otoritas berkompeten terkait produk sayuran dan buah di tiap propinsi	a) Nama pengirim b) Alamat pengirim c) Tempat produksi atau pengumpulan d) Varietas produk agrikultur e) Kuantitas/berat	

<sup>2</sup> Good Agricultural Practices ialah "penanganan yang mendukung keberlangsungan lingkungan hidup, ekonomi dan sosial dan pengolahan-di-tempat, sehingga menghasilkan produk agrikultur pangan dan non-pangan yang berkualitas" (Makalah FAO COAG 2003 GAP)

<sup>3</sup> Sertifikasi GHP ialah verifikasi praktek penanganan dan pengemasan yang meminimalkan kontaminasi mikrobial pada buah, sayuran segar (USDA).

<sup>4</sup> Good Manufacturing Practices (GMPs) mencakup baik persyaratan dan panduan manufaktur untuk produk pangan dan obat-obatan pada lingkungan sanitasi (FDA in USA).

<sup>5</sup> OKKP-D ialah Otoritas Kompetensi Keamanan Pangan Daerah

2. Kewajiban Label	Pelaku usaha yang memiliki jaminan sertifikat kualitas resmi Dewan penguji resmi di propinsi asal	“Kombinasi huruf dan gambar” untuk menandai nama merek dan kualitasnya sekilas pandang. Contoh di Jepang ialah <i>Cf.Mark of ecological farmer</i> (sertifikat petani ekologi).	Usaha pengiriman harus memiliki izin dari OKKP-D di propinsinya untuk membuat label harus memegang izin tersebut. Catatan: otoritas penjaminan mutu harus diperbaharui tiap 6 bulan. Izin akan ditahan bila tidak ada perpanjangan dalam 2 tahun.
3. Sertifikat Jaminan Kualitas	OKKP-D di tiap propinsi asal	Persyaratan terkait kualitas 1)Persyaratan Teknis 2)Persyaratan Higiniis 3)Aman dari kontaminasi kimia seperti pupuk kimia, logam berat, dll. 4) Aman dari kontaminan biologis seperti bacillus, dll. . 5)Aman dari kontaminan material seperti tanah, benda asing (kaca, dll) Tiap standar diatur oleh pemerintah Indonesia. 1) SNI 2) Standar keamanan Prime3, Prime2, Prime1, GAP, GHP, GMP Prime3 mewajibkan lulus uji residu kimia dan kandungan logam berat, dll.	OKKP-D di Propinsi asal, atau DKI, atau propinsi lain. Sektor swasta yang berkompeten diperbolehkan mengeluarkan sertifikat (secara lisan)

## 2) Negosiasi antara Propinsi Lampung dan DKI Jakarta

PERDA 8 telah diumumkan beberapa kali pada pertemuan MPU sejak 2004. MPU (Mitra Praja Utama = Kerja sama Area Ibukota) ialah kemitraan antara gubernur-gubernur propinsi sekitar DKI Jakarta. Propinsi Lampung ialah satu-satunya anggota MPU dari Sumatera. Anggota lain ialah gubernur dari DKI Jakarta, Banten, Jawa Barat, Jawa Timur, Bali, Yogyakarta, Jawa Tengah dan Nusa Tenggara Barat.

Negosiasi antara Pemerintah Propinsi Lampung dan DKI Jakarta telah dimulai pada 2011 terkait rencana TA baru dan PERDA 8. Pemerintah Propinsi Lampung berharap bahwa perjanjian resmi dapat dicapai pada 2011. DKI Jakarta tengah menyiapkan bantuan untuk TA baru bila kondisinya menguntungkan (Lihat bagian 2.2.1(5)).

Gubernur Propinsi Lampung juga telah menjadwalkan untuk menjelaskan TA baru pada rapat antar Gubernur Pulau Sumatera untuk mencapai kesepakatan dan menjalankan perundangan terkait PERDA 8 pada TA baru di Propinsi Lampung.

## (4) Gambaran dan Isu Pemasaran Agrikultur di Propinsi Lampung

### 1) Gambaran Pasar Buah dan Sayuran di Propinsi Lampung

Di Lampung tiap kota dan kabupaten memiliki pasar buah dan sayuran sendiri. Gambaran umum pasar tradisional yang dikelola oleh Pemerintah Kota Bandar Lampung ialah sebagai berikut.

#### a) Bandar Lampung

Di Bandar Lampung, terdapat 2 pasar grosir, Gintung and Tamin, yang berfungsi ganda sebagai pasar grosir dan eceran. Di sisi lain, terdapat pasar grosir malam di pinggir Jatimulyo untuk sayuran dan buah. Pegrosir datang untuk membeli dari pengumpul lokal maupun dari petani. Sesungguhnya, pasar-pasar ini dalam kondisi tertinggal dan perlu didirikan sistem distribusi modern dari sudut pandang higienitas dan kendali mutu. Namun demikian, Pemerintah Propinsi Lampung dan Kota Bandar Lampung tidak terlalu sadar akan masalah ini.

Pegrosir di Bandar Lampung membeli sayuran dan buah dalam jumlah tertentu dari Jawa termasuk DKI Jakarta. Muatan ini ditaruh di depan kios pada malam hari untuk dibayar pagi hari saat para penjual tiba di pasar. Tapi mereka harus membayar kepada ‘preman’ yang menjaga keamanan muatan

secara informal pada malam hari.



**Pasar Malam di Jatimulyo**



**Gintung waktu malam (kiri) dan pegrosir pada pagi hari**

Terdapat 14 pasar di Bandar Lampung dan umumnya adalah pasar tradisional. Sebanyak 13 dikelola oleh pemerintah daerah dan 1 dikelola swasta (Koperasi Perindustrian dan Perdagangan Propinsi Lampung, 2006). Gambaran umum pasar di Bandar Lampung dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 2.1.7 Gambaran umum pasar tradisional di Bandar Lampung, 2005 (1/2)**

No	Nama Pasar	Kecamatan	Didirikan	Area (m <sup>2</sup> )		Jarak dengan Pusat Kota (km)
				Tanah	Bangunan	
1	Bawah	T.Karang Pusat	1998	11000	6000	0
2	Tugu	T. Karang Timur	1990	70599	4235	7
3	Way Halim	Tanjung Seneng	1983	10000	6000	20
4	Way Kandis	Tanjung Seneng	1999	5000	2000	30
5	Bambu Kuning	T. Karang Barat	1990	8840	4888	0
6	Baru	T. Karang Barat	1985	6765	4059	0
7	Pasir Gintung	T. Karang Pusat	1988	2222	1412	0
8	Tamin	T. Karang Barat	1990	12000	7200	5
9	Beringin Raya	Kemiling	1998	3000	910	25
10	Panjang	Panjang	1990	33700	20250	25
11	Kangkung	T. Betung Selatan	1990	15622	9373	15
12	Gudang Lelang	T. Betung Selatan	1980	1500	900	15
13	Cimeng	T. Betung Selatan	1990	4465	2679	13
14	Koga	Kedaton	1990	6950	3857	10

Sumber: "Survey dan Studi Lokasi, Pembangunan Terminal Agribisnis di Propinsi Lampung" (Badan Perencanaan Pembangunan Propinsi Lampung dan Cv. Exalindo Konsultan, 2008)

**Tabel 2.1.7 Gambaran umum pasar tradisional di Bandar Lampung, 2005 (2/2)**

No	Nama Pasar	Jumlah fasilitas						
		Kios	Vendor	Shan-ties	Shops	Shop-houses	Mattress Vendors	Officers
1	Bawah	180	139	75	23	30	0	6
2	Tugu	172	881	75	177	15	0	9
3	Way Halim	181	417	80	279	20	0	6
4	Way Kandis	36	107	40	0	0	0	6
5	Bambu Kuning	46	488	80	264	0	0	15
6	Baru	174	617	34	135	53	0	16
7	Pasir Gintung	116	521	137	51	26	0	11
8	Tamin	176	217	0	207	0	0	11
9	Beringin Raya	174	310	34	135	53	0	4
10	Panjang	308	524	120	67	200	0	13
11	Kangkung	150	338	0	104	0	0	8
12	Gudang Lelang	130	230	44	0	0	0	7
13	Cimeng	234	330	53	112	0	0	6
14	Koga	45	321	26	156	0	112	4

Sumber: "Survey dan Studi Lokasi, Pembangunan Terminal Agribisnis di Propinsi Lampung" (Badan Perencanaan Pembangunan Propinsi Lampung dan Cv. Exalindo Konsultan, 2008)

### b) Gambaran Pasar Buah dan Sayuran di Kabupaten Lain di Propinsi Lampung

Pasar tradisional buah dan sayuran yang beroperasi di kota dan kabupaten lain berfungsi sebagai pasar eceran untuk wilayah. Garis besar pasar-pasar tersebut dirangkum pada Annex 1.3.

### (5) Fasilitas dan Sistem Lain yang Diacu pada Perencanaan TA

#### 1) Pasar Induk Kramat Jati di DKI Jakarta

"Pasar Induk Kramat Jati" (PIKJ / Pasar Induk Buah dan Sayuran) didirikan pada 28 Desember 1973. Merupakan pusat distribusi besar buah dan sayuran untuk memastikan distribusi yang lancar untuk DKI Jakarta. Telah diperkuat dengan perundangan, "Keputusan Gubernur Jakarta No.DV,a18/1/17/1973" tertanggal 28 Desember 1973. Ada regulasi lain tentang manajemen area pasar, Perda 3 DKI Jakarta 2009 tertanggal 28 Juli 2009. PIKJ dikelola oleh PD. Pasar Jaya.

Pasar Induk Buah dan Sayuran Kramat Jati (PIKJ) didirikan pada 28 Desember 1973 dengan perundangan, "Keputusan Gubernur Jakarta No.DV,a18/1/17/1973". Sejak saat itu pasar ini menjadi pusat distribusi buah dan sayuran untuk menjamin kelancaran distribusi di DKI Jakarta. PIKJ dikelola oleh PD. Pasar Jaya.

Tugas utama dari PIKJ adalah sebagai berikut:

- Memfasilitasi kelancaran arus perdagangan buah dan sayuran.
- Menyediakan fasilitas pemasaran dan perdagangan yang diperlukan untuk menyelenggarakan perdagangan buah dan sayuran.

Fungsi PIKJ ialah sebagai berikut:

- Menyediakan dan mengatur fasilitas perdagangan/pemasaran
- Menyediakan fasilitas publik
- Mengatur kegiatan transportasi dan bongkar/muat
- Mendata harga dan tonase produk

#### a) Profile of Pasar Induk Kramat Jati

- Alamat : Jl. Raya Bogor KM17 Jakarta Timur
- Didirikan : 28 Desember 1973
- Luas Area : 14,7 ha
- Luas Gedung : 83.605 m<sup>2</sup>
- Area Parkir : 17.737 m<sup>2</sup>

## b) Fasilitas PIKJ

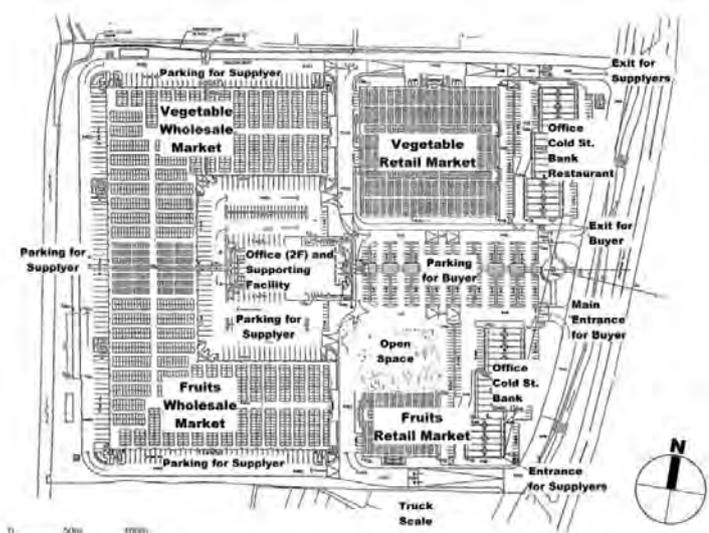
Total jumlah los ialah 4,428. Jumlah los yang aktif sebanyak 3718 (84%) dan 710 (16%) kosong.

Jumlah los untuk tiap gedung ditampilkan pada tabel berikut.

“Kantor Agro Outlet” adalah tempat untuk badan pemerintah yang hendak melakukan promosi produk agro di DKI Jakarta. Propinsi Lampung menyewa kantor promosi di sini.

Los untuk buah ada 1.492 (33,7%) dan sayuran 2.080 (47,0%). Total 3.572 (80,7%) merupakan pedagang buah dan sayuran

Terdapat 6 bank. 184 los digunakan untuk restoran dan kedai makan



Sumber: Pasar Jaya

**Gambar 2.1.25** Tata Letak Bangunan PIKJ

**Tabel 2.1.8** Jumlah Fasilitas dan Alokasi Ruang di PIKJ

	Plot		Tenants	
	Number	%	Number	%
Bangunan Grosir (A1, A2,A3)	2118	47.8%	932	50.0%
Bangunan Kantor Pengelola	435	9.8%	246	13.2%
Kantor Agro Outlet	29	0.7%	8	0.4%
Bangunan C.1 (Sub Grosir Sayuran)	1424	32.2%	498	26.7%
Bangunan C.2 (Sub Grosir Buah)	350	7.9%	180	9.7%
Lain-lain	72	1.8%	0	0.0%
<b>Total</b>	<b>4428</b>		<b>1864</b>	<b>100.0%</b>

Sumber: Pasar Jaya

**Tabel 2.1.9** Jenis Komoditas Perdagangan di PIKJ

Jenis Dagangan	Jumlah	%
Buah	1492	33.7%
Sayuran	2080	47.0%
Kebutuhan RumahTangga	388	8.8%
Tekstil	31	0.7%
Layanan lain	45	1.0%
Bank	6	0.1%
Kantor Agro Outlet	29	0.7%
Pengecer lain	174	3.9%
Restoran dan Kedai Makan	183	4.1%
<b>Total</b>	<b>4428</b>	<b>100%</b>
Sayuran dan Buah	3572	80.7%

Sumber: Pasar Jaya

**Tabel 2.1.10** Los di PIKJ

Area (m <sup>2</sup> )	Jumlah	%
3,91	1384	31.26%
4,00	781	17.64%
6,00	73	1.65%
8,26	126	2.85%
8,40	1682	37.99%
12,46	20	0.45%
12,60	360	8.13%
30,90	1	0.02%
90,72	1	0.02%
<b>TOTAL</b>	<b>4428</b>	<b>100%</b>

Sumber: Pasar Jaya

## c) Sistem Pembelian dan Penyewaan pada Area yang Diperluas

Pasar Kramat Jati direnovasi pada 2003, bekerja sama dengan PT Tunggal Sentra Sejahtera (PT. TSS). PT. TSS adalah developer yang berinvestasi dalam renovasi fasilitas PIKJ. Perusahaan ini kemudian menjual hak gunanya sepanjang 20 tahun untuk pengembalian investasi. Hampir semua hak guna habis terjual pada saat itu.

Harga los per m<sup>2</sup> pada penjualan awal pasca renovasi ditunjukkan pada tabel berikut.

Harga jual los pada gedung grosir adalah 8 juta /m<sup>2</sup> tidak lama setelah direnovasi, tetapi seorang pegrosir membeli tempat 3 kali lebih tinggi dari harga tersebut. Hak tersebut diperjualbelikan lainnya real estate. Tidak hanya pegrosir, tetapi investor umum pun membeli dengan harapan harga akan naik. Banyak pegrosir yang menyewa pada investor dan/atau pemegang hak guna, dan pegrosir dikenakan biaya saat menyewakan kembali. Tempat seluas 16m<sup>2</sup> (2 los) disewakan Rp 2 juta per bulan.

**Tabel 2.1.11 Harga Jual Hak Pakai Los di PIKJ**

Type of Booths	Price (Rp.)
Wholesaler Building	8,000,000
Sub Wholesaler Building	
a. Stall for Wholesalers	8,445,000
b. Food Stand	7,111,000
c. Kiosk	5,778,000

Sumber: Pasar Jaya

#### d) Pungutan di PIKJ

Sumber pemasukan PIKJ sebagai perusahaan publik ialah sebagai berikut.

- Biaya penggunaan tempat untuk 20-tahun: Rp. 1 juta /m<sup>2</sup>
- Perpanjangan sewa hak pakai: Rp. 15,000 /m<sup>2</sup> per tahun
- Biaya toilet: Rp. 1,000/orang, Rp. 2,000/mandi untuk satu orang
- Tarif parkir: lihat di bawah;

**Tabel 2.1.12 Tarif Parkir di PIKJ**

	Tarif masuk (Rp.)	Tarif per jam (Rp.)
Motor	1,000	500
Motor Bak	2,000	1,000
Truk pickup	3,000	1,000
Truk 4 ton	5,000	1,500
Truk kontainer	7,000	2,000

Sumber: Pasar Jaya

- Biaya listrik dan air ledeng
- Biaya kebersihan: Rp. 500/4m<sup>2</sup>/ a day
- Biaya keamanan

PD. Pasar Jaya memiliki rencana percobaan untuk memungut biaya berdasarkan jumlah truk pada catur wulan terakhir 2011. Mereka telah membangun jembatan timbang truk pada gerbang masuk. Mereka telah melakukan uji coba penimbangan truk untuk memasang sistem penghitungan.

#### e) PD. Pasar Jaya

PD. Pasar Jaya didanai penuh oleh DKI Jakarta.

Perusahaan ini mengelola 153 pasar dan 106.000 los di DKI Jakarta.

Peraturan yang berkaitan dengan Pasar Jaya adalah sebagai berikut:

- Perda 2/2009 tentang PD. Pasar Jaya
- Perda 3/2009 tentang pengelolaan pasar oleh DKI Jakarta

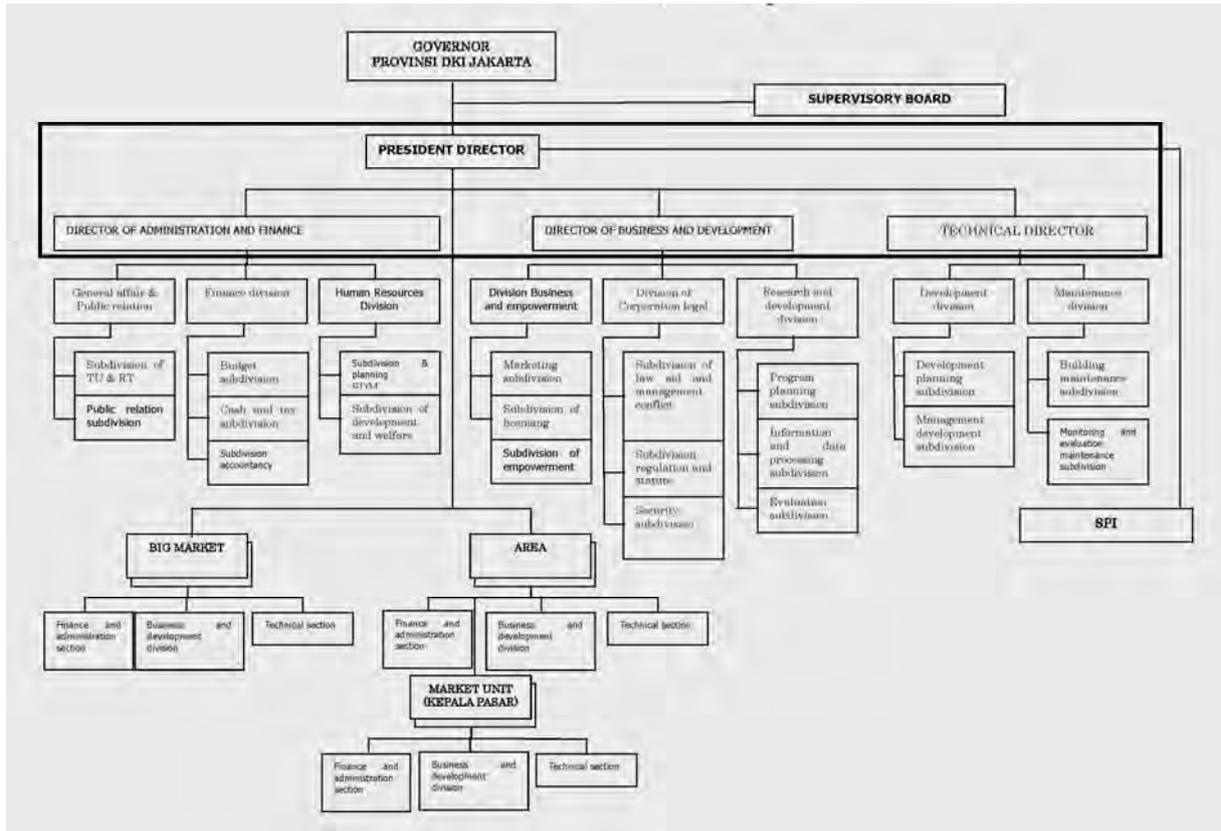
Maksud dan Tujuan PD.Pasar Jaya adalah mengelola dan mengembangkan area pasar. Kewajiban utama PD. Pasar Jaya ialah sebagai berikut:

- Mengelola pelayanan publik di bidang pasar secara efektif,
- Menumbuhkan perdagangan jumlah besar
- Menstabilkan harga barang, dan
- Membantu kelancaran distribusi barang dan jasa pada pasar

Fungsi PD. Pasar jaya adalah sebagai berikut:

- Perencanaan, pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan area pasar;
- Penyediaan, pemeliharaan dan perawatan perlengkapan area pasar;
- Pengawasan dan pengendalian penggunaan area pasar;
- Implementasi dan pengembangan koperasi; serta
- Pengendalian keamanan dan ketertiban pada area pasar

Bagan organisasi Pasar Jaya ialah sebagai berikut. PIKJ adalah salah satu departemen dari Pasar Jaya, dan memiliki anggota staf sebanyak 51 orang. Selain itu, 65 orang bertugas di bagian keamanan dan 106 orang pada layanan kebersihan. Dua bagian tersebut merupakan tenaga kerja lepas (outsourcing).



Sumber: Pasar Jaya

**Gambar 2.1.26** Bagan Oranisasi Baru PD. Pasar Jaya (Berdasarkan Perda 2/2010)

**Tabel 2.1.13** Perkembangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) PD. Pasar Jaya Tahun 2005-2010

URAIAN	REALISASI	REALISASI	REALISASI	REALISASI	REALISASI	REALISASI	RKAP	RKAP
	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
	(AUDIT)	(AUDIT)	(AUDIT)	(AUDIT)	(AUDIT)	(BELUM AUDIT)		
Pendapatan Operasional	225,119,121,892	242,855,386,431	268,956,128,776.22	262,728,080,732.43	294,573,048,286.08	307,622,967,076.48	303,733,373,264	323,723,909,119
Biaya Operasional	162,436,260,429	189,695,636,627	200,226,414,151.31	204,797,502,533.09	224,969,643,172.48	235,337,124,399.04	242,467,489,115	253,572,877,172
Rubi / Laba Operasional	62,682,861,463	53,159,749,804	68,729,714,624.91	57,930,578,199.35	69,603,405,113.60	72,285,862,677.44	61,265,884,168	70,151,031,947
Pendapatan Lain	11,425,856,144	20,555,161,061	8,950,282,211.84	19,901,023,008.59	13,926,808,877.05	14,274,870,107.09	16,116,863,000	13,270,689,000
Rugi / Laba sebelum Pajak	10,030,632,939	5,668,059,869	4,457,736,954.44	4,450,117,454.55	7,642,553,646.70	5,783,422,496.67	387,500,000	1,571,204,950
(pajak pendapatan) PPh (pasal 25)	16,041,542,230	16,023,259,143	18,200,365,813.05	17,720,429,044.37	75,887,660,343.95	90,777,310,287.86	76,995,247,168	81,850,515,997
Pajak Kekayaan			722,602,107.28	1,064,321,336.79	2,063,260,644.29			
Rubi / Laba setelah Pajak	48,036,542,438	52,023,591,853	55,744,496,176.54	56,725,376,045.80	60,242,906,288.77	63,095,744,412.86	58,595,247,168	62,650,515,997
Saldo PAD	24.018.271.219	26.011.795.926	27.872.248.088	28.362.688.022,90	24.097.162.515,51	25.338.297.765,14	23.468.098.867	25.060.206.399

Sumber: Pasar Jaya (Pada angka di tabel terdapat kesalahan mencolok, tetapi tidak dikoreksi sesuai aslinya)

**Catatan :** Mulai tahun 2009, kewajiban PAD kepada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta sebesar 40% dari laba setelah pajak (audit), sesuai Perda 2/2009

## 2) Pasar Induk Swasta “Pasar Induk Osowilangun Surabaya” (PIOS)

PIOS ialah pasar induk swasta baru yang didirikan pada Februari 2010. Terletak kurang lebih 10 km

sebelah barat pusat Kota Surabaya, dengan kapasitas penanganan 1.000 ton/hari (volume penanganan per Mei 2011 sekitar 150 ton/hari). Total luas area diperkirakan 4,5 ha, dan memiliki komponen bangunan sebagai berikut (total luas lantai diestimasi sekitar 13.700 m<sup>2</sup>);

- Balai grosir (sekitar 1.560 m<sup>2</sup> x 3 unit)
- Ruang Pendinginan (sekitar 495 m<sup>2</sup>, terdapat 22 unit ruang pendingin)
- Gudang (sekitar 220 m<sup>2</sup> x 3 unit)
- Area bongkar/pengawetan (sekitar 3.300 m<sup>2</sup>)
- Kantor administrasi

Badan pengelolanya ialah salah satu anak perusahaan grup PT. Paramita, developer ternama untuk pasar grosir di Indonesia. Grup ini mendirikan dan mengelola pasar induk Tanah Tinggi. Terdapat 6 blok dan tiap blok memiliki 150 los, sehingga totalnya adalah 900 untuk PIOS. Tingkat hunian ialah sekitar 30% per Mei 2011. Untuk meningkatkan angka ini, dilakukan promosi pada TV, radio, dsb. untuk mengundang pedagang-pedagang dari Surabaya.

#### a) Pungutan

Terdapat tiga jenis pemasukan dari pungutan ke pedagang:

- a) Tarif Parkir
- b) Tarif penanganan muatan
- c) Tarif sewa

#### i) Tarif Parkir

Baik pembeli maupun penjual wajib membayar saat memasuki area. Tarif parkir dikenakan berdasarkan jenis kendaraan seperti berikut

**Tabel 2.1.14 Parking Fee and Number of Vehicles**

	Fee (Rp./vehicle)	Number of Vehicles (per day)	Income (Rp.)
Motorbike	1,000	200	200,000
Pickup truck, van, small truck:(2t):	2,000	150	300,000
Colt Diesel medium sized truck(4t)	3,000	50	150,000
Trailer	5,000	2	10,000

Sumber: PIOS

#### ii) Tarif penanganan muatan

Pedagang wajib membayar Rp 50 per kilogram. Terdapat timbangan truk pada pintu masuk. Pertama-tama truk dengan muatan ditimbang kemudian dikurangi dengan berat bodi truk dan pengemudi, 60 kg per orang. Berat muatan dicatat dan diberikan pada pengemudi. Berat kemudian diperiksa lagi oleh petugas pada area bongkar.

#### iii) Tarif Sewa

Biaya sewa ialah Rp. 3,000,000 /1 m<sup>2</sup> untuk dua tahun. Dua puluh persen biaya harus dibayar di muka. Sisanya, dibayar sebagai sewa bulanan.



Sumber: PIOS

**Gambar 2.1.27 Tata Letak Bangunan PIOS**

### **b) Kurangnya penyewa los**

Ada kesepakatan antara PIOS dan Kota Surabaya bahwa bila pasar induk didirikan pemerintah kota akan menggerakkan pegrosir di Surabaya menggunakan PIOS. Terdapat beberapa pasar tradisional di dalam kota tetapi fasilitasnya tidak cukup dan beberapa digelar di pinggir jalan.

Terdapat TA baru lain di Surabaya, bernama “Pasar Induk Puspa Agro” (PIPA) yang didanai pemerintah propinsi. Menurut pemerintah propinsi Jawa Timur PIPA menangani seluruh distribusi propinsi sedangkan PIOS hanya menangani kebutuhan Kota Surabaya.

### **c) Investasi**

PT. Paramita membeli tanah dari pemilik lokal dan membangun pasar induk sebagai pengembang.

### **d) Izin Pendirian**

Perizinan berikut diperoleh dari dinas bersangkutan.

- a) Izin penggunaan listrik
- b) Izin lalu lintas
- c) Izin pendirian usaha secara umum
- d) Izin AMDAL sebagai peraturan lingkungan hidup
- e) Izin keramaian untuk mengatur fasilitas dengan kapasitas lebih dari 40 orang.

### **e) Alasan Pemilihan lokasi**

Alasan pemilihan lokasi adalah sebagai berikut:

- a) Kemudahan akses ke jalan utama
- b) Kemudahan akses ke pusat kota, hanya sekitar 10 km dari kota
- c) Kemudahan akses menuju rencana pelabuhan kontainer internasional, yang mana direncanakan dibangun 100 m dari lokasi.
- d) Kemudahan akses ke sentra pertanian

### **f) Lain-lain**

Informasi harga pasar dihimpun dan diinformasikan setiap hari kepada pengguna, juga kepada kementerian terkait. Pesan singkat dikirim kepada stakeholder misalnya petani. Harga dan transaksi juga diinformasikan melalui internet.

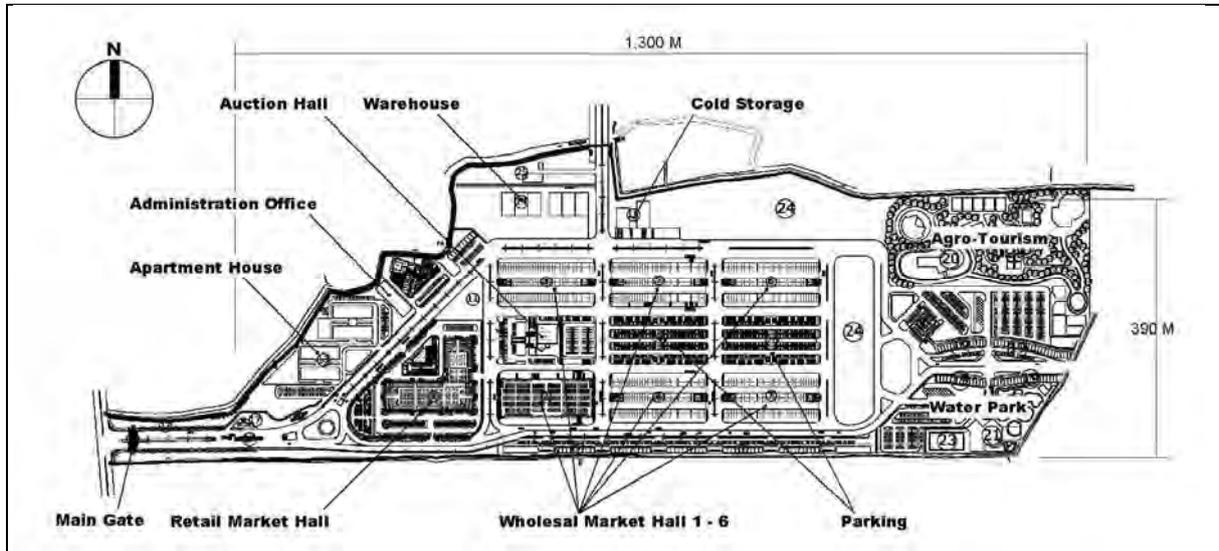
## **3) “Pasar Induk Puspa Agro” (TA) di Kota Surabaya**

“Pasar Induk Puspa Agro” TA yang baru dibangun pada 2011, yang terletak sekitar 30 km selatan pusat Kota Surabaya di Jawa Timur. Fungsi TA ini meliputi tidak hanya penjualan grosir produk agrikultur, tetapi juga edukasi ke petani dan mahasiswa pertanian, memberdayakan masyarakat di wilayah ini. Total luas tanah TA sekitar 50 ha (30 ha per Mei 2011). Total area lantai fasilitas in pada 2012 akan menjadi 137.000 m<sup>2</sup> yang mana mencakup bangunan-bangunan berikut:

- Balai pasar grosir (8,025 m<sup>2</sup> x 6 unit, i.e. bagian sayuran 2 unit, buah 2 unit, hasil kebun 1 unit, beras 1 unit; 3 unit belum selesai per Mei 2011),
- Balai pasar eceran (8,724 m<sup>2</sup>),
- Balai lelang, penyimpanan (4,320 m<sup>2</sup>),
- Penyimpanan dingin (1,200 m<sup>3</sup> x 3 unit; belum selesai per Mei 2011),
- Rumah penginapan untuk pedagang (4 unit, 4,800 m<sup>2</sup>; disumbangkan pemerintah pusat)
- Kantor administrasi
- Kios (dijadwalkan selesai pada Mei 2011)
- Fasilitas agro-tourism (area perkemahan, bazaar; belum selesai per Mei 2011)
- Water park (belum selesai per Mei 2011)

Total biaya proyek diperkirakan Rp 685 milyar (termasuk rumah penginapan). Pekerjaan konstruksi dimulai pada awal 2010, dan direncanakan dibuka secara resmi pada September 2011 setelah pekerjaan konstruksi bangunan penting untuk operasional dasar selesai dibangun.

PT. Jatis Kuramu Utama, milik pemerintah Propinsi Jawa Timur, adalah pemilik dan pengelola seluruh fasilitas pasar. Investasi Rp 300 milyar dibagi dengan proporsi Pemerintah Propinsi 95% dan Koperasi Pegawai Publik Propinsi Jawa Timur sisanya. Kini, seluruh gaji 200 orang karyawan diambil dari modal, namun Jatis Kuramu memiliki niat besar untuk mengembalikan modal dalam 5 tahun.



Sumber: Puspa Agro

**Gambar 2.1.28** Tata Letak Bangunan TA-Puspa Agro di Surabaya

Terkait penyewaan los, yang akan dimanfaatkan pegosir pribadi dan pengecer, balai pasar secara keseluruhan memiliki 1.445 los, yang terdiri dari 3 tipe, yaitu a) 2m x 2m, b) 3m x 3m dan c) 4m x 6m. Hak penggunaan diperjual-belikan oleh pengguna dengan harga Rp 1 juta per meter persegi dengan batas pemakaian 10 tahun.

Dibanding pasar induk swasta PIOS di Surabaya, TA ini memiliki luas area dan kualitas bangunan yang lebih tinggi dari PIOS.

#### 4) Sistem Informasi Harga dari Pemerintah Pusat

Baik Kementerian Pertanian (KEMENTAN) DAN Kementerian Perdagangan (KEMENDAG) menghimpun informasi produk agrikultur dan mensosialisikannya.

Informasi harga dihimpun oleh pemerintah propinsi dan dikirimkan melalui FAX, SMS atau e-mail. Informasi harga sayuran, buah, sereal seperti beras dan jagung, ternak dan hasil perkebunan diperbaharui setiap hari dan disiarkan. KEMENTAN menyediakan informasi produk agrikultur via internet sejak 2006. Informasi ini juga disiarkan melalui SMS secara “cuma-cuma” sejak 2008. Informasi ini tidak hanya dikabarkan melalui internet tapi juga majalah khusus.

KEMENDAG menghimpun informasi produk agrikultur dan kelautan pada pasar induk secara nasional. Informasi ini “terbuka untuk umum” dan dilaporkan pada wakil presiden atau menteri lain termasuk KEMENTAN dan Menteri Perekonomian dan media massa. Tetapi tidak disalurkan melalui internet.

Selain itu, KEMENTAN dan KEMENDAG mengadakan rapat berkala setiap hari Kamis untuk bertukar informasi harga produk agrikultur.

## 2.1.2 Kondisi Terkini Calon Lokasi Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung

### (1) Kondisi Terkini Infrastruktur Sosial pada 3 Calon Lokasi Pembangunan TA

#### 1) Kondisi Lokasi

Kondisi terkini terkait infrastruktur sosial dan kondisi umum lain pada tiga calon lokasi pembangunan TA dirangkum sebagai berikut. Terkait calon lokasi di Natar, telah dikonfirmasi bahwa lokasi ini tidak sama dengan lokasi awal saat Tim Studi JICA melakukan Survey Tambahan untuk Survey Detil Perencanaan ke-2 yang dilaporkan pada Mei 2010, tetapi lokasi lain di mana Tim melakukan survey tambahan hanya untuk referensi pada periode yang sama di bulan Mei 2010.

**Tabel 2.1.15 Kondisi Terkini Calon Lokasi TA**

Nama	Penengahan	Natar	Gedong Tataan
Lokasi	Kelurahan Sukabaru, Kecamatan Penengahan, Kabupaten Lampung Selatan	Kelurahan Merakbatin, Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan	Kelurahan Banjarnegari, Kecamatan Way Lima, Kabupaten Pesawaran (Cat.1)
Jarak dari B.Lampung	Sekitar 70km tenggara B.Lampung	Sekitar 13 km barat laut B.Lampung	Sekitar 21km barat B.Lampung
Jarak dengan kendaraan	Sekitar 2-3 jam	Sekitar 20-45 menit	Sekitar 45 menit-1 jam
Hubungan Jalan lokal Utama dengan Lokasi	Lokasi terletak sebelah timur jalan dari Kalianda ke Bakauheni	Lokasi terletak 600 m barat jalan utama B.Lampung-Kota Bumi	Lokasi terletak 7.5km selatan jalur B.Lampung - Kota Agung
Luas Tanah	50 ha / Sekitar 50 ha	Sekitar 5-10 ha (perlu konfirmasi)	Sekitar 5 ha (perlu konfirmasi)
Kepemilikan	Milik Pem. Propinsi (ex. Fasilitas penimbangan Truk milik Dinas Perhubungan) dan pemilik pribadi	Tanah Perseorangan	Tanah Perseorangan
Kondisi Lokasi	Dimiliki pemerintah (1,8 ha) ditelantarkan sejak 2005 oleh Dinas Perhubungan, dalam lokasi terdapat kantor administrasi, timbangan truk, gudang, mushola, toilet umum, kantor manajer, dll. (digunakan). Ini telah dikonfirmasi. Total jumlah fasilitas ialah 12, ini terletak pada batas lokasi. Jalan melingkar di dalam lokasi terletak pusat lokasi dan terhubung dengan pintu masuk dan pintu keluar. Terdapat sedikit kemiringan (1-2 persen) dari jalan depan menuju halaman belakang. Fase pertama Pembebasan Tanah (~ 10 ha) . Tanah sekitar yang berbentuk huruf-U (termasuk 1,8 ha) akan dibebaskan pada fase pertama tersebut, dan terdiri dari area terbuka dengan semak-semak dan kebun palem	Dari muka jalan dapat terlihat sawah, peternakan ayam (masih berjalan), kebun palem dan singkong. Ke arah belakang, terlihat pabrik bata. Selain itu, terdapat saluran listrik 150Kv melintas di atas pusat lokasi (Catatan2).	Sawah memiliki sedikit kemiringan dari muka jalan ke arah belakang, termasuk sebagian kebun cabai.

Nama	Penengahan	Natar	Gedong Tataan
Jalan Cabang yang berhadapan dengan Lokasi	Jalan lokal Utama (lebar bagian beraspal sekitar 6m), dan kondisi jalan sangat baik.	Lebar jalan aspal di depan sekitar 5m. Dapat terlihat bagian yang rusak di jalanan ini. Area dari Jalan Lokal Utama menuju sisi (600 m) ialah area pemukiman yang terdiri dari satu SD, dua SMP, satu TK dan puskesmas. Dapat terlihat sekitar pertengahan antara jalan lokal utama dan bagian sisi, sebuah perlintasan kereta.	Lebar jalanan aspal di muka sekitar 5m. Dapat terlihat beberapa bagian yang rusak pada jalanan ini. Area dari Jalan Lokal Utama menuju lokasi (~7,5km) meliputi pemukiman, pertokoan. Jalan ini berkelok dan bergelombang.
Saluran Listrik Utama	Dapat terlihat Saluran Listrik 20kV/ 50kHz sepanjang sisi jalan yang terdekat	Dapat terlihat sepanjang sisi jalan yang berseberangan	Dapat terlihat Saluran Listrik 20kV/50kHz sepanjang sisi jalan yang terdekat
Saluran Air Publik	Lokasi ini di luar area layanan PDAM, maka dimanfaatkan air sumur (sedalam 40m)	Lokasi ini di luar area layanan PDAM, maka dimanfaatkan air sumur (sedalam 30m)	Lokasi ini di luar area layanan PDAM, maka dimanfaatkan air sumur (sedalam 7-15m)
Saluran Pembuangan	Tidak ada saluran pembuangan. Sebelum pembangunan TA perlu disiapkan fasilitas pengelolaan air limbah	Sama dengan kiri	Sama dengan kiri
Sambungan Telepon	Lokasi ini masuk layanan jaringan seluler. Telepon seluler dapat digunakan	Tidak termasuk jangkauan jaringan seluler. Tetapi telepon seluler dapat digunakan	Sama dengan kiri

Sumber: Tim Studi JICA

Ket. 1: Lokasi Gedong Tataan tidak persis di Gedong Tataan, tetapi pada kecamatan sebelahnya yaitu Way Lima.

Ket. 2: Terkait saluran tegangan tinggi yang melintas di atas lokasi Natar, di bawahnya terdapat lima unit peternakan ayam. Menurut peraturan PLN, area 30 m sekeliling menara listrik dilarang digunakan dengan pengecualian untuk pertanian.

## 2) Kondisi Meteorologi

Data meteorologi dari tahun 2005 hingga 2010 didapat dari stasiun meteorologi di Bandara Radin Inten II di Bandar Lampung, dan data khusus mengenai curah hujan sejak 1972 hingga 2006 pada stasiun pengukuran di Penengahan disajikan sebagai berikut.

**Tabel 2.1.16 Kondisi Meteorologi di Bandar Lampung**

		Jan.	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Ave.
Seasons		Rainy Season (☀)				Dry Season (☁)								
Air Temp.	Mean Air Temp. (°C)	26.4	26.5	26.4	26.9	27.0	26.2	26.0	26.0	26.7	27.1	27.1	26.7	26.6
	Average Max. Air Temp. (°C)	31.5	31.5	32.0	32.4	32.4	31.6	31.8	31.9	33.1	33.2	32.7	32.0	32.2
	Max. Air Temp. (°C)	34.0	33.6	34.2	35.2	34.8	35.2	33.4	34.6	36.2	36.6	37.4	35.0	35.0
	Average Min. Air Temp. (°C)	23.5	23.6	23.5	23.7	23.7	23.1	22.4	22.0	22.4	23.1	23.5	23.6	23.2
	Min. Air Temp. (°C)	20.4	22.0	19.6	20.0	21.0	21.0	20.0	18.8	18.0	19.2	20.0	21.8	20.2
Monthly Rainfall (mm)		293.5	246.3	235.8	171.3	86.1	161.3	90.4	71.2	67.5	86.8	143.7	304.0	1,957.6/12
Sunshine Hours (hours/day)		4.0	3.9	4.1	4.8	5.1	4.2	5.1	5.3	5.4	5.2	4.5	4.0	4.6
Relative Humidity (%)		81	80	80	79	79	80	77	76	74	75	77	80	78
Wind	Mean Wind Velocity (m/s)	3.1	2.9	2.3	2.9	2.5	2.4	3.3	3.2	3.2	3.0	2.8	2.4	2.8
	Max. Wind Velocity (m/s)	18.0	21.0	16.0	17.0	28.0	16.0	15.0	18.0	19.0	24.0	20.0	18.0	19.2
	Wind Direction	N / NNW	N / NNW	N / W	E / SE	E / SE	E / SSE	E / SE	SE	E / SE	E / SE	E / SE	NNW	N / SE

Source: Meteorological Station in Radin Inten II Airport in Bandar Lampung

Note: Each meteorological data in the above table shows the average values from 2005 to 2010. But in case of "max/min." data, it shows the actual peaking value within the 6 years.

**Tabel 2.1.17 Curah Hujan Bulanan dan Maksimum di Penengahan**

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Total
Average Monthly Rainfall (mm/month)	249	226	201	172	135	111	133	90	80	97	126	214	1,834
Maximum Rainfall per Day (mm/day)	115	180	112	100	105	100	226	100	150	175	150	180	

Data Source: Balai PU Lampung (Rainfall data from 1972 to 2006 by the rainfall gauging station of Penengahan/Pasuruhan)

a) Suhu Udara

Temperatur udara umumnya stabil sepanjang musim seperti dapat dilihat dari rerata bulanan suhu yaitu 26-27 °C, rerata suhu maksimum ialah 31-33 °C dan rerata suhu minimum 22-24 °C. perbedaan besar antara suhu maksimum dan minimum dapat dikonfirmasi pada bulan September (max.36.2 °C - min. 18.0 °C).

b) Curah Hujan

Menurut data curah hujan selama 35 tahun (1972 – 2006) pada stasiun pengukuran curah hujan di Penengahan, rerata curah hujan tahunan ialah 1.800 mm, dan cuaca secara umum dibagi menjadi musim hujan dari November hingga Mei, dan musim kering dari Juni hingga Oktober. Angka curah hujan didapat sebagian besar 70% dari musim hujan.

Rata-rata curah hujan maksimum harian adalah 100mm/hari untuk tiap bulan tak terkait musim. Curah hujan maksimum ialah 226 mm/hari pada Juli 1984 untuk kurun waktu 35 tahun. Maksimum curah hujan harian dapat diperkirakan sebesar 160 mm dengan periode perulangan 10 tahun dan sekitar 240 mm untuk periode perulangan 100 tahun.

Di sisi lain, data curah hujan untuk 6 tahun mulai 2005 hingga 2010 pada Bandara Radin Inten II di Bandar Lampung menunjukkan rerata curah hujan tahunan ialah 1.950 mm, dan data curah hujan menunjukkan pola serupa dengan pola yang didapat di stasiun pengukuran curah hujan Penengahan.

c) Kelembaban dan Angin dsb.

Masa cerah berkisar dari 3,9 hingga 4,1 jam pada musim hujan dan 4,2 hingga 5,4 pada musim kering. Masa cerah pada musim hujan lebih singkat dan banyak dipengaruhi oleh jumlah hari hujan.

Kelembaban relatif adalah 79-81% pada musim hujan dan 74-80% pada musim kering.

Rata-rata kecepatan angin ialah 2,3-3,1 m/detik pada musim hujan dan 2,4-3,3 m/detik pada musim kering, dan merupakan kecepatan angin tipikal pada wilayah muson tropis. Kecepatan angin maksimum adalah 16-18 m/detik pada musim hujan dan 15-28m/detik pada musim kering. Kecepatan angin maksimum pada musim hujan banyak dipengaruhi oleh pergerakan hujan.

## (2) Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial terkait Pembangunan TA

Untuk mengevaluasi potensi dampak lingkungan hidup dan sosial terkait pembangunan TA, studi berikut dilakukan pada tiap calon lokasi sesuai “pedoman pertimbangan lingkungan hidup dan sosial JICA (2004)” juga undang-undang dan peraturan hukum di Indonesia

- 1) Konfirmasi kategori penyaringan
- 2) Pelingkupan sementara
- 3) Penelitian Lingkungan Awal (IEE: Initial Environment Examination) untuk calon lokasi proyek

### 1) Konfirmasi Penyaringan Kategori

Proyek ini tersaring sebagai “Kategori B” pada evaluasi pra-proyek sesuai pedoman JICA (2004). “Kategori B” umumnya menentukan bahwa dampak lingkungan hidup dan sosial terbatas pada lokasi proyek dan dapat dikelola dengan penerapan cara-cara yang sesuai. Bila pemerintah Indonesia mengajukan pinjaman yen Jepang, maka diwajibkan untuk mengikuti pedoman JICA ini (April 2010), yang mungkin mensyaratkan survey tambahan. Tergantung jenis kategori, persyaratan untuk izin lingkungan hidup dan sosial berbeda-beda.

Selama survey lapangan ke-1, relevansi kategori ini dikonfirmasi ulang dengan mengecek sejumlah fakta pada lokasi. Kategori untuk tiap calon lokasi pada tahap survey ini dapat diasumsikan seperti di bawah, dan elemen yang dapat mempengaruhi kategori juga dijelaskan. Karena komponen proyek dan juga lokasinya belum ditentukan, maka diperlukan evaluasi ulang pada saat lokasi dan komponen TA akan didesain secara konkrit (lihat detail informasi untuk tiap lokasi pada bagian berikut).

**Tabel 2.1.18 Penyaringan Sementara untuk calon lokasi**

Nama Lokasi	Kategori	Elemen utama yang menentukan kategori
Penengahan	B	<ul style="list-style-type: none"><li>- Karena calon lokasi terdapat bekas timbangan truk (milik pemprov), ladang dan tanah terlantar, diperkirakan tidak ada dampak serius terhadap sumber daya alam.</li><li>- Karena lokasi terletak sepanjang jalan utama, tidak diperlukan pelebaran jalan. Ini menguntungkan untuk mengurangi dampak.</li><li>- Karena jumlah penghuni dan pemilik tanah di calon lokasi relatif kecil, dampak sosial negatif dapat dianggap minimal, dengan syarat diberikan kompensasi memadai oleh pemerintah.</li></ul>
Natar	A/B	<ul style="list-style-type: none"><li>- Karena calon lokasi terutama adalah ladang, diperkirakan tidak ada dampak serius terhadap sumber daya alam.</li><li>- Karena lokasi ini terletak di jalan pedesaan dengan rumah, pertokoan dan sekolah, 650m dari jalan utama, relokasi non-sukarela skala besar diperlukan untuk membuat jalan akses, di samping pembelian tanah pada pemilik pribadi calon lokasi tersebut, yang merupakan subyek “Kategori A”,</li></ul>
Gedong Tataan	A/B	<ul style="list-style-type: none"><li>- Karena calon lokasi terutama terdiri dari ladang, diperkirakan tidak menimbulkan dampak serius pada sumber daya alam</li><li>- Karena lokasi ini terletak di jalan pedesaan dengan rumah, pertokoan dan sekolah, 7,5km dari jalan utama, relokasi non-sukarela skala besar diperlukan untuk membuat jalan akses, di samping pembelian tanah pada pemilik pribadi calon lokasi tersebut, yang merupakan subyek “Kategori A”,</li></ul>

Sumber: Tim Studi JICA

Di sisi lain, sesuai peraturan di Indonesia, konstruksi TA di atas 5 ha dikenakan wajib AMDAL (lihat peraturan pemerintah mengenai AMDAL, No.27/1999 dan keputusan Menteri Lingkungan Hidup No.11/2006).

### 2) Pelingkupan Sementara untuk Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial

Dengan asumsi ini adalah tipikal pembangunan TA, maka dilakukan pelingkupan sementara sebagai hasil dari survey lapangan dan wawancara dengan dinas-dinas terkait. Hasil pelingkupan ditunjukkan sebagai berikut. Pelingkupan ini diteliti merujuk pada panduan JICA (2004) dan peraturan di Indonesia

**Tabel 2.1.19 Daftar Acuan Untuk Pelingkupan Sementara**

	<b>Potensi Dampak</b>	<b>Gambaran singkat dampak yang diantisipasi</b>
1	Polusi Udara	Karena peningkatan lalu lintas
2	Polusi Air	Karena limbah buangan dari TA
3	Kontaminasi Tanah	Meskipun limbah dari TA umumnya organik tanpa sampah berbahaya, direkomendasikan untuk dikonfirmasi
4	Kebisingan dan Getaran	Selama masa konstruksi, diantisipasi adanya kebisingan dan getaran. Selama operasi, peningkatan lalu lintas dapat menyebabkan bising dan getaran
5	Sampah dan sanitasi	Sampah dari TA dapat menjadi masalah terkait sanitasi dan lingkungan hidup
6	Bau	Bau yang timbul dari TA dapat mempengaruhi lingkungan
7	Penggunaan Tanah dan SDA	Meskipun sebagian besar adalah ladang dan/atau lahan terlantar, lebih baik mengkonfirmasi area sekitar
8	Topografi dan geologi	Karena calon lokasi cenderung datar, dampaknya dapat minimal, tapi perlu dikonfirmasi secara teknis.
9	Erosi tanah, sedimen	Karena struktur TA nanti adalah bangunan rendah, diperkirakan tidak signifikan
10	Hidrologi/penggunaan air	Kuantitas penggunaan air dapat meningkat pada dan di sekitar TA
11	Ekosistem	Karena calon lokasi saat ini berupa ladang, diperkirakan tidak ada dampak signifikan, tetapi diminta untuk dikonfirmasi
12	Relokasi	Karena 3 lokasi melibatkan ladang pribadi, diantisipasi adanya kehilangan pencaharian. Untuk kasus Natar dan Gedong Tataan, ada kemungkinan relokasi non-sukarela bila diperlukan perluasan jalan akses.
13	Mata Pencaharian/ekonomi	Diperkirakan adanya dampak positif dari operasi TA yang dapat menggerakkan ekonomi lokal
14	Infrastruktur sosial dan layanan sosial	Relokasi sekolah dan TK mungkin diperlukan untuk memperluas jalan akses di lokasi natar, perlu untuk meneliti cara meminimalkan dampak negatifnya.
15	Golongan minoritas dan pribumi	Meski tidak ada konfirmasi keberadaan suku asli di sini, perlu dikonfirmasi apa dampak negatifnya terhadap masyarakat di wilayah ini terkait konstruksi TA
16	Organisasi sosial kota dan daerah penentu kebijakan	Perlu diperhatikan dampak yang diterima / diberikan terkait organisasi daerah penentu kebijakan
17	Konflik daerah	Diprediksi adanya konflik terkait konstruksi TA.
18	Bahaya lalu lintas/kecelakaan	Dampak dari peningkatan lalu lintas
19	Warisan sejarah	Meskipun telah dikonfirmasi tidak terdapat warisan sejarah pada/di sekitar calon lokasi, tetapi disarankan tetap waspada

Sumber: Tim Studi JICA

### 3) Pemeriksaan Awal Lingkungan Hidup pada TA dan Prosedur Mitigasinya

Tujuan utama dari Pemeriksaan Awal LH (IEE: *Initial Environment Examination*) adalah:

- ✓ Mengidentifikasi perkiraan dampak lingkungan hidup dan sosial dalam persiapan/konstruksi;
- ✓ Melakukan penilaian permasalahan apa yang sangat berpengaruh pada proyek ini;
- ✓ Mengajukan prosedur mitigasi dan alternatifnya sebagai antisipasi dampak negatif lingkungan hidup, menghindari dan/atau melakukan mitigasi dampak negatif proyek sebesar mungkin.

IEE dilakukan untuk tiap calon lokasi (Penengahan, Natar dan Godong Tataan) dengan tujuan mengkonfirmasi dampak lingkungan hidup dan sosial yang diantisipasi dari proyek, dan dipertimbangkan sebagai salah satu kriteria untuk pemilihan lokasi proyek.

Sesuai evaluasi, dapat disimpulkan bahwa dampak negatif LH yang mungkin terjadi kemungkinan adalah 1) sanitasi dan sampah, 2) polusi air limbah, dan 3) dampak lain terkait peningkatan lalu lintas seperti kecelakaan, kebisingan dan getaran. Untuk dampak sosial, relokasi non-sukarela terkait pembebasan lahan sangat krusial bila diperlukan (penghuni sepanjang jalan akses, bila diperlukan perluasan) terutama untuk kasus Natar dan Godong Tataan.

Hasil dari Pemeriksaan Awal LH pada tiap calon lokasi ditunjukkan sebagai matriks dampak lingkungan hidup dan sosial berikut ini.

a) Calon Lokasi 1: Penengahan

Tabel 2.1.20 Hasil Pemeriksaan Awal Lingkungan Hidup pada Pembangunan TA di Penengahan

	Potensi Dampak	Tahap Kegiatan			Alasan
		Desain	Konstruksi	Operasi	
1	Polusi Udara	*	*	*	Karena berlokasi di sepanjang jalan utama yang mana padat lalu lintasnya, tidak ada antisipasi perubahan signifikan
2	Polusi Air	*	-C	-C	Kemungkinan dampak negatif akibat air limbah dari TA
3	Kontaminasi Tanah	*	*	*	Karena limbah TA umumnya organik dan tidak mengandung benda berbahaya, tidak ada antisipasi perubahan signifikan
4	Kebisingan dan Getaran	*	*	*	Karena terletak di sepanjang jalan utama dan tidak ada pemukiman di sekitarnya, tidak ada dampak serius
5	Sampah dan sanitasi	*	-C	-B	Sampah dari TA dapat menjadi masalah lingkungan
6	Bau	*	*	-B	Bau yang ditimbulkan mengganggu lingkungan. Perlu dikaji penanggulangannya
7	Penggunaan Tanah dan SDA	*	*	*	Karena terdiri dari ladang dan tanah terlantar, tidak diantisipasi terjadinya dampak terhadap sumber daya alam
8	Topografi dan geologi	*	*	*	Karena tanah lokasi boleh dibilang rata dan tidak ada antisipasi perubahan
9	Erosi tanah, sedimen	*	*	*	Karena struktur bangunan TA nanti berbentuk bangunan rendah, tidak ada dampak
10	Hidrologi/ penggunaan air	*	*	-C	Jumlah penggunaan air dapat meningkat di lokasi dan sekitar TA
11	Ekosistem	*	*	*	Tidak ada antisipasi dampak, karena saat ini berupa tanah ladang
12	Relokasi	-B	*	*	Tanah untuk fase 1 (10ha) dimiliki 2 penghuni dan 24 pemilik; digunakan sebagai ladang. Karena pencaharian akan hilang, harus dilakukan musyawarah dengan baik pada tahap perencanaan
13	Penghidupan/ Ekonomi lokal	*	+C	+B	Diperkirakan dampak positif karena TA menggairahkan perekonomian daerah
14	Infrastruktur sosial dan layanan sosial	*	*	-C	Karena terdapat jalan menuju 2 sekolah dasar pada seberang pintu masuk TA, dampak peningkatan kecelakaan menjadi perhatian
15	Golongan minoritas dan pribumi	*	*	*	Karena tidak teramati adanya suku asli di lokasi, tidak ada dampak yang diantisipasi
16	Organisasi sosial kota dan daerah penentu kebijakan	*	*	*	Tidak terdapat organisasi berpengaruh tertentu selain dewan wilayah. Mengingat lokasi terletak di “desa Penengahan”, kelurahan Sukabaru, kecamatan Penengahan, kabupaten Lampung Selatan, disarankan melibatkan seluruh stakeholder yang terkait pemerintah daerah
17	Konflik daerah	D	D	D	Tidak ada konflik tertentu menurut kepala desa sekarang. Namun, penting untuk memonitor secara kontinu.
18	Bahaya lalu lintas/kecelakaan	*	-C	-C	Peningkatan kecelakaan lalu lintas menjadi perhatian saat konstruksi dan operasional
19	Warisan sejarah	*	*	*	Tidak ada warisan sejarah pada/di sekitar lokasi

Sumber: Tim Studi JICA

A: dampak relatif signifikan, B: dampak relatif sedang, C: dampak relatif kecil, D: tidak diketahui saat ini

\*: Tidak ada dampak atau dampak terkait

+: Dampak positif, -: Dampak negatif

Prosedur mitigasi untuk meminimalkan dampak negatif dapat diajukan sebagai berikut;

**Tabel 2.1.21** Prosedur Mitigasi untuk Lokasi Penengahan

	Potensi Dampak	Dampak	Penyebab	Prosedur Mitigasi	Tahap pencegahan/mitigasi
2	Polusi Air	-C	Air limbah dari TA	Memasang fasilitas pengolahan air limbah untuk mitigasi kontaminasi air limbah di TA karna tidak ada sistem selokan di sekitar lokasi. Air limbah cucian produk dan yang lain seperti toilet dan kantin harus didata dan disiapkan fasilitas pengelolaannya	Desain/Konstruksi
5	Sampah dan sanitasi	-C/ -B	Sampah buah dan sayuran di TA	Mendesain dan membuat area pengumpulan sampah dan dikelola agar kondisi TA tetap bersih. Mengacu pada peraturan daerah tentang pengelolaan sampah, ketentuannya ialah sampah harus dibawa ke tempat pembuangan akhir secara reguler. Untuk mengurangi jumlah sampah buah dan sayuran pada TA, perlu juga dikaji aturan syarat pengiriman produk (misal, produk dikirim dalam boks untuk mengurangi rusaknya produk yang akan meningkatkan sampah).	Desain/Operasi
6	Bau	-B	Bau yang ditimbulkan sampah buah dan sayuran di TA	Membuat pagar tinggi di sekeliling TA juga pada area sampah untuk mitigasi bau sampah. Selama beroperasi, sampah yang terkumpul dapat diambil setiap hari untuk mencegah menumpuknya sumber kebusukan	Desain/Operasi
10	Hidrologi/ penggunaan air	-C	Peningkatan penggunaan air	Volume air yang dibutuhkan diestimasi pada tahap perencanaan dengan merujuk pada rencana usaha dan ketersediaan sumber air, reservoir dst. dengan estimasi itu, sumber air yang ada dikombinasikan untuk desain sistem pasokan air.	Desain/ Konstruksi
12	Relokasi	-B	Tanah ini dimiliki 24 pemilik, dimanfaatkan untuk ladang; artinya mereka akan kehilangan pencaharian	Tanah yang diperlukan untuk konstruksi TA didapat sesuai peraturan hukum dengan musyawarah dan kompensasi untuk mengatasi dampak negatif pada penduduk. Musyawarah dan pertemuan yang cukup untuk membahas dan mencapai mufakat dengan pemilik tanah. Monitoring dilakukan untuk memastikan kondisi penduduk setelah relokasi.	Desain
14	Infrastruktur sosial & Pelayanan sosial	-C	Truk dapat melewati pintu masuk ke arah 2 Sekolah dasar yang terletak di sisi lain jalan masuk; dapat menyebabkan kecelakaan	Penjaga ditempatkan di pintu masuk untuk mencegah kecelakaan lalu-lintas selama operasional TA.	Operasi
18	Bahaya/ Kecelakaan Lalu-lintas	-C	Dampak peningkatan lalu lintas	Sama dengan atas	Konstruksi/ Operasi

Sumber: Tim Studi JICA

**b) Calon Lokasi 2: Natar**

**Tabel 2.1.22 Hasil Pemeriksaan Awal Lingkungan Hidup pada Pembangunan TA di Lokasi Natar**

	Potensi Dampak	Tahap Kegiatan			Alasan
		Desain	Konstruksi	Operasi	
1	Polusi Udara	*	-C	*	Karena terletak 650m dari jalan utama, diantisipasi adanya peningkatan polusi udara selama tahap konstruksi. Tapi, besarnya minimal mengingat mesin yang digunakan untuk konstruksi jenis bangunan TA
2	Polusi Air	*	-C	-C	Kemungkinan dampak negatif akibat air limbah dari TA
3	Kontaminasi Tanah	*	*	*	Karena sampah dari TA umumnya organik; tidak ada benda berbahaya, maka tidak ada dampak yang diantisipasi
4	Kebisingan dan Getaran	*	-B	-B	Karena terletak di jalan pedesaan 650m dari jalan utama, dengan adanya perumahan, pertokoan dan sekolah, kebisingan dan getaran menjadi faktor yang mempengaruhi lingkungan
5	Sampah dan sanitasi	*	-C	-B	Sampah dari TA dapat menjadi masalah bagi lingkungan
6	Bau	*	*	-B	Bau yang ditimbulkan akan mempengaruhi lingkungan. Perlu dikaji penanggulangannya
7	Penggunaan Tanah dan SDA	*	*	*	Karena lokasi ini berupa ladang dan tanah terlantar, tidak ada dampak untuk sumber daya alam yang terantisipasi
8	Topografi dan geologi	*	*	*	Karena tanah lokasi boleh dibilang rata dan tidak ada antisipasi perubahan
9	Erosi tanah, sedimen	*	*	*	Karena struktur bangunan TA nanti berbentuk bangunan rendah, tidak ada dampak
10	Hidrologi/ penggunaan air	*	*	-C	Jumlah penggunaan air dapat meningkat di lokasi dan sekitar TA
11	Ekosistem	*	*	*	Tidak ada antisipasi dampak, karena saat ini berupa tanah ladang
12	Relokasi	-A/-B	*	*	Lahan ini dimiliki sekitar 22 pemilik, digunakan sebagai ladang, memelihara ayam dan pembuatan batu bata. Mereka akan kehilangan pencaharian bila direlokasi. Selain itu, bila jalan akses diperluas, diperlukan relokasi penghuni (sekitar 50 rumah tangga), 3 sekolah dan TK.
13	Penghidupan/ Ekonomi lokal	*	+C	+B	Diperkirakan dampak positif karena TA menggairahkan perekonomian daerah
14	Infrastruktur sosial dan layanan sosial	-A/-B	*	-C	Karena terdapat jalan menuju 2 sekolah dasar pada seberang pintu masuk TA, dampak peningkatan kecelakaan menjadi perhatian
15	Golongan minoritas dan pribumi	*	*	*	Karena tidak teramati adanya suku asli di lokasi, tidak ada dampak yang diantisipasi
16	Organisasi sosial kota dan daerah penentu kebijakan	*	*	*	Tidak terdapat organisasi penentu-keputusan selain dewan musyawarah desa. Mengingat lokasi terletak di “desa Penengahan”, kelurahan Sukabaru, kecamatan Penengahan, kabupaten Lampung Selatan, disarankan melibatkan seluruh stakeholder yang terkait pemerintah daerah
17	Konflik daerah	D	D	D	Tidak ada konflik tertentu menurut kepala desa sekarang. Namun, penting untuk memonitor secara kontinu.
18	Bahaya lalu lintas/kecelakaan	*	-B	-C	Dampak karena peningkatan arus lalu lintas
19	Warisan sejarah	*	*	*	Tidak ada warisan sejarah pada /di sekitar lokasi

Sumber: Tim Studi JICA

A: dampak relatif signifikan, B: dampak relatif sedang, C: dampak relatif kecil, D: tidak diketahui saat ini  
 \*: Tidak ada dampak atau dampak terkait  
 +: Dampak positif, -: Dampak negatif

Untuk meminimalkan dampak negatif dapat diambil langkah mitigasi sebagai berikut:

**Tabel 2.1.23** Prosedur Mitigasi untuk Lokasi Natar

	Potensi Dampak	Dampak	Penyebab	Prosedur Mitigasi	Tahap pencegahan/mitigasi
1	Polusi Udara	-C	Emisi gas buang dari truk	Membuat peraturan untuk kendaraan konstruksi yang efisien dengan emisi rendah; mengendalikan volume dan laju lalu lintas yang memakai jalan akses. Memonitor tingkat polusi pada operasi secara berkala	Konstruksi & Operasi
2	Polusi Air	-C	Air limbah dari TA	Memasang fasilitas pengolahan air limbah untuk mitigasi kontaminasi air limbah di TA karna tidak ada sistem selokan di sekitar lokasi. Air limbah cucian produk dan yang lain seperti toilet dan kantin harus didata dan disiapkan fasilitas pengelolaannya	Desain/ Konstruksi
4	Kebisingan dan Getaran	-C	Truk dan alat berat konstruksi; juga truk pengangkut produk	TA akan dikelilingi dinding tinggi dengan jarak yang cukup jauh dari perumahan sekitarnya. Selama konstruksi, pengendalian standar mesin untuk meminimalkan kebisingan dan getaran. Selama operasi, kebisingan dan getaran dimonitor secara periodik	Desain/ Konstruksi / Operasi
5	Sampah dan sanitasi	-C/ -B	Sampah dari TA	Mendesain dan membuat area pengumpulan sampah dan dikelola agar kondisi TA tetap bersih. Mengacu pada peraturan kabupaten tentang pengelolaan sampah, ketentuannya ialah sampah harus dibawa ke tempat pembuangan akhir secara reguler. Untuk mengurangi jumlah sampah buah dan sayuran pada TA, perlu juga dikaji aturan syarat pengiriman produk (misal, produk dikirim dalam boks untuk mengurangi rusaknya produk yang akan meningkatkan sampah).	Desain /Operasi
6	Bau	-B	Bau yang ditimbulkan sampah buah dan sayuran di TA	Membuat pagar tinggi di sekeliling TA juga pada area sampah untuk mitigasi bau sampah. Selama beroperasi, sampah yang terkumpul dapat diambil setiap hari untuk mencegah menumpuknya sumber kebusukan	Desain /Operasi
10	Hidrologi/ Penggunaan air	-C	Peningkatan penggunaan air	Volume air yang dibutuhkan diestimasi pada tahap perencanaan dengan merujuk pada rencana usaha dan ketersediaan sumber air, reservoir dst. dengan estimasi itu, sumber air yang ada dikombinasikan untuk desain sistem pasokan air.	Desain/ Konstruksi

	Potensi Dampak	Dampak	Penyebab	Prosedur Mitigasi	Tahap pencegahan/mitigasi
12	Relokasi	-A/ -B	Lahan dimiliki sekitar 22 pemilik, dimanfaatkan untuk ladang, memelihara ayam dan produksi batu bata. Mereka akan kehilangan pencaharian bila direlokasi. Selain itu diantisipasi relokasi dalam jumlah besar untuk perluasan jalan akses	Tanah yang diperlukan untuk konstruksi TA didapat sesuai peraturan hukum dengan musyawarah dan kompensasi untuk mengatasi dampak negatif pada penduduk (termasuk pemilik tanah untuk jalan akses). Musyawarah dan pertemuan yang cukup untuk membahas dan mencapai mufakat dengan pemilik tanah. Monitoring dilakukan untuk memastikan kondisi penduduk setelah relokasi.	Desain
14	Infrastruktur sosial & pelayanan sosial	-A/ -B	Untuk pelebaran jalan, beberapa sekolah dan TK akan terkena relokasi	Akan dilakukan musyawarah mendetil dengan dinas pemerintahan terkait, sekolah dan pengguna fasilitas. Disiapkan lokasi alternatif untuk relokasi sekolah dengan kondisi layak	Desain/ Konstruksi
18	Bahaya/kecelakaan lalu lintas	-B/ -C	Dampak peningkatan lalu lintas	Penjaga ditempatkan di pintu masuk untuk mencegah kecelakaan lalu-lintas selama operasional TA. Karena jalan akses hingga jalan utama sepanjang 650m, penjaga ditempatkan pada mulut jalan akses dan pintu masuk TA	Konstruksi/ Operasi

Sumber: Tim Studi JICA

### c) Calon Lokasi 3: Gedong Tataan

Tabel 2.1.24 Hasil Pemeriksaan Awal Lingkungan Hidup pada Lokasi Gedong Tataan

	Potensi Dampak	Tahap Kegiatan			Alasan
		Desain	Konstruksi	Operasi	
1	Polusi Udara	*	-C	*	Karena terletak 7.5km dari jalan utama, diantisipasi peningkatan polusi udara selama masa konstruksi. Namun, besarnya polusi akan minimal mengingat mesin yang digunakan untuk konstruksi jenis bangunan TA
2	Polusi Air	*	-C	-C	Kemungkinan dampak negatif karena air limbar dari TA
3	Kontaminasi Tanah	*	*	*	Karena sampah dari TA umumnya organik tanpa bahan berbahaya, tidak ada antisipasi perubahan signifikan
4	Kebisingan dan Getaran	*	-B	-B	Karena terletak pada jalan pedesaan dengan perumahan, pertokoan dan sekolah, 7,5km dari jalan utama, kebisingan dan getaran adalah faktor yang mempengaruhi lingkungan
5	Sampah dan sanitasi	*	-C	-B	Sampah dari TA dapat menjadi masalah terkait sanitasi dan lingkungan
6	Bau	*	*	-B	Bau yang timbul dari TA memengaruhi lingkungan. Perlu untuk mengkaji penanggulangannya
7	Penggunaan Tanah dan SDA	*	*	*	Karena lokasi berupa ladang dan lahan terlantar, tidak ada antisipasi dampak terhadap sumber daya alam
8	Topografi dan geologi	*	*	*	Karena tanah boleh dibidang rata dan tidak ada perubahan signifikan
9	Erosi tanah, sedimen	*	*	*	Karena struktur TA berupa bangunan rendah, tidak diantisipasi ada perubahan signifikan
10	Hidrologi/ penggunaan air	*	*	-C	Jumlah penggunaan air dapat meningkat pada/di sekitar lokasi TA
11	Ekosistem	*	*	*	Tidak ada dampak signifikan terantisipasi karena saat ini berupa ladang

	Potensi Dampak	Tahap Kegiatan			Alasan
		Desain	Konstruksi	Operasi	
12	Relokasi	-A/-B	*	*	Lahan dimiliki sekitar 15 pemilik, digunakan sebagai ladang, mereka akan kehilangan pencaharian akibat relokasi. Selain itu, bila dilakukan pelebaran jalan, diperlukan relokasi penghuni (sekitar 300 rumah tangga)
13	Penghidupan/ Ekonomi lokal	*	+C	+B	Dengan operasi TA diharapkan dampak positif untuk menggairahkan ekonomi lokal
14	Infrastruktur sosial dan layanan sosial	-C	-B	*	Terdapat sebuah jembatan pada jalan akses ke lokasi, yang juga merupakan target bila dilakukan pelebaran jalan
15	Golongan minoritas dan pribumi	*	*	*	Meskipun tidak teramati ada suku asli, tidak ada dampak terantisipasi
16	Organisasi sosial kota dan daerah penentu kebijakan	*	*	*	Tidak ada organisasi pembuat keputusan selain dewan wilayah. Mengingat lokasi terletak di “desa Banjarnegan”, kecamatan Way Lima, kabupaten Pesawaran, direkomendasikan melibatkan seluruh stakeholder terkait pemerintahan daerah
17	Konflik daerah	D	D	D	Tidak ada konflik menurut kepala desa saat ini. Namun, sebaiknya dimonitor secara kontinu
18	Bahaya lalu lintas/kecelakaan	*	-B	-C	Dampak akibat peningkatan lalu lintas
19	Warisan sejarah	*	*	*	Tidak ada warisan sejarah pada/di lokasi

Sumber: Tim Studi JICA

A: dampak relatif signifikan, B: dampak relatif sedang, C: dampak relatif kecil, D: tidak diketahui saat ini

\*: Tidak ada dampak atau dampak terkait

+: Dampak positif, -: Dampak negatif

Untuk meminimalkan dampak negatif dapat diambil langkah mitigasi sebagai berikut:

**Tabel 2.1.25 Prosedur Mitigasi untuk Gedong Tataan**

	Potensi Dampak	Dampak	Penyebab	Prosedur Mitigasi	Tahap pencegahan/mitigasi
1	Polusi Udara	-C	Emisi gas buang dari truk	Membuat peraturan untuk kendaraan konstruksi yang efisien dengan emisi rendah; mengendalikan volume dan laju lalu lintas yang memakai jalan akses. Memonitor tingkat polusi pada operasi secara berkala	
2	Polusi Air	-C	Air limbah dari TA	Memasang fasilitas pengolahan air limbah untuk mitigasi kontaminasi air limbah di TA karna tidak ada sistem selokan di sekitar lokasi. Air limbah cucian produk dan yang lain seperti toilet dan kantin harus didata dan disiapkan fasilitas pengelolaannya	Desain/ Konstruksi
4	Kebisingan dan Getaran	-B	Truk dan alat berat konstruksi; juga truk pengangkut produk	TA akan dikelilingi dinding tinggi dengan jarak yang cukup jauh dari perumahan sekitarnya. Selama konstruksi, pengendalian standar mesin untuk meminimalkan kebisingan dan getaran. Selama operasi, kebisingan dan getaran dimonitor secara periodik	Desain/ Konstruksi/ Operasi
5	Sampah dan sanitasi	-C/ -B	Sampah dari TA	Mendesain dan membuat area pengumpulan sampah dan dikelola agar kondisi TA tetap bersih. Mengacu pada peraturan kabupaten tentang pengelolaan sampah, ketentuannya ialah sampah harus dibawa ke tempat pembuangan akhir secara reguler.	Desain/Operasi

	Potensi Dampak	Dampak	Penyebab	Prosedur Mitigasi	Tahap pencegahan/mitigasi
				Untuk mengurangi jumlah sampah buah dan sayuran pada TA, perlu juga dikaji aturan syarat pengiriman produk (misal, produk dikirim dalam boks untuk mengurangi rusaknya produk yang akan meningkatkan sampah).	
6	Bau	-B	Bau yang ditimbulkan sampah buah dan sayuran di TA	Membuat pagar tinggi di sekeliling TA juga pada area sampah untuk mitigasi bau sampah. Selama beroperasi, sampah yang terkumpul dapat diambil setiap hari untuk mencegah menumpuknya sumber kebusukan	Desain/Operasi
10	Hidrologi/ Penggunaan air	-C	Peningkatan penggunaan air	Volume air yang dibutuhkan diestimasi pada tahap perencanaan dengan merujuk pada rencana usaha dan ketersediaan sumber air, reservoir dst. dengan estimasi itu, sumber air yang ada dikombinasikan untuk desain sistem pasokan air.	Desain/ Konstruksi
12	Relokasi	-A/ -B	Lahan dimiliki sekitar 15 pemilik, digunakan sebagai ladang, mereka akan kehilangan pencaharian akibat relokasi. Selain itu, bila dilakukan pelebaran jalan, diperlukan relokasi penghuni (sekitar 300 rumah tangga)	Tanah yang diperlukan untuk konstruksi TA didapat sesuai peraturan hukum dengan musyawarah dan kompensasi untuk mengatasi dampak negatif pada penduduk (termasuk pemilik tanah untuk jalan akses). Musyawarah dan pertemuan yang cukup untuk membahas dan mencapai mufakat dengan pemilik tanah. Monitoring dilakukan untuk memastikan kondisi penduduk setelah relokasi.	Desain
14	Infrastruktur sosial dan pelayanan sosial	-B/ -C	Terdapat jembatan pada jalur menuju lokasi yang juga perlu diperlebar	Akan dilakukan musyawarah mendetil dengan dinas pemerintahan terkait, sekolah dan pengguna fasilitas. Disiapkan lokasi alternatif untuk relokasi sekolah dengan kondisi layak	Desain/Operasi
18	Bahaya/ kecelakaan lalu lintas	-B/ -C	Dampak peningkatan lalu lintas	Penjaga ditempatkan di pintu masuk untuk mencegah kecelakaan lalu-lintas selama operasional TA. Karena jalan akses hingga jalan utama sepanjang 7,5km, penjaga ditempatkan pada bagian yang paling berisiko	Konstruksi/ Operasi

Sumber: Tim Studi JICA

#### d) Perbandingan 3 calon lokasi

Dari sudut pandang pertimbangan lingkungan hidup dan sosial, calon lokasi dengan dampak negatif terkecil ialah Penengahan, yang mana juga dianggap sebagai elemen terpenting dari pemilihan lokasi.

**Tabel 2.1.26 Rangkuman Hasil IEE untuk Pembangunan TA di Calon Lokasi**

	Potensi Dampak	Calon lokasi			Keterangan
		Penengahan	Natar	Gedong Tataan	
1	Polusi Udara	*	-C	-C	Karena Gedong Tataan terletak 7,5km masuk dari jalan utama, peningkatan polusi udara saat konstruksi diantisipasi akan terjadi pada area yang lebih luas. Namun tingkat polusinya terbatas.
2	Polusi Air	-C	-C	-C	Kemungkinan dampak negative akibat buangan limbah dari TA
3	Kontaminasi	*	*	*	Karena limbah dari TA umumnya organik tanpa bahan berbahaya, tidak

	Potensi Dampak	Calon lokasi			Keterangan
		Penengahan	Natar	Gedong Tataan	
	Tanah				diantisipasi terjadinya perubahan signifikan.
4	Kebisingan dan Getaran	*	-B	-B	Natar dan Gedong Tataan terletak sekitar 600m dan 7,5km dari jalan raya, dan saat ini terlihat tenang. Bising dan getaran akan lebih berpengaruh lingkungan pada kedua lokasi tersebut disbanding Penengahan.
5	Sampah dan sanitasi	-C/-B	-C/-B	-C/-B	Limbah dari TA dapat menjadi isu yang berpengaruh pada sanitasi dan lingkungan.
6	Bau	-B	-B	-B	Bau yang timbul dari TA dapat mempengaruhi lingkungan. Perlu diteliti penanganannya.
7	Penggunaan Tanah dan SDA	*	*	*	Karena lahan calon lokasi berupa lading dan lahan tidur, maka tidak ada antisipasi perubahan.
8	Topografi dan geologi	*	*	*	Karena lahan hampir datar, tidak ada antisipasi untuk calon lokasi
9	Erosi tanah, sedimen	*	*	*	Karena struktur TA nantinya berupa bangunan rendah, tidak diperlukan antisipasi.
10	Hidrologi/ penggunaan air	-C	-C	-C	Kuantitas penggunaan air dapat ditingkatkan pada dan di sekitar TA
11	Ekosistem	*	*	*	Tidak diperkirakan membawa dampak, karena saat ini berupa lading.
12	Relokasi	-B	-A/-B	-A/-B	Volume relokasi non-sukarela di Penengahan lebih sedikit dari dua lokasi lain karena terbatas seputar 24 pemilik lahan perladangan. Untuk kasus Natar dan Gedong Tataan, kategori pertimbangan lingkungan dan sosialnya perlu ditapis ulang menjadi kategori A sesuai panduan JICA
13	Penghidupan/ Ekonomi lokal	+B	+B	+B	Diperkirakan ada dampak positif untuk vitalisasi ekonomi lokal dengan adanya TA.
14	Infrastruktur sosial dan layanan sosial	-C	-A/-B	-B/-C	Terkait No.12, relokasi non-sukarela, dan relokasi non-sukarela skala besar diperlukan untuk Natar dan Gedong Tataan.
15	Golongan minoritas dan pribumi	*	*	*	Meski tidak teramati adanya suku asli, tidak diperkirakan adanya dampak.
16	Organisasi sosial kota dan daerah penentu kebijakan	*	*	*	
17	Konflik daerah	D	D	D	Konflik kepentingan disebabkan adanya pembaangunan TA
18	Bahaya lalu lintas/kecelakaan	-C	-B/-C	-B/-C	Dampak negative di Penengahan lebih kecil disbanding dua lokasi lain karena terletak di pinggir jalan utama
19	Warisan sejarah	*	*	*	Tidak ada warisan sejarah pada/di sekitar calon lokasi

Sumber: Tim Studi JICA

A: dampak relatif signifikan, B: dampak relatif sedang, C: dampak relatif kecil, D: tidak diketahui saat ini

\*: Tidak ada dampak atau dampak terkait

+: Dampak positif, -: Dampak negatif

#### **4) Pilihan alternatif “tanpa” proyek**

Direkomendasikan untuk meneliti alternatif “tanpa” proyek dari sisi pertimbangan lingkungan hidup dan sosial dengan mengacu pada Pedoman JICA untuk Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial (baik versi April 2004 maupun April 2010). Karena opsi lokasi telah dibahas, bagian ini mengkaji pilihan “tanpa” TA, dengan mengingat pengalaman dan pengamatan dari TA yang telah ada. Modifikasi tertentu mungkin diperlukan setelah pemilihan lokasi dan perancangan fungsi TA.

Mengingat bahwa pembangunan TA bertujuan memajukan propinsi Lampung secara keseluruhan melalui peningkatan mekanisme distribusi buah dan sayuran, dampak langsung dari proyek ini diperkirakan akan berpengaruh pada distributor sayuran dan buah, pegrosir, perantara, kemudian merambat ke produsen. Karena masyarakat sekitar lokasi belum tentu berprofesi sebagai penghasil produk yang ditangani di pasar induk ini, maka belum dapat dipastikan masyarakat sekitar memperoleh dampak positif langsung.

Di sisi lain, dengan beroperasinya TA, penyerapan tenaga kerja dan kegiatan ekonomi lainnya akan meningkat sehingga dapat berdampak positif pada ekonomi lokal.

Tanpa proyek ini, dampak yang diantisipasi seperti polusi udara, kontaminasi air, pengelolaan sampah, kecelakaan lalu lintas dan seterusnya diperkirakan tidak terjadi, meski demikian perlu dipertimbangkan mitigasi yang sesuai terkait desain fasilitas juga desain operasionalnya.

Dengan mempertimbangkan masyarakat sekitar area akan mengalami dampak lingkungan seperti di atas, dan mempertimbangkan prosedur mitigasi yang sudah dipilih, direkomendasikan untuk meneliti mekanisme untuk menciptakan peluang yang sesuai agar masyarakat lokal memiliki akses pencaharian dan akses ke pasar tersebut dalam rangka memberi manfaat sebesar-besarnya pada masyarakat lokal sekitar TA.

## **2.2 Pemilihan Lokasi untuk Studi Kelayakan Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung**

Dari 3 calon lokasi, Penengahan dipilih sebagai lokasi studi kelayakan untuk TA baru di Propinsi Lampung, melalui proses pengkajian kebijakan pemerintah/propinsi terkait pembangunan TA, jaringan distribusi area perdagangan, survey kebutuhan stakeholder akan TA baru, analisis perbandingan antara calon lokasi, dan lokakarya stakeholder yang diselenggarakan Tim Studi JICA.

### **2.2.1 Kebijakan Pemerintah dan Propinsi terkait Pembangunan TA**

#### **(1) Kebijakan Pemerintah**

Terkait aspek kebijakan KEMENTAN dalam mendukung pendirian dan peningkatan STA pada area produksi dan TA pada area konsumsi di tiap propinsi di Indonesia, KEMENTAN menerapkan kebijakan yang konsisten sejak tahun 2000. Pada kasus pembangunan TA baru di Propinsi Lampung, KEMENTAN telah mendukung Propinsi Lampung, dan memiliki penilaian tinggi atas pembangunan di Propinsi Lampung.

#### **(2) Kebijakan Propinsi terkait bidang Agrikultur di Lampung**

Seperti dijelaskan pada bagian 2.1.1 (1), pada Mei 2010, Propinsi Lampung merumuskan “Rencana Induk Propinsi Lampung 2009-2029” yang mengumumkan "kebijakan Agro Minapolitan", yang menargetkan tepi barat Propinsi (Kabupaten Lampung Barat) dan bagian timur Propinsi (Tengah, Timur dan Kabupaten Lampung Selatan).

#### **(3) Pekerjaan Awal Untuk Pembangunan TA oleh Propinsi Lampung**

Setelah menyelesaikan Survey Tambahan yaitu Survey Perencanaan Detail ke-2 pada Mei 2010 dan penandatanganan Lingkup Kerja Studi (pada Desember 2010), Propinsi Lampung telah mengalami kemajuan progresif terkait pekerjaan awal untuk pembangunan TA, sebagai contoh, pencarian lokasi baru di Penengahan, pemilihan lokasi proyek, penganggaran pembebasan tanah untuk lokasi proyek, dan persiapan untuk pembebasan tanah. Garis besar pekerjaan awal ini dirangkum pada uraian berikut.

##### **a) Perubahan Calon Lokasi ke Penengahan**

- Propinsi Lampung memperkenalkan tiga calon lokasi pembangunan TA kepada Tim Studi JICA pada Survey Tambahan yakni Survey Detail Perencanaan ke-2 di bulan Mei 2010, yaitu lokasi Penengahan (milik Kementerian Kehutanan), lokasi Natar (tanah masyarakat) dan Gedong Tataan.
- Setelah Mei 2010, Panitia TA (lihat bagian 2.2.2 (1)) menemukan kesulitan dalam mengalihkan tanah kepemilikan Kementerian Kehutanan pada Propinsi Lampung terkait calon Lokasi TA di “ladang jagung” di Penengahan.
- Komite TA mencapai kesimpulan untuk mengajukan lokasi ex.fasilitas penimbangan-truk (1,8ha/ milik Dinas Perhubungan Propinsi) dan tanah masyarakat di sekitarnya (48 ha) berlokasi antara Pisan dan Hatta di kecamatan Penengahan sebagai calon lokasi TA yang baru, yang mana menghadap langsung ke jalan utama dari Kalianda ke Bakauheni.

##### **b) Pemilihan Lokasi TA Unggulan dan Rekomendasi Badan Pengelola dari Panitia TA**

- Pada 18 Oktober 2010, Panitia TA mengajukan berkas rekomendasi pada Gubernur, di mana mereka merekomendasikan lokasi Penengahan sebagai lokasi proyek TA, PT. LJU sebagai badan pengelola TA baru, dan persiapan anggaran pembebasan tanah di lokasi Penengahan (total berjumlah Rp. 3,55 milyar) dari anggaran propinsi tahun fiskal 2011.
- Gubernur pada dasarnya menyetujui rekomendasi ini.
- Penengahan direkomendasikan sebagai lokasi disebabkan alasan-alasan berikut: lokasinya yang strategis, kondisi tanah yang datar, dan potensi pengembangannya di masa depan.

##### **c) Perumusan “Rencana Pembangunan TA” oleh Dinas Pertanian Propinsi**

- Seperti dibahas pada bagian 2.1.1 (1), pada Maret 2011, Dinas Pertanian dan Tanaman Pangan merumuskan “Rencana Pembangunan TA” sebagai salah satu rencana sektor pertanian yang sejalan

dengan “Rencana Induk Propinsi Lampung 2009-2029” dan “Berkas Rekomendasi Panitia TA” seperti disebutkan di atas.

#### **d) Pelaksanaan pembebasan lahan**

- Dalam Anggaran Propinsi tahun fiskal 2011 telah disiapkan biaya untuk membebaskan sekitar 10 ha tanah milik perseorangan di Lokasi TA Penengahan.
- Biro aset dan perlengkapan memiliki tugas pembebasan tanah. Biro ini memiliki jadwal pelaksanaan sendiri yang dibagi menjadi 2 fase (fase 1 dan 2). Target fase 1 ialah membeli membebaskan tanah sekitar 10 ha yang mengelilingi area ex. fasilitas timbangan truk (sekitar 1,8 ha) milik dinas perhubungan propinsi, telah dilakukan pengecekan kepemilikan, keluarga dan penghuni pada area ini. Pembebasan akan dimulai Juli ini dan dijadwalkan selesai Desember 2011.
- Untuk target fase 2, yaitu sisa lahan pribadi sekitar 38 ha, akan dilakukan pembebasan yang dijadwalkan selesai akhir 2012, setelah dilakukan analisis komparatif antara kasus-1 (pembebasan fase 1 di sisi utara) dan kasus-2 (pembebasan fase 1 pada sisi selatan).

#### **(4) Rencana pembangunan TA Baru oleh pemerintah Propinsi DKI Jakarta**

Seperti dijelaskan pada 2.1.1 (3) “Hal-hal Penting Terkait Kebijakan Agrikultur DKI Jakarta”, DKI Jakarta memiliki strategi sendiri dalam mendirikan TA baru di sekitar daerahnya untuk melancarkan arus produk pertanian ke DKI agar stabil dan konsisten, dan meningkatkan kualitas produk dengan penegakan PERDA 8/2004 beserta turunannya.

- a. Dalam rangka mengimplementasikan PERDA8, DKI Jakarta memiliki rencana untuk membangun baru TA di tiga wilayah Kurang lebih Jakarta, yaitu 1) antara Banten dan Serang (di sebelah barat Jakarta), 2) antara Karawang dan Cibitung (ke timur Jakarta ) dan 3) antara Bogor dan Ciawi (ke selatan Jakarta). Namun, tidak pasti kapan rencana pembangunan akan dikembangkan.
- b. Mengingat keadaan ini, DKI Jakarta memiliki harapan tinggi untuk TA baru yang akan dibangun di Propinsi Lampung. Dengan demikian, rencana ini memiliki prioritas lebih tinggi dibandingkan dengan rencana tersebut membangun tiga TA.

#### **(5) Perumusan Kesepahaman di antara Propinsi-Propinsi Terkait tentang PERDA 8 dan TA Baru di Lampung**

Seperti dijelaskan pada 2.1.1 (3) “Hal-hal Penting Terkait Kebijakan Agrikultur DKI Jakarta”, Propinsi Lampung telah melanjutkan negosiasi berkesinambungan dengan DKI Jakarta terkait pembangunan TA baru di Lampung. Pertemuan terakhir diadakan pada 11 Mei dan 8 Juni 2011. Pada dasarnya, DKI Jakarta memiliki niat untuk mendukung pembangunan TA di Lampung dengan mempertimbangkan manfaat uang akan didapat oleh DKI Jakarta, yakni pasokan yang konsisten untuk produk agrikultur berkualitas dari Lampung ke DKI Jakarta, pengurangan volume sampah di pasar-pasar DKI Jakarta, penghematan biaya untuk kegiatan distribusi dan percepatan penegakan Perda8/2004, dsb.

Dukungan Propinsi Lampung akan diimplementasikan sebagai bagian program kerja sama antar MPU (Kerjasama Antar Area Kota) sejalan dengan Program Ketahanan Pangan Nasional. Rapat kerja MPU telah dilaksanakan di Yogyakarta pada 16 Juni 2011 untuk membahas Program Ketahanan Pangan Nasional seperti diejlaskan di atas (Lihat Apendiks 6.1).

### **2.2.2 Area Perdagangan dan Jaringan Distribusi**

#### **(1) Proyek Pembangunan Infrastruktur Terkait TA Baru**

Proyek pembangunan infrastruktur berikut ini perlu dipertimbangkan dalam pembangunan TA Baru.

##### **1) Proyek By-pass yang menghubungkan Jalan Trans Sumatera**

Proyek konstruksi jalan by-pass ini menghubungkan antar Jalan Trans Sumatera dan perlu menjadi pertimbangan dalam pengembangan TA baru.

Jalan by-pass ± 180 km dari Menggala (±100 km utara Bandar Lampung) menuju Pelabuhan Bakau Heni melalui Sukadana, dinamai “Proyek Pesisir Timur”, hampir selesai dikerjakan. Pekerjaan konstruksi jalan ini dijadwalkan selesai dalam periode enam tahun, sejak 2001 hingga 2006.

Jalan ini telah dibuka untuk penggunaan publik kecuali area sepanjang kira-kira dua kilometer. Karena terdapat bagian yang belum rampung; sedangkan pada titik sebelah timur, proses pembebasan lahan belum selesai, sementara satu titik dekat Menggala telah rusak akibat hujan. Pada saat ini, penyelesaian pekerjaan pada dua titik ini belum dapat dikonfirmasi (Sumber: Wawancara dengan Bpk. Dodi Hendrawan dari BAPPEDA dan Bpk. Rachmat Susilo dari Dinas Perhubungan Propinsi Lampung, 10 Agustus 2011).

Bila Masalah pada bagian kerusakan tersebut dapat ditanggulangi, maka akses untuk kendaraan muatan akan lebih lancar lagi dari propinsi-propinsi lain di Sumatera menuju Jakarta via Pelabuhan Bakauheni. Namun, seperti akan dibahas nanti, selama TA Baru tidak menangani produk dari propinsi lain pada jangka pendek ini, dampak negatifnya tidak terlalu berpengaruh pada TA Baru.

Saat ini, volume buah dan sayuran yang dikirim dari Sumatera ke Jawa melalui by-pass ini sekitar 30% dari jumlah total. Untuk merumuskan rencana jangka-menengah, perlu untuk memperkirakan perubahan volume distribusi yang melewati jalur by-pass ini.

## 2) Proyek Jembatan Selat Sunda

Proyek Jembatan Selat Sunda adalah proyek nasional yang sedang berlangsung di Indonesia, di mana pelaksanaannya adalah Pemerintah Propinsi Banten dan Pemerintah Propinsi Lampung. Jembatan ini akan menghubungkan ujung selatan Pulau Sumatera dan ujung utara Pulau Jawa, dengan panjang total 29 km, lebar 60 m, dan total biaya proyek Rp 150 Trilyun. Periode proyek dijadwalkan mulai 2011 hingga 2005 (lihat 4.11 (5)).

## (2) Sistem Distribusi Antar-Propinsi dan Perencanaan TA di Propinsi Lampung

### a) Pola Distribusi Antar-Propinsi

Seperti dijelaskan pada bagian 2.1.1 (2) “Kondisi Terkini dan Prospek Pemasaran Antar-Propinsi antara Sumatera dan Jawa”, untuk volume distribusi buah dan sayuran dari Sumatera menuju Jawa, buah mencakup 76,8%, sayuran 8,3% dan hasil perkebunan, umumnya kelapa segar, 14,8% sesuai temuan survey Tim Studi JICA di Bakauheni pada Mei 2011.

Sebanyak 76,2% berasal dari Lampung (buah dari Lampung: 78,4%, sayuran asal Lampung: 45,1%, dan hasil perkebunan Lampung: 82,1%). Lampung ialah salah satu penyuplai buah terbesar ke Jawa termasuk DKI Jakarta. DKI Jakarta adalah tujuan pengiriman terbanyak yaitu 52,9%, Jawa Barat 24,5%, dan Banten 19,4%. Tiga besar tujuan ini mewakili 96,6% keseluruhan tujuan pengiriman.

### b) Estimasi Volume Perdagangan untuk Distribusi Antar-Propinsi

Sebagian dari distribusi antar-propinsi dari Sumatera menuju Jawa via Pelabuhan Bakauheni akan menjadi sasaran utama TA baru.

Berdasarkan hasil survey A/T oleh Tim Studi JICA di Bakauheni pada Mei 2011, volume buah, sayuran dan hasil perkebunan yang dikirim dari Sumatera menuju Jawa melalui Bakauheni diperkirakan mencapai 1.444 ton/hari, dan pola A/T untuk 2011 diperkirakan sebagai berikut (lihat 2.1.1 (2)).

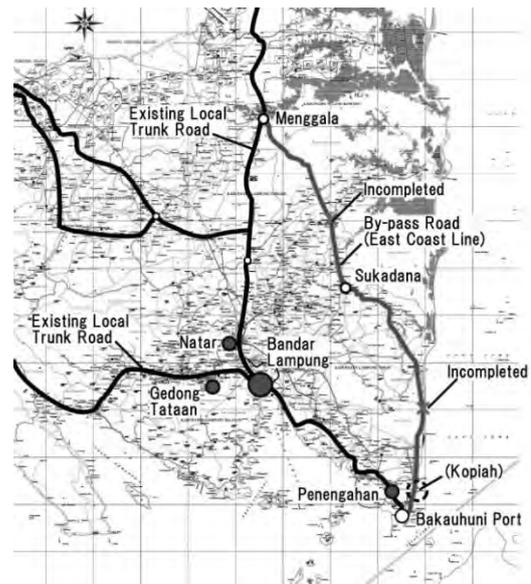


Figure 2.2.1 Road Network around TA Sites

**Tabel 2.2.1 Pola A/T untuk Volume Total Produk Hortikultura (Buah, Sayuran dan Hasil Perkebunan) (2011)**

		2011 (unit: ton/day)		
Origin	Destination	Jakarta	Other Jawa	Total
	Lampung		550	552
Other Sumatra		210	132	342
Total		760	684	1,444

Sumber: Tim Studi JICA

**c) Pembangunan TA sebagai pusat distribusi ke DKI Jakarta dan propinsi lainnya**

TA baru dapat berfungsi sebagai pasar induk dengan layanan uji keamanan dan mutu, keterlacakan produk, pencucian dan pemilahan, pengemasan dsb. untuk mendistribusikan surplus produk pertanian kualitas tinggi dari Propinsi Lampung ke DKI Jakarta dan propinsi lain di Jawa. Menurut data statistik, surplus produk agrikultur di Propinsi Lampung dan surplus/defisit produk di DKI Jakarta dan Jawa Timur adalah sebagai berikut (lihat Apendiks 4.1).

**Tabel 2.2.2 Surplus produk agrikultur di Propinsi Lampung dan surplus/defisit produk di Propinsi DKI Jakarta dan Jawa Barat**

(Unit: ton/tahun)					
	Durian	Papaya	Pineapple	Banana	Sapodia
Lampung	4,607	28,307	391,932	475,316	7,832
DKI Jakarta	-31,523	-30,115	-62,112	-253,028	-4,843
West Jawa	-72,737	-48,153	186,311	272,486	-5,802
Average transaction per day	12.6	77.6	1,073.8	1,302.2	21.5

Sumber: Statistik Indonesia 2010

Terdapat banyak surplus produk pisang dan nanas di Propinsi Lampung (masing-masing 1.300 ton/hari dan 1.070 ton/hari). Namun untuk kasus nanas, hampir seluruh surplus tersebut diolah menjadi produk kalengan pada area produksi besar di Kabupaten Lampung Tengah, dan sejumlah kecil nanas segar dikonsumsi pada daerah produksi dan sekitarnya. Sehingga, hampir tidak ada nanas yang dikirim keluar Propinsi Lampung. Untuk kasus durian, pepaya dan sawo, Propinsi Lampung total memproduksi surplus 110 ton/hari.

Di sisi lain, mengacu pada hasil survey A/T pada Pelabuhan dijumpai kiriman sekitar 260 ton/hari pisang, 65 ton/hari semangka, 36 ton/hari durian, dan 23 ton/hari pepaya dari Propinsi Lampung menuju DKI Jakarta (Lihat Annex 1.1.2 (6)).

Dari hasil ini, disimpulkan bahwa fungsi utama TA baru di Propinsi Lampung dipertimbangkan sebagai berikut:

- Pengiriman pisang tujuan DKI Jakarta setelah dicuci, dipilah dan dikemas, dengan penyertaan sertifikat asal produk, label mutu dan sertifikat uji mutu (nilai tambah bila dikemas akan tinggi).
- Untuk pengiriman buah lainnya (semangka, durian, pepaya dan sawo) tujuan DKI Jakarta dengan sertifikat asal produk, label mutu dan sertifikat uji mutu (pengiriman produk ini biasanya dilakukan tanpa kemasan dikarenakan kulit buah tersebut cukup keras. Sehingga, penambahan nilai dari kemasan relatif rendah).

Catatan: Perlu untuk menjadi pertimbangan bahwa Propinsi Jawa Timur juga memiliki banyak surplus pisang, dan mereka dapat menyuplai surplus tersebut ke DKI Jakarta, sehingga, pisang Jawa Timur merupakan salah satu pesaing utama untuk TA baru di Lampung. Pada sisi lain, untuk durian, pepaya dan sawo, Jawa Timur memiliki kekurangan.

### (3) Pembangunan Pasar Induk Baru di Bandar Lampung atau Sekitarnya

Di kota Bandar Lampung (populasi 830.000 pada 2009), terdapat dua pasar tradisional besar yang berfungsi ganda yaitu sebagai pasar eceran dan grosir. Tetapi kedua pasar tersebut memiliki masalah kurangnya daya tampung, higienitas dan lingkungan. Pasar tersebut juga tidak memiliki cukup fasilitas keterlacakan produk dan sistem informasi pasar. Di Bandar Lampung atau di sekitarnya, diperlukan adanya pasar induk baru pada area konsumsi, yang dilengkapi dengan sistem informasi, fasilitas keterlacakan dan perlengkapan uji pangan. Namun, pasar induk jenis seperti ini tidak terdapat pada rencana pembangunan Propinsi Lampung dan Kota Bandar Lampung. Selain itu, perkiraan volume penanganan pada pasar induk baru ialah sekitar 140 ton/hari berdasarkan estimasi konsumsi penduduk kota (kira-kira 50% dari permintaan populasi), yang mana relatif kecil.

#### 2.2.3 Minat Stakeholder Terhadap TA Baru di Propinsi Lampung Pada Studi Fase 1

Sebelum Studi Fase-1 (Mei-Juni 2011), pemerintah Propinsi Lampung dan para stakeholder belum duduk bersama untuk membahas TA baru, meskipun hal ini penting untuk mengkaji keinginan stakeholder sektor swasta untuk menerima TA baru dan menerima aspirasi mereka bila berminat dengan pendirian TA baru.

Survey pengkajian minat pada Studi Fase-1 di Indonesia menemukan bahwa stakeholder dari sektor swasta memiliki opini tentang TA baru di Propinsi Lampung seperti terlihat pada tabel berikut (lihat Annex 1.4). sesungguhnya, pada survey tersebut peran dan fungsi TA baru belum dipaparkan secara jelas kepada para stakeholder untuk memperoleh opini calon pengguna tanpa asumsi atau bias. Maka, respon mereka banyak cenderung pada Natar dibanding dua lokasi lain dikarenakan letak geografisnya yang lebih menguntungkan karena dekat Bandar Lampung. Diperkirakan, calon pengguna menganggap TA baru ini dibuat sebagai pasar induk lokal. Survey lebih lanjut diperlukan untuk mengungkap minat sesungguhnya dengan asumsi TA baru sebagai pasar antar-propinsi.

**Tabel 2.2.3 Rangkuman Hasil Pengkajian Minat (Hasil Studi Fase-1)**

Stakeholder	Opini
1) Pegrosir di Kramat Jati dan Tanatingi	Dari 41 pegrosir dan pemasok, 15 (36,6%) mengatakan bahwa mereka sedang mempertimbangkan untuk berpartisipasi dalam TA baru di Propinsi Lampung. Meioritas dari mereka memberikan jawaban yang spontan, "Kami akan pergi jika kita dapat membuat keuntungan."
2) Supermarket di DKI Jakarta	Tiga dari empat supermarket tertarik untuk berpartisipasi dalam TA baru.
3) Stakeholder di Lampung	60% dari pedagang dan 40% dari bisnis pengolahan tertarik untuk menyewa tempat dalam TA baru.
4) Pegrosir di Bandar Lampung	60,4% memiliki niat berpartisipasi di TA baru, tapi 64,6% lebih memilih Natar dibanding Penengahan yang mana hanya didukung 10,4%.
5) Pengepul di Lampung	86.7% pengumpul positif berpartisipasi pada TA baru, tetapi hanya 3,3% yang positif untuk Penengahan.

Disiapkan oleh Tim Studi JICA

#### 2.2.4 Analisis Perbandingan Tiga Calon Lokasi TA Baru pada Studi Fase-1

Sehubungan dengan tiga calon lokasi untuk pembangunan TA di Propinsi Lampung (Penengahan, Natar, dan Gedong Tataan), telah dilakukan studi komparatif awal dengan mengevaluasi calon-calon tersebut terkait (1) konsistensi kebijakan, (2) lokasi dan (3) minat para stakeholder untuk berpartisipasi. Diterapkan suatu metode evaluasi relatif, di mana untuk setiap isu diterapkan sistem penilaian berikut ini, "A: penilaian tinggi", "B: moderat" dan "C: penilaian rendah". Hasilnya dapat dilihat pada tabel di bawah.

Penilaian untuk "Penengahan" dan "Natar" pada saat itu hampir seimbang pada survey sebelumnya, dikarenakan tingginya nilai Natar untuk topik "Minat stakeholder berpartisipasi di TA baru". Mengacu pada analisis perbandingan ini, Penengahan memiliki keuntungan dalam hal kebijakan (antar-propinsi), lokasi (terutama area-perdagangan maksimum 1.500 ton/hari), dan pertimbangan sosial dan lingkungan (dampak sosial lebih rendah). Di sisi lain, Natar memiliki keunggulan relatif dalam hal

kebutuhan stakeholder. Karena survey kebutuhan ini dilakukan tanpa menjelaskan target area perdagangan TA baru, maka poin ini perlu diklarifikasi lebih lanjut pada studi Fase-2.

**Tabel 2.2.4 Analisis Perbandingan Tiga Calon Lokasi TA (Hasil Studi Fase-1)**

No	Butir Penilaian	Perincian	Evaluasi calon lokasi			Catatan	
			Penengahan	Natar	Gedong Tataan		
1	Kebijakan	Konsistensi dengan kebijakan Kementerian Pertanian dan Propinsi	A	C	C	Catatan 1	
		Konsistensi dengan peraturan sesuai dengan penggunaan lahan	B	B	B		
2	Lokasi	Aksesibilitas ke daerah-daerah produksi utama	1) untuk area produksi utama sayuran	C	B	A	
			2) area produksi utama buah-buahan	A	B	A	
		Aksesibilitas ke daerah konsumsi utama	1) ke Kota Bandar Lampung	C	A	B	
			2) ke bagian barat Pulau Jawa termasuk Jakarta	A	B	C	
		Aksesibilitas ke pelabuhan feri	A	B	C		
		Ukuran area perdagangan	1) Jumlah produk yang mampu ditangani untuk kiriman ke pasar	C	A	C	Catatan 2
2) Distribusi cakupan luas ke bagian barat Pulau Jawa melalui Pelabuhan Bakauheni yang mampu ditangani oleh TA baru	A		C	C	Catatan 3		
3	Para stakeholder yang berniat untuk berpartisipasi dalam TA baru	Petani/ organisasi petani (Propinsi Lampung)	B	A	B		
		Pengumpul di area produksi (Propinsi Lampung)	B	A	B		
		Pemasok area-luas di Lampung	A	A	B		
		Penjual grosir	1) Penjual grosiran di Lampung	C	A	C	
			2) Penjual grosiran di Jakarta	B	B	B	Catatan 4
		Pengecer di Lampung	C	A	C		
Pembeli besar	1) Pembeli besar di Lampung	C	A	C			
	2) Pembeli besar di Jakarta	B	B	B	Catatan 4		
4	Pertimbangan Lingkungan dan Sosial	Lingkungan (lokasi formasi, polusi, penebangan pohon, dll)	B	B	B		
		Sosial (pemukiman kembali, kompensasi, dll)	A	B	C		
5	Infrastruktur, dll.	Kondisi akses jalan (antara lokasi dan jalan raya lokal)	A	B	C		
		Pasokan listrik dan air, pembuangan kotoran, komunikasi	B	B	B		
		Apakah ada atau tidak kabel tegangan tinggi	A	C	A	Catatan 5	
		Sejarah bencana alam	B	B	B		

Disiapkan oleh Tim Studi JICA

- Ket. 1 : Propinsi Lampung menunjuk lokasi Penengahan sebagai lokasi untuk pembangunan TA baru dalam "Rencana Pembangunan TA" yang dirumuskan pada Maret 2011. Kementerian Pertanian Jakarta menghormati keputusan ini.
- Ket. 2 : Sebuah studi komparatif telah dilakukan untuk menentukan volume grosir yang dapat ditransfer dari pasar yang sudah ada dengan fungsi grosir di Kota Bandar Lampung (Tamin dan Gintung). Total volume grosir ditangani oleh pasar yang sudah ada adalah kurang lebih 100 ton per hari.
- Ket. 3 : Saat ini, sebuah studi banding sedang dilakukan untuk menentukan volume distribusi yang luas dari Pulau Sumatera ke bagian barat Pulau Jawa melalui Pelabuhan Bakauheni tanpa melalui pasar induk yang ada di Kota Bandar Lampung, yang dapat ditangani oleh TA baru. Volume distribusi dengan jangkauan yang lebih luas yang saat ini dipertanyakan dengan perkiraan mencapai 1.500 ton per hari.
- Ket. 4 : Dalam survei wawancara di Propinsi DKI Jakarta, responden ditanya apakah mereka memiliki niat untuk berpartisipasi dalam TA yang akan dibangun di Propinsi Lampung tanpa menyebutkan nama lokasi. Banyak dari

mereka menjawab bahwa mereka berniat untuk melakukan partisipasi. Karena nama lokasi itu tidak disebutkan dalam survei, semua lokasi dievaluasi sebagai B.

Ket. 5 : Kabel tegangan tinggi 150KV melintas hampir di pusat dari lokasi Natar merupakan kendala untuk pembangunan fasilitas, meskipun tidak begitu penting sehingga menyisihkan lokasi tersebut sebagai calon lokasi.

## **2.2.5 Pemilihan Lokasi Proyek TA Baru pada Studi Fase-2**

### **(1) Konfirmasi Area Sasaran Perdagangan pada TA Baru**

Analisis perbandingan pada Studi Fase-1 memberi hasil serupa antara Penengahan dan Natar sebagai calon lokasi proyek. Salah satu penyebabnya ialah karena tidak dijelaskannya area sasaran perdagangan untuk TA baru. Maka pada Fase-2 dilakukan pengkajian area sasaran perdagangan TA baru. Pada rapat kemitraan (counterpart) 9 Agustus 2011 di Propinsi Lampung, Propinsi Lampung dan Tim Studi JICA telah mengkonfirmasi bahwa TA baru harus difokuskan fungsinya pada distribusi sayuran dan buah antar-propinsi Sumatera dan Jawa (lihat Lampiran 1.2 pada Apendiks 3.2).

### **(2) Membangun Kesepahaman Melalui Lokakarya Stakeholder untuk TA Baru di Propinsi Lampung**

Untuk mengkaji minat stakeholder terkait fungsi TA baru, yaitu distribusi antar-propinsi, KEMENTAN, Propinsi Lampung dan Tim Studi Jica telah melaksanakan lokakarya di Bandar Lampung dan Jakarta untuk mengkonfirmasi minat stakeholder terkait TA baru dan untuk membangun kesepahaman terkait pembangunan TA baru di Propinsi Lampung. Kegiatan tersebut diadakan di Bandar Lampung pada 10 Agustus dan di Jakarta pada 15 Agustus 2011. Pesertanya dipilih terutama dari responden yang mengisi kuesioner di studi Fase-1 tentang pengkajian minat mereka. Propinsi Lampung dan KEMENTAN memilih peserta dari daftar responden yang diberikan Tim Studi. Di Propinsi Lampung, ketua kelompok tani, pegrosir, pengumpul, pengusaha pengolahan dan pedagang dipilih sebagai peserta (tetapi, pegrosir tidak dapat berpartisipasi di lokakarya karena masa sibuk Ramadan, maka survey tambahan dengan kuesioner dilakukan untuk pegrosir setelah lokakarya usai). Di Jakarta, pegrosir dan pegrosir dipilih oleh KEMENTAN.

Pada lokakarya, ditekankan kepada partisipan bahwa fungsi TA baru ini nantinya sebagai titik transaksi antara Sumatera dan Jawa. Kemudian, seluruh partisipan berdiskusi mengenai isu-isu berikut: “lokasi yang disukai untuk TA baru”, dan “harapan pada TA baru”. Hasil dari diskusi ini dapat dilihat sebagai berikut (lihat Lampiran 1.3 dan 1.4 pada Apendiks 3.2).

#### **1) Lokasi yang lebih disukai untuk TA Baru**

Penengahan dipilih sebagai lokasi yang paling diunggulkan di antara ketiga kandidat, baik di Bandar Lampung maupun di Jakarta. Alasana utamanya ialah sebagai berikut:

##### **a) Opini para peserta di Lampung**

- “Lokasi harus memfasilitasi distribusi untuk semua kabupaten di Lampung” (Penengahan memiliki lokasi ideal untuk mendistribusikan produk secara lancar dari seluruh area produksi di Propinsi Lampung).
- “Kemudahan akses menuju Pelabuhan Bakauheni” (Penengahan sebagai gerbang menuju Jawa terletak dekat dengan Pelabuhan Bakauheni di Kabupaten Lampung Selatan).
- “Secara geografis dekat dengan pasar besar di Jakarta” (hampir sama dengan poin di atas).
- “Mudah pembangunannya”, dll. (Berbeda dengan dua lokasi lain, Penengahan lebih mudah dari sisi pembebasan lahan karena kebanyakan adalah lahan pribadi yang kosong).

##### **b) Opini para peserta di Jakarta**

- “Lebih dekat ke pelabuhan” (Penengahan lebih dekat ke Pelabuhan Bakauheni dibandingkan 2 calon lokasi lain.)
- “Mempersingkat jalur distribusi dan ongkos transportasi”, dll. (Jarak dari Jakarta ke Penengahan lebih dekat dibanding dengan 2 lokasi lain.)

## 2) Ekspektasi untuk TA Baru:

Beberapa harapan dikemukakan pada lokakarya, seperti “layanan bank dengan ATM”, “layanan informasi pasar melalui internet”, “keamanan 24 jam”, “mampu menampung semua jenis produk”, “sistem pungutan parkir yang baik”, “ruang penyimpanan dingin”, “pemisahan arus kendaraan dan pejalan kaki”, “fasilitas bongkar muat yang memadai”, “beroperasi 24 jam”.

### 2.2.6 Kesimpulan untuk Pemilihan Lokasi Studi Kelayakan Terkait TA Baru

Rapat kemitraan di Propinsi Lampung dan lokakarya stakeholder di Bandar Lampung dan Jakarta, KEMENTAN, Pemerintah Propinsi Lampung, dan Tim Studi JICA mengkonfirmasi hal-hal berikut pada Rapat Kemitraan Gabungan pada 15 Agustus 2011 (lihat Apendiks 3.2).

#### (1) Lokasi Studi Kelayakan Proyek TA:

Penengahan (Kabupaten Lampung Selatan, Propinsi Lampung)

#### (2) Fungsi TA Baru di Propinsi Lampung:

TA baru di Propinsi Lampung akan memiliki fungsi sebagai titik transaksi buah dan sayuran untuk didistribusikan antar-wilayah antara Pulau Sumatera dan Jawa. Selain itu, TA Baru, bila dibandingkan TA yang telah ada, juga akan memiliki ciri-ciri unik yaitu berfungsi campuran antar TA dan STA, karena TA Baru berlokasi lebih dekat pada area produksi sementara TA lain terletak dekat pada area konsumsi.

#### (3) Rangkuman Evaluasi Perbandingan:

Seluruh hasil di atas dirangkum sekali lagi menjadi sebuah tabel evaluasi perbandingan sebagai berikut.

**Tabel 2.2.5 Evaluasi Perbandingan Final Tiga Calon Lokasi untuk Konstruksi TA**

No	Hal yang dinilai	Perincian Hal	Penilaian terhadap Kandidat Lokasi			Ket.	
			Penengahan	Natar	Gedong Tataan		
1	Kebijakan	Konsistensi dengan kebijakan Kementan dan Propinsi	A	C	C		
		Konsistensi dengan peraturan untuk penggunaan lahan	B	B	B		
2	Location	Akses ke area produksi utama	(1) Ke area utama produksi sayuran	C	B	A	
			(2) Ke area utama produksi buah	A	B	A	
		Akses ke area konsumsi utama	(1) Ke kota Bandar Lampung	C	A	B	
			(2) Ke Pulau Jawa bagian barat termasuk DKI Jakarta	A	B	C	
		Akses ke pelabuhan ferry	A	B	C		
		Cakupan luas-perdagangan	(1) Volume dari pasar grosir dapat ditangani bila dipindah ke TA baru	C	A	C	
(2) Volume distribusi cakupan-luas dapat ditangani TA baru untuk volume pengiriman ke Pulau Jawa bagian barat via Bakau Heni	A		C	C			
3	Minat partisipasi stakeholder pada TA baru	Petani / Kelompok Tani di Lampung	A	C	C		
		Pengumpul produk di area produksi di Lampung	A	C	C		
		Pemasok area-luas di Lampung	A	C	C		
		Pedagang Grosir	(1) Pegrosir di Lampung	A	B	C	
			(2) Pegrosir di DKI Jakarta	B	C	C	Ket. 1
Pengecer di Lampung	C	A	C	Ket. 2			

No	Hal yang dinilai	Perincian Hal	Penilaian terhadap Kandidat Lokasi			Ket.	
			A	B	C		
		Pembeli grosir	(1) Pembeli di Lampung	A	C	C	
			(2) Pembeli di DKI Jakarta	B	B	B	Ket. 2
4	Pertmbangan Lingkungan dan Sosial	Lingkungan (lokasi pembangunan, polusi, pembabatan pohon dsb. )		B	B	B	
		Masyarakat (relokasi non-sukarela, ganti rugi, dsb.)		A	B	C	
5	Infrastruktur dsb.	Kondisi jalan akses (jalan antar jalan raya terdekat dan lokasi)		A	B	C	
		Pasokan daya, pasokan air, saluran limbah dan telekomunikasi		B	B	B	
		Apakah ada Saluran tegangan tinggi		A	C	A	
		Sejarah bencana alam		B	B	B	

Ket. 1 : Menurut hasil survey kuesioner tambahan pada lokakarya stakeholder di DKI Jakarta kurang lebih 40% pegrosir memilih Penengahan sebagai lokasi TA baru (tidak menjawab kurang lebih 60%). Kemudian, persentase pegrosir yang berniat berpartisipasi sebagai penyewa di TA baru 40% (tidak berniat sekitar 50%).

Ket. 2 : Penilaian dibiarkan sama dengan laporan fase-1 karena pihak yang bersangkutan tidak berpartisipasi pada lokakarya di fase-2.

Sumber: Tim Studi JICA

## 2.3 Informasi Dasar Tentang Distribusi Produk dan Sistem Pemasaran Terkait TA Baru di Propinsi Lampung

Setelah Penengahan dipilih sebagai lokasi proyek TA baru di Propinsi Lampung, dilakukan survey dan analisis lebih lanjut untuk perencanaan TA selama studi Fase-3 di Indonesia (Sept.-Nov. 2011). Hasil survey tersebut dapat dilihat sebagai berikut.

### 2.3.1 Kajian Volume Distribusi untuk Produk Sasaran Potensial

Seperti dijelaskan pada 2.2.2 (2) “Sistem Distribusi Antar-Propinsi dan Perencanaan TA di Propinsi Lampung” dan (3) “Pola Distribusi Antar-Propinsi”, di bawah ini terangkum volume hortikultura dari Sumatera menuju Jawa pada 2011 dan prakiraan pada 2015 dan 2025.

**Tabel 2.3.1 Volume Aktual dan Prakiraan untuk Volume Distribusi dari Sumatera ke Jawa**

Unit: ton/hari

	Volume Aktual			Volume Estimasi					
	2011 (Mei)			2015			2025		
	Ke Jakarta	Daerah lain di Jawa	Total (Ke Jawa)	Ke Jakarta	Daerah lain di Jawa	Total (Ke Jawa)	Ke Jakarta	Daerah lain di Jawa	Total (Ke Jawa)
Dari Lampung	550	552	1,102	865	862	1,727	1,012	1,011	2,023
Dari daerah lain di Sumatera	210	132	342	325	201	562	383	237	620
Total (Dari Sumatera)	760	684	1,444	1,190	1,063	2,253	1,395	1,248	2,643

Sumber: Tim Studi JICA, Mei 2011

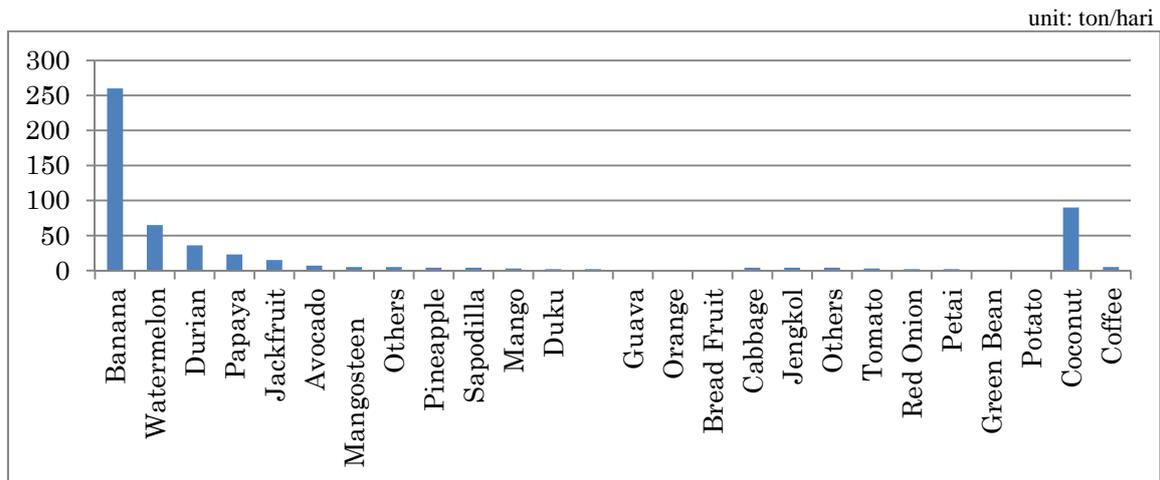
Di satu sisi, Propinsi Lampung memiliki harapan besar pada penegakan PERDA 8/2004, dan peraturan pendukungnya secara penuh pada TA Baru, dan TA Baru akan menangani seluruh produk hortikultura yang melalui Bakauheni agar mematuhi PERDA 8/2004 dan turunannya. Tetapi di sisi lain perlu dipertimbangkan dua hal berikut.

a) Penegakan penuh Perda 8/2004 dan peraturan pendukungnya di seluruh propinsi di Indonesia tidak dapat diterapkan dalam waktu singkat sebelum pendirian TA baru di Propinsi Lampung.

b) Di sisi lain, TA Baru dapat diterapkan secara eksklusif untuk produk Lampung sesuai Perda 8/2004 dan peraturan pendukungnya, bila Propinsi Lampung dan DKI Jakarta membuat kesepakatan khusus.

Maka, Propinsi Lampung perlu melakukan promosi gencar terkait kesepakatan khusus dengan Jakarta, dan memfokuskan sasaran hanya pada produk Lampung pada TA Baru, tanpa menangani, untuk sementara, produk dari propinsi-propinsi lain di Sumatera. (Bila ada propinsi lain yang meminta Lampung untuk menangani inspeksi pangan, dll., Lampung akan menangani hal tersebut secara tersendiri).

Dengan mengkaji volume distribusi dari sudut pandang di atas, terlihat bahwa distribusi produk hortikultura sebanyak 550 ton/hari dari Propinsi Lampung ke DKI Jakarta pada 2011 akan menjadi sasaran potensial TA Baru, dan prakiraan volume pada 2015 dan 2025 masing-masing akan menjadi 865 ton/hari dan 1.012 ton/hari. Di samping itu, arus distribusi ini akan memiliki ciri khusus yaitu mayoritas pisang, dan buah lainnya (semangka, durian, pepaya dan sawo) seperti terlihat berikut ini.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.3.1 Volume Distribusi Berdasarkan Jenis Produk Hortikultura pada 2011**

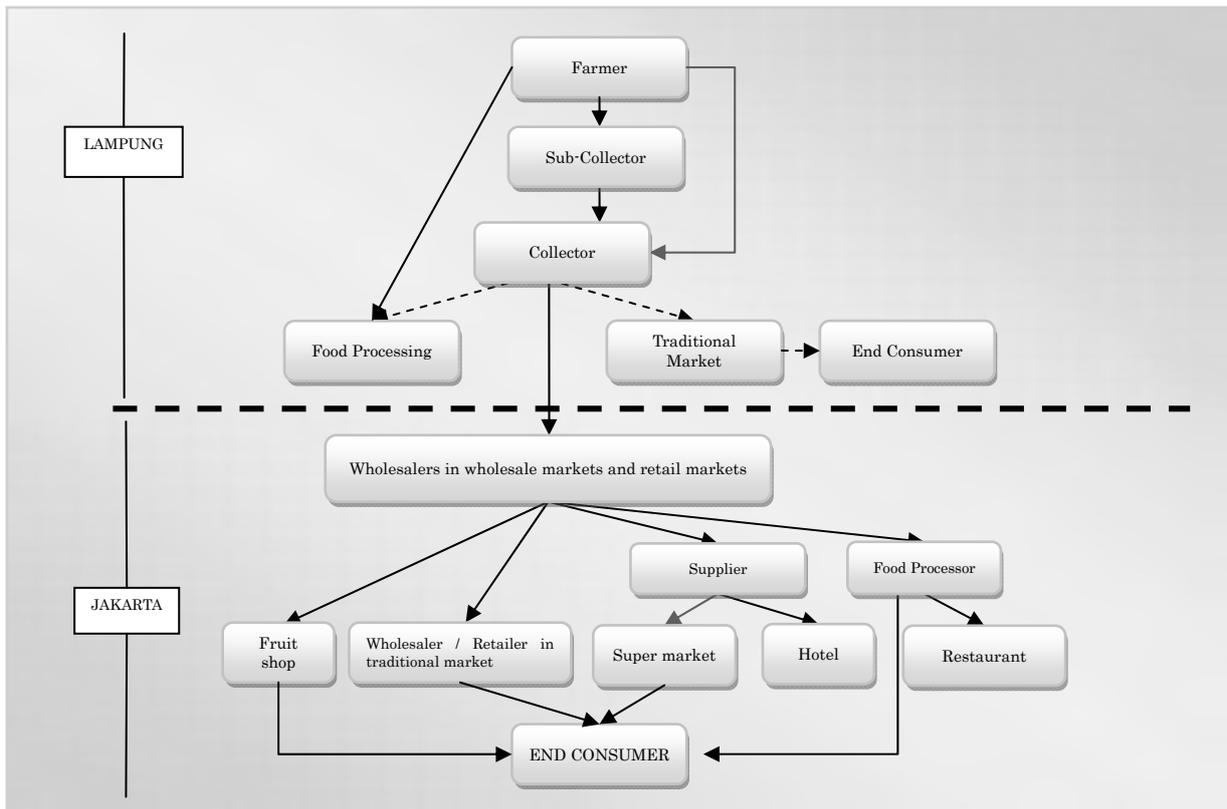
### 2.3.2 Sistem Pemasaran Konvensional dan Mekanisme Harga untuk Produk Sasaran TA Baru

Rantai harga untuk buah secara umum dirangkum pada gambar di bawah ini, dan juga detail rantai harga untuk pisang, pepaya dan semangka. Untuk durian, nangka dan kelapa segar, tidak dapat dilakukan survey rantai harga karena produk tersebut biasanya dikirim tanpa kemasan sehingga sulit diharapkan nilai tambah dari produk tersebut karena kulit buahnya yang relatif lebih keras dibandingkan buah lain.

Pada sistem pemasaran buah dan sayuran dari petani di Lampung hingga tangan konsumen di Jakarta, pembeli besar (hotel, restoran dan supermarket) akan berhubungan dengan berbagai pelaku pasar seperti kelompok tani, kolektor, pegrosir dan pengecer.

Selain jalur utama ini, terdapat juga pelaku lain disebabkan sulitnya transportasi dan kurangnya jaringan informasi termasuk harga pasar. Pelaku ini memiliki peran sebagai sub-kolektor pada area produksi yaitu antara kolektor dan petani, juga sebagai penyuplai untuk area konsumsi antara pegrosir dan pengecer.

Jalur distribusi yang panjang ini membuat harga produk semakin tinggi pada tiap level transaksi, dan mengakibatkan harga yang sangat tinggi pada tingkat konsumen.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.3.2 Sistem Pemasaran Buah dan Sayuran dari Lokasi Petani di Lampung hingga ke Konsumen di Jakarta**

Berdasarkan angka di atas, dapat dirangkum ciri-ciri rantai harga untuk buah secara umum.

- 1) Tiap sub-kolektor mengumpulkan produk dari banyak petani. Hampir semua petani terikat dengan pinjaman atau permodalan dari sub-kolektor.
- 2) Tiap sub-kolektor menjual produk-produk tersebut kepada kolektor tertentu yang mana berfungsi sebagai agen dari si sub-kolektor.
- 3) Pegrosir di DKI Jakarta membeli produk dari banyak kolektor yang berada di Sumatera (terutama Lampung), dan dari berbagai wilayah di Jawa.

### **(1) Sistem Pemasaran dan Rantai Harga untuk Pisang**

#### **1) Sistem pemasaran tradisional pada area produksi:**

Di bawah ini terangkum dalam rangkaian foto, kondisi tipikal distribusi pisang dari area produksi ke pasar grosir melalui sentra pengumpulan produk.



**Foto Kondisi umum distribusi pisang**

Mayoritas kolektor menyediakan layanan kredit kepada sub-kolektor yang bertindak sebagai agennya untuk mengumpulkan pisang dari petani. Karena sistem kredit ini, petani tidak memiliki pilihan melakukan perdagangan secara bebas kecuali menjual produk panen mereka ke sub-kolektor. Jumlah dana yang disediakan kolektor berbeda-beda, tergantung kebutuhan petani.

## 2) Pengukuran bobot dan transportasi

Pisang dari petani dijual beserta batang tandannya yang kurang lebih berbobot 1 kg, tetapi pembayarannya diukur berdasarkan berat tanpa tandan. Ongkos transportasi dari area produksi di Lampung ke Kramat Jati ialah Rp 1.700.000 per truk di mana kapasitas muatnya ialah 5.3 ton. Sehingga ongkos transportasi per kilogram pisang menjadi Rp 321/kg.

## 3) Pengendalian mutu

Sekitar 84% dair semua volume transaksi buah dan sayuran dari Sumatra ke Jawa di Bakauheni tidak dalam kondisi terpilah atau berkemasan yaitu hanya dimuat begitu saja di truk. Hanya sekitar 16% yang dikemas dengan peti kayu, keranjang, dus karton dan sak (Studi JICA, Okt. 2011).

Pada tingkat petani, metode penanganan pisang masihlah 'tradisional'. Pisang diambil dalam kondisi belum masak atau masak tetapi tua. Sehingga, kondisi sudah busuk ketika tiba di Jakarta. Bahkan pada level kolektor, lebih sedikit lagi yang melakukan pemilihan dan pemilahan seperti pada level petani.

## 4) Pemasaran pisang kualitas tinggi

Ada dua contoh sistem pemasaran khusus untuk pisang kualitas tinggi seperti terlihat berikut ini. Pada keduanya, pisang yang telah dikemas akan dijual ke hiper-, mini- dan super market dengan harga yang sangat tinggi; sekitar Rp10.000 - 15.000/kg.

- a. Contoh 1: Kelompok tani yang memiliki inisiatif, dibina di Kabupaten Pesawaran dengan dukungan Pemerintah Propinsi Lampung dan Pemerintah Kabupaten Pesawaran.

Kelompok ini membuat kontrak dengan pembeli grosir di Jakarta, "Mulio Raya". Mereka menanam investasi dengan membangun pusat pengumpulan pisang dan mendapatkan pinjaman dari Mulio raya.

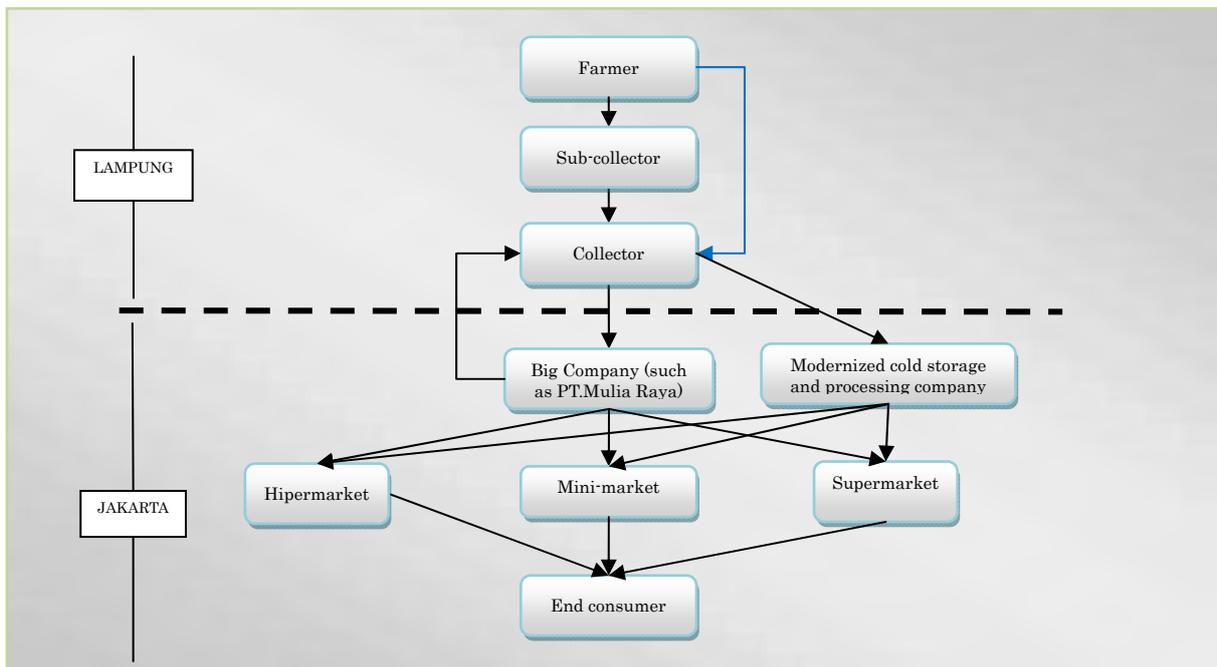
Pada pusat pengumpulan ini, pencucian, pemilihan, pemilaha dan pengemasan pisang telah dilakukan di bawah perjanjian sebelumnya dengan Mulio Raya untuk produk pisang kualitas tinggi. Rata-rata harian volume yang dikirim ialah sekitar tiga sampai lima ton per hari.



**Foto Sentra pengumpulan pisang di Kelurahan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran**

- b. Contoh 2: Petani dan kolektor mengirim produk pisang mentah dengan dikemas dan dijual pada pemroses dengan sistem rantai pendingin di Jakarta

Perusahaan “Sunpride” ialah contoh tipe pemroses, dan menangani produk buah seperti pisang, mangga dan apel yang terkadang diimpor dari China dan Malaysia. Semua produk pisang tersebut dikirim dari Lampung setelah dikemas di area produksi setiap hari sebesar 13 ton.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.3.3 Sistem Pemasaran Pisang Berkemasan dari Lokasi Petani di Lampung hingga ke Konsumen di Jakarta**

## 5) Mekanisme Harga

Harga pada lokasi petani ditentukan melalui perjanjian sebelumnya antara kolektor dan pegrosir di Kramat Jati atau pasar lainnya di Jakarta.

**Tabel 2.3.2 Harga Pisang dari Lokasi Petani di Lampung hingga ke Konsumen di Jakarta**

AREA	Pelaku Rantai Harga	Varietas (Rp./Kg)								Kenaikan Harga pada Tiap Kelompok - Margin (Rp./Kg)			
		Ambon (A)		Tanduk (B)		Kepok (C)		Rames (D)		A	B	C	D
		Beli	Jual	Beli	Jual	Beli	Jual	Beli	Jual				
LAMPUNG	Petani	-	1200	-	1200	-	800	-	600	1200	1200	800	600
	Sub-Kolektor	1200	1400	1200	1400	800	900	600	800	200	200	100	200
	Kolektor	1400	1800	1400	1600	900	1200	800	1100	400	200	300	300
JAKARTA	Pengumpul (Kramatjati)	1800	2000	1600	2300	1200	1800	1100	1150	200	700	600	50
	Supplier (di Kramatjati)	2000	2500	2300	2500	1800	2000	1150	1650	500	200	200	500
	Pengecer	2500	5000	2500	3500	2000	3000	1650	4000	2500	1000	1000	2350
	Konsumen	5000	-	3500	-	3000	-	4000	-	-	-	-	-
	Supermarket	12,000 – 14,500											

Sumber: Tim Studi JICA, Okt. 2011

## (2) Sistem Pemasaran dan Rantai Harga untuk Pepaya

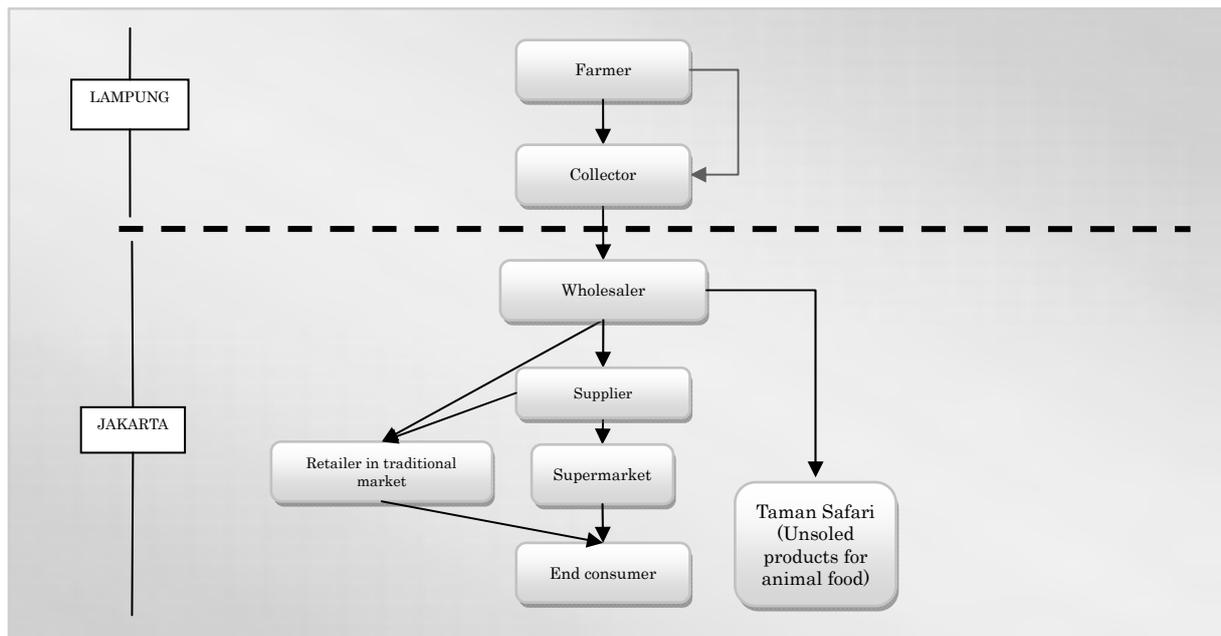
### 1) Sistem Kredit

Hanya terdapat 2 tipe pelaku di Lampung, yaitu kolektor dan petani. Kolektor menyediakan petani “bibit” secara gratis dan petani yang menanamnya. Pembibitan ini ialah untuk tipe pepaya yang lebih disukai oleh konsumen di Jakarta (tipe pepaya yang sama dengan yang dijual di Bangkok) yang mana dijual dengan harga tinggi. Kolektor juga menyediakan sarana produksi lain untuk petani bila mereka memintanya. Ini dilakukan dengan sistem kredit.

### 2) Biaya Transportasi

Ongkos transportasi dari Lampung ke Jakarta ialah sekitar 1.300.000 per truk dengan kapasitas 2,5 ton. Maka, biaya transportasi per satu kilogram adalah Rp 520.

Sistem Pemasaran dan Rantai Harga untuk pepaya dapat dilihat sebagai berikut.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.3.4 Sistem Pemasaran Pepaya dari Lokasi Petani di Lampung hingga ke Konsumen di**

**Jakarta**

**Tabel 2.3.3 Harga Pepaya dari Lokasi Petani hingga ke Konsumen di Jakarta**

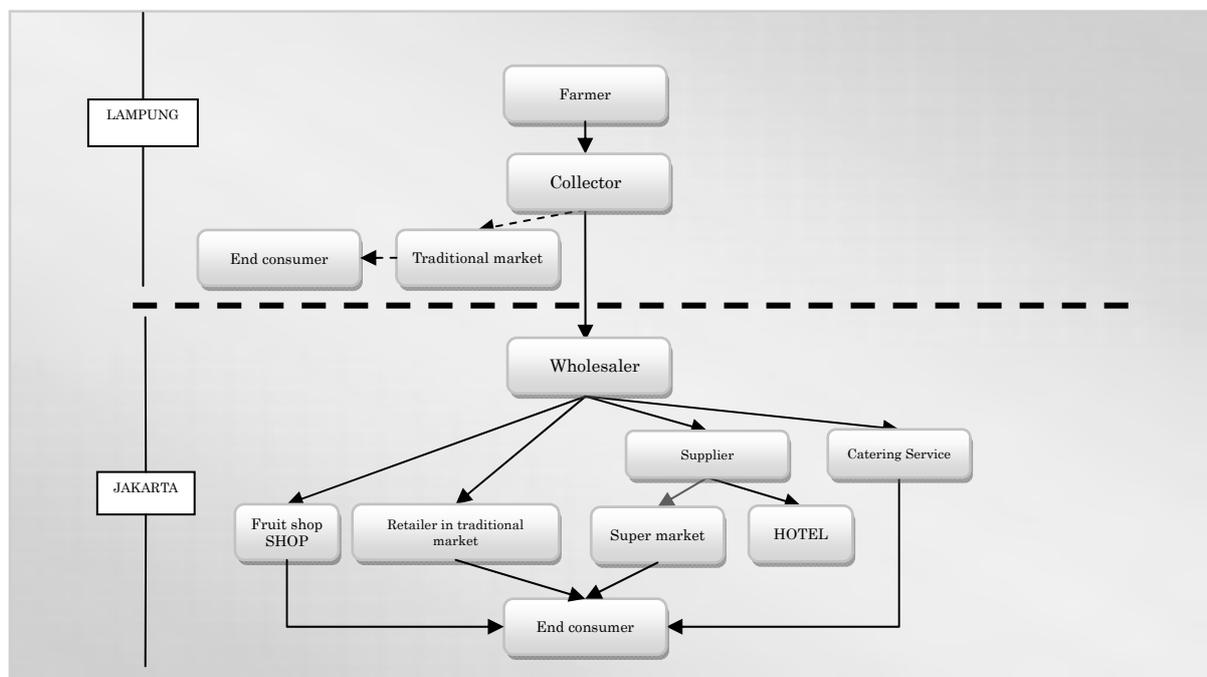
AREA	Pelaku Rantai Harga	Kualitas (Kelompok) Rp./Kg						Kenaikan Harga pada Tiap Kelompok - Margin (Rp./Kg)		
		A		B		C		A	B	C
		Beli	Jual	Beli	Jual	Beli	Jual			
LAMPUNG	Petani	-	1100	-	1100	-	1100	-	-	-
	Sub-Kolektor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Kolektor	1100	1700	1100	1700	1100	1700	600	600	600
JAKARTA	Pegrosir (Kramatjati)	1700	2500	1700	2000	0	600	800	300	600
	Supplier	2500	3000	-	-	-	-	500	-	-
	Pengecer	3000	5000	-	4000	600	2500	2000	-	1900
	Supermarket	3500	6500	-	-	-	-	3000	-	-
	Konsumen	5000	0	4000	-	-	-	-	-	-

Keterangan: A ialah kualitas terbaik (besar, tanpa cacat, B kualitas medium, C kualitas terendah (cacat, ukuran kecil, rusak)  
 Sumber: Tim Studi JICA

**(3) Sistem Pemasaran dan Rantai Harga untuk Semangka**

Kondisi produksi semangka berbeda dengan produk agrikultur lainnya. Untuk semangka, kolektor menanamkan modalnya sendiri untuk biaya awal produksi petani. Untuk satu ha lahan tanam semangka, dibutuhkan biaya sewa lahan Rp 2 – 3 juta, dan sekitar Rp 20 juta untuk ongkos produksi. Total ongkos produksi pada satu ha lahan ialah Rp 26 juta dengan pendapatan Rp 40 juta. Total laba untuk petani ialah Rp 10 juta per ha per tiga bulan. Pada dasarnya satu petani mengolah dua ha lahan tanam dengan dua orang tenaga kerja.

Sistem Pemasaran dan rantai harga untuk semangka adalah sebagai berikut.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.3.5 Sistem Pemasaran Semangka dari Lokasi Petani di Lampung hingga ke Konsumen di Jakarta**

**Tabel 2.3.4 Harga Semangka dari Lokasi Petani hingga ke Konsumen di Jakarta**

AREA	Pelaku Rantai Harga	Variety (Class) Rp./Kg					
		Semangka merah dengan biji (A)		Semangka merah tanpa biji (B)		Semangka kuning dengan biji (C)	
		Beli	Jual	Beli	Jual	Beli	Jual
LAMP-UNG	Petani	-	-	-	2000	-	2000
	Kolektor	-	-	2000	2500	2000	2500
JAKARTA	Pegrosir (Kramatjati)	1200	1700	2500	3000	2500	3500
	Supplier di Kramat jati	-	-	3000	4000	3800	5000
	Pengecer	1700	3500	2000	4000	3500	5000
	Supermarket	-	-	4000	6500	4500	7000
	Toko Buah	2000	4000	2500	5000	4000	5500
	Konsumen	4500	-	5000	-	6000	-

Sumber: Tim Studi JICA

### 2.3.3 Tren pada Area Konsumsi

Terkait tren, yaitu kecenderungan konsumen atas produk tertentu, kebiasaan memilih produk yang paling baik kualitasnya berangsur-angsur meningkat di Indonesia. Tren tersebut dapat diamati dari meningkatnya jumlah pasar tipe modern dan jumlah produk pangan impor.

#### (1) Pertumbuhan Pasar Modern di Indonesia

Pada kurun antara 2004 dan 2008, jumlah pasar modern meningkat pesat. Jumlah hipermarket meningkat sebesar 39,8% per tahun, jumlah mini market juga meningkat hingga 16,4% per tahun dan supermarket 10,9% per tahun. Pertumbuhan pasar modern ini terkonsentrasi di Jawa, terutama Jakarta, Jawa Barat dan Jawa Timur.

Jumlah pasar modern di Jakarta pada 2008:

Minimarket	: 3.968 unit
Supermarket	: 317 unit
Hipermarket	: 40 unit
Total	: 4.325 unit

(Sumber: "Pasar Modern, Kajian Ekonomi No.215 , Maret 2009, Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia")

Definisi untuk mini-, super-, dan hipermarket dirangkum pada tabel berikut ini.

**Tabel 2.3.5 Gambaran Minimarket, Supermarket dan Hipermarket di Indonesia**

Deskripsi	Minimarket	Supermarket	Hipermarket
Produk	Berbagai kebutuhan rumah tangga sehari-hari	Berbagai kebutuhan rumah tangga sehari-hari	Berbagai kebutuhan rumah tangga sehari-hari
Jumlah Produk	< 5000 produk	5000 – 25000 produk	Ø 25000 produk
Jenis Produk	- Pangan kemasan - Produk kebersihan (rumah tangga)	- Pangan - Produk sehari-hari (rumah tangga)	- Food - Domestic product (rumah tangga) - Elektronik - Pakaian - Alat olahraga
Luas lantai (berdasarkan Peraturan Presiden no.112 tahun 2007)	Maksimum of 400 m2	4000 – 5000 m2	>5000 m2

Area parkir	Minimum	Standar	Sangat luas
Modal (tidak termasuk tanah dan bangunan)	Hingga Rp.200 Juta	Rp.200 Juta – Rp.10 Milyar	Lebih dari Rp.10 Milyar

Sumber: Peraturan Presiden No. 112/2007, Asosiasi Pengusaha Ritel Indonesia

## **(2) Pertumbuhan impor buah**

Jumlah impor buah di Indonesia pada 2005 adalah 413.410,6 ton (US\$ 234,07 juta), sementara pada 2010 tumbuh menjadi 601.965,0 ton (US\$ 591,68 juta). Rata-rata, jumlah impor buah adalah 467.342,0 ton per tahun atau US\$ 381,85 juta per tahun pada periode ini.

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), impor jeruk mandarin pada periode Januari-Maret 2011 mencapai nilai US\$ 85.352,866. Padahal, pada kwartal yang sama tahun lalu, jumlah impor jeruk mandarin mencapai US\$ 68.103,952. Ini berarti pada kwartal pertama tahun 2011 terdapat peningkatan drastis sebesar 25,3 persen dibandingkan kwartal pertama 2010.

Untuk kasus buah per impor, kondisinya lebih drastis. Jumlah per impor pada kwartal pertama tahun 2011 adalah US\$ 30.392,987, sementara pada kwartal yang sama di 2010 sebesar US\$ 11.317,116. Sehingga terjadi peningkatan sebesar 168,6% per tahun.

## **2.4 Garis Besar Strategi Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung**

### **2.4.1 Kebutuhan Pembangunan TA Baru di Propinsi Lampung**

TA Baru untuk produk hortikultura (buah dan sayuran) di Propinsi Lampung memiliki peran dan fungsi yang signifikan untuk memenuhi kebutuhan DKI Jakarta dan Propinsi Lampung di bawah ini, dan juga kebijakan nasional. Kebutuhan dari sudut pandang kebijakan nasional, area konsumsi utama, dan area produksi utama dijabarkan sebagai berikut.

#### **(1) Kebijakan Nasional**

KEMENTAN menekankan poin-poin berikut ini.

- a) Meningkatkan ketahanan pangan
- b) Meningkatkan kemampuan petani untuk menghasilkan produk agrikultur berdaya-saing tinggi
- c) Melakukan diversifikasi produksi dan konsumsi pangan untuk mengurangi ketergantungan pada beras
- d) Meningkatkan nilai tambah produk agrikultur untuk memperbaiki tingkat pendapatan petani, dan
- e) Melestarikan lingkungan dan sumber daya alam

#### **(2) Area konsumsi utama (DKI Jakarta)**

- a. Peningkatan konsumsi per kapita:  
Dari 66 kilokalori.hari/kapita pada 2005 menjadi 72 kilokalori/hari/kapita di 2007 di DKI Jakarta.
- b. Peningkatan persyaratan kualitas tinggi
  - i) Angka pertumbuhan jumlah toko retail mutu-tinggi yang meningkat pesat (2004 hingga 2008):  
Hipermarket (39.8% naik menjadi 40 unit hipermarket, 2008), minimarket (10.9% naik menjadi 3.968 unit, 2008) dan supermarket (10.9% naik menjadi 317 unit, 2008)
  - ii) Peningkatan volume impor:  
Dari 413.410 ton yaitu senilai US\$ 234 juta pada 2005 menjadi 601.965 ton yang mana bernilai US\$ 592 juta pada 2010, mengakibatkan kompetisi yang tinggi antara produk impor dan domestik terkait kualitas (berdasarkan Badan Pusat Statistik).
- c. Berdampak lingkungan besar dan negatif: Akumulasi sampah sayuran dan buah-buahan dari Sumatera di DKI Jakarta tanpa kontrol kualitas sebelum memasuki pasar induk di DKI Jakarta.
- d. Keterbatasan area ekspansi pasar induk terkini di Jakarta dikarenakan pertumbuhan pesat pembangunan kota di DKI Jakarta
- e. Kebutuhan mendesak untuk merealisasikan model TA baru untuk melaksanakan “PERDA8/2004”, yang diatur untuk tujuan kendali mutu dan penjaminan keamanan produk agrikultur yang dikonsumsi di DKI Jakarta

#### **(3) Area Produksi (Propinsi Lampung)**

- a. Kontribusi “Rencana Induk Wilayah Propinsi Lampung 2009-2029)” dalam menentukan arah pembangunan 20 tahun ke depan, termasuk “Inisiatif Agro Minapolitan” yang mencakup wilayah timur Propinsi (Kabupaten Lampung Tengah, Timur dan Selatan).
- b. Modernisasi dari sistem antar-propinsi yang tradisional dan konvensional untuk memenuhi pesatnya pertumbuhan konsumtif produk bermutu tinggi.
- c. Mengubah sistem perdagangan tertutup oleh kolektor (perantara) pada area produksi dan pegrosir di DKI Jakarta dalam skala kecil, dengan tujuan memperbaiki sistem distribusi saat ini yang tidak efektif.
- d. Akses gratis informasi harga untuk petani dan sub-kolektor sebagai agen dari kolektor melalui internet dan/atau handphone di Jakarta.

### **2.4.2 Peran dan Fungsi TA Baru di Propinsi Lampung**

- (1) Peningkatan kualitas buah dari Sumatera menuju Jawa untuk memenuhi pesatnya pertumbuhan permintaan untuk buah bermutu tinggi di DKI Jakarta
- (2) Membangun model Lampung untuk pelaksanaan PERDA8
- (3) Modernisasi sistem pemasaran buah serta meningkatkan sistem pemasaran konvensional dari buah.

- (4) Percepatan keterlibatan petani dalam peningkatan kualitas buah dan diversifikasai produksi pangan untuk meningkatkan pendapatan petani.
- (5) Diversifikasi fungsi grosir ke luar daerah DKI Jakarta untuk konsumen di DKI Jakarta.

**2.4.3 Peningkatan Sistem Pemasaran dengan TA Baru di Propinsi Lampung**

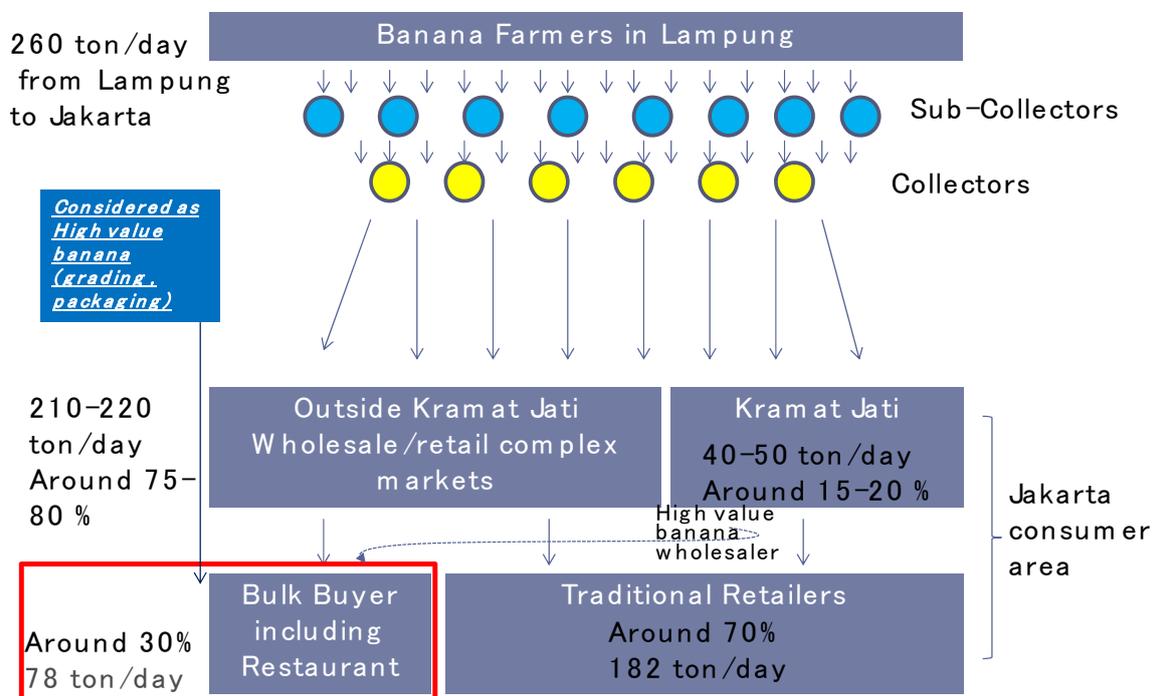
**(1) Potensi Volume Sasaran pada TA Baru**

Seperti dijelaskan pada 2.3.1 “Kajian Potensi Volume Distribusi Produk Sasaran ”dipertimbangkan angka distribusi buah dan sayuran asal Lampung tujuan DKI Jakarta pada 2011 yaitu sebesar 550 ton/hari, di mana 260 ton di antaranya adalah pisang.

**(2) Sistem Pemasaran Tradisional dan Sistem Pemasaran Baru untuk Pisang**

**1) Sistem pemasaran tradisional tanpa proyek TA Baru**

Sistem pemasaran tradisional dan konvensional untuk kasus “tanpa Proyek TA” dapat dilihat sebagai berikut.



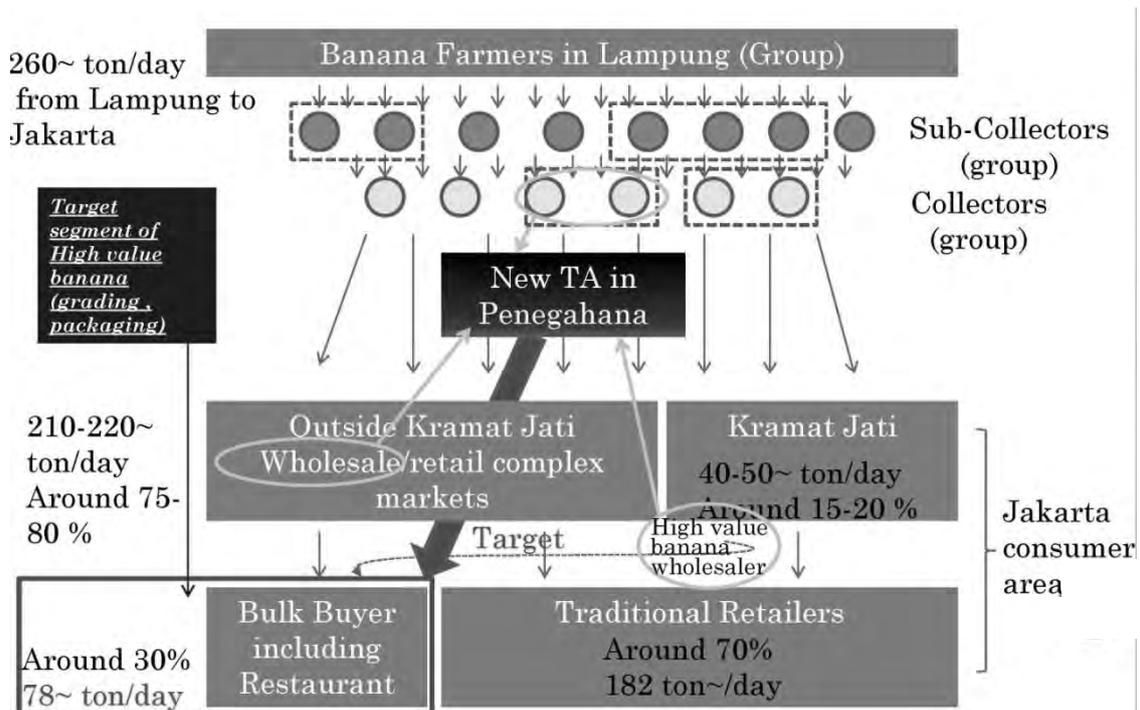
Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.4.1 Sistem Pemasaran Tradisional untuk Pisang**

**2) Sistem pemasaran baru dengan keberadaan proyek TA Baru**

Pada tahap awal (jangka pendek): Difokuskan pada pisang kualitas tinggi

Sejumlah petani, sub-kolektor dan/atau kolektor akan dibentuk dalam satu organisasi di bawah sistem pemasaran ini, dan pisang yang terkumpul akan dikirim ke TA baru, terutama untuk meningkatkan kualitasnya. Untuk pendistribusian pisang kualitas tinggi awalnya akan ditangani sekitar 80 ton.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.4.2 Sistem Pemasaran Baru untuk Banana**

### (3) Pengembangan Sistem-bertahap

#### 1) Volume sasaran Jangka-Pendek (Tahap awal)

- Komoditas sasaran ialah pisang kualitas tinggi (dipilah, dikemas), sebesar sekitar 80 ton/hari (kira-kira 30% dari 260 ton/hari) asal Lampung tujuan Jakarta pada 2011 (dan lebih bila diikutkan estimasi 2015), dengan alasan harga yang tinggi untuk pisang kualitas ini.
- Kolektor di Lampung dan pegrosir pada pasar grosir/eceran yang kompleks dan beragam adalah pegrosir sasaran yang diharapkan berpartisipasi pada TA baru.
- Sebagai tahap awal operasi diperlukan beberapa tahun setelah TA Baru berjalan untuk menarik para stakeholder ini.

#### 2) Volume sasaran Jangka-Menengah

- Setelah tahap awal tersebut berjalan, arus distribusi pisang lainnya, yang mencakup 70% volume penanganan pisang, dapat diharapkan mulai diakomodasi dalam TA ini.
- Selain itu, buah lain dan sayuran juga dapat diperkenalkan pada TA baru ini.

#### 3) Volume sasaran Jangka-Panjang

Produk yang dipasarkan di TA Baru kemudian akan dikembangkan hingga mencakup semua produk tidak hanya dari Lampung tapi juga dari propinsi lain di Sumatera dengan tujuan DKI Jakarta.

### 2.4.4 Produk Sasaran dan Rencana Volume Penanganan pada TA Baru di Propinsi Lampung

Komoditas sasaran utama yang ditangani pada TA baru adalah pisang, durian, semangka, pepaya, nangka, kelapa segar, dan beberapa jenis sayuran (bawang merah, kubis) yang dihasilkan di Propinsi Lampung.

Mengenai potensi volume penanganan TA baru, "500 ton/hari" direkomendasikan sebagai nilai rata-rata di 2011, mengingat volume surplus pada statistik hortikultura Propinsi Lampung (total volume surplus harian kecuali nanas sekitar 430 ton/hari pada 2009) dan hasil survey asal dan tujuan di Pelabuhan Bakauheni (volume pengiriman produk Lampung ke DKI Jakarta: sekitar 550 ton/hari

pada Mei 2011).

Mengenai potensi volume penanganan TA baru, “500 ton/hari” direkomendasikan sebagai nilai rata-rata di 2011, mengingat surplus volume pada statistik hortikultura Propinsi Lampung (total surplus volume harian kecuali nanas sekitar 430 ton/hari pada 2009) dan hasil survey asal dan tujuan di Pelabuhan Bakauheni (volume pengiriman produk Lampung ke DKI Jakarta: sekitar 550 ton/hari pada Mei 2011).

**Tabel 2.4.1 Potensi rata-rata volume penanganan pada TA Baru pada 2015 dan 2025**

Komoditas		Potensi Volume penanganan rata-rata (ton/hari)	
		2015	2025
1	Pisang	386	455
2	Durian	78	92
3	Semangka	64	76
4	Pepaya	31	37
5	Nangka	16	18
6	Buah lainnya	41	48
7	Kelapa segar	112	132
8	Bawang merah	7	8
9	Kubis	7	8
10	Sayuran lainnya	25	29
11	Lain-lain	13	15
	Total	780	920

Sumber: Tim Studi JICA

Dari semua komoditas utama yang tercantum di atas, yang memiliki nilai tambah tidak diikutsertakan, yaitu durian, semangka, nangka, dan kelapa segar, pada tahap awal tidak termasuk dalam rencana volume penanganan, seperti terlihat pada tabel di bawah. 510 ton/hari digunakan sebagai rencana volume penanganan pada 2015 dalam perencanaan fasilitas dan perlengkapan.

**Tabel 2.4.2 Rencana volume penanganan pada TA Baru pada 2015**

Komoditas		Volume penanganan rata-rata (ton/hari)
1	Pisang	386
2	Durian	0
3	Semangka	0
4	Pepaya	31
5	Nangka	0
6	Buah lainnya	41
7	Kelapa segar	0
8	Bawang merah	7
9	Kubis	7
10	Sayuran lainnya	25
11	Lain-lain	13
	Total	510

Sumber: Tim Studi JICA

## 2.5 Proyek

Bagian ini menjelaskan uraian proyek yang mencakup perencanaan fasilitas dan perlengkapan, perencanaan konstruksi dan pengadaan, jadwal pelaksanaan, dan estiasi biaya. Selain itu, dibuat juga satu rekomendasi panitia pelaksana, struktur badan operasi dan manajemen, serta rekomendasi bantuan teknis.

### 2.5.1 Pertimbangan dalam Desain TA Baru

#### (1) Tahun Sasaran

Perencanaan fasilitas dan perlengkapan pada Studi ini perlu dirumuskan dengan tujuan memenuhi perencanaan volume penanganan pada 2015

#### (2) Hari dan jam operasi dalam setahun

TA baru direncanakan beroperasi 365 hari setahun, 24 jam sehari.

#### (3) Jenis komoditas sasaran dan rencana volume penanganan

Seperti terlihat pada 4.1, total volume 510 ton/hari akan digunakan sebagai rencana volume penanganan pada 2015 dalam perencanaan fasilitas dan perlengkapan.

#### (4) Faktor puncak musiman

Angka +15 % hingga +110% ditunjukkan pada tabel di bawah digunakan untuk persentase faktor puncak untuk tiap jenis komoditas sasaran.

**Tabel 2.5.1 Volume penanganan puncak pada TA Baru**

	Komoditas	Persentase faktor puncak (%)	Volume Penanganan Puncak pada 2015 (ton/hari)
1	Pisang	+20	463
2	Durian	+110	0
3	Semangka	+20*	0
4	Pepaya	+15	35
5	Nangka	+20	0
7	Buah lain	+20*	49
8	Kelapa segar	+20	0
9	Bawang merah	+100	14
10	Kubis	+100	14
11	Sayuran lain	+100	50
12	Lain-lain	+20*	15
	Total		640

Sumber: Produksi Tanaman Buah-Buahan Provinsi Lampung Tahun 2009 (Propinsi Lampung), Dinas Pertanian Propinsi Lampung, dan Tim Studi JICA

### 2.5.2 Perencanaan Fasilitas dan Perlengkapan

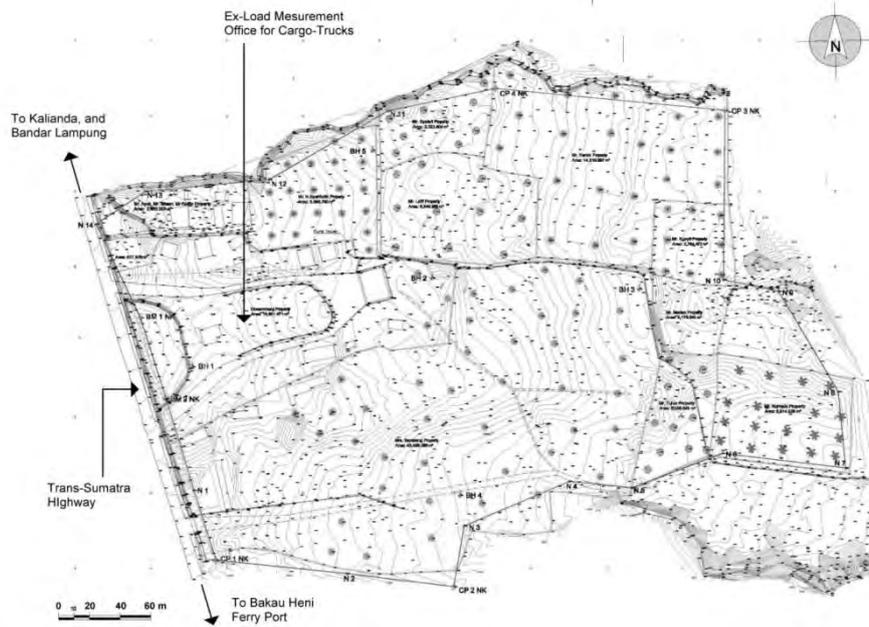
#### (1) Perencanaan Fasilitas

##### 1) Kajian lokasi proyek

###### a) Ciri-ciri umum dari lokasi proyek

###### i) Lokasi

Lokasi proyek TA baru terletak sekitar 70 km sebelah tenggara Bandar Lampung, dan kira-kira 13 km sebelah utara Pelabuhan Bakauheni, di Kecamatan Penengahan Kabupaten Lampung Selatan. Lokasi ini tepat menghadap jalan lokal utama (Jalan Trans-Sumatera) yang menghubungkan Bandar Lampung dengan Bakauheni via Kalianda (ibukota Lampung Selatan).



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.5.1 Lokasi Proyek TA di Penengahan**

## ii) Profil tanah dan pemanfaatan lahan yang ada

Lokasi proyek terletak pada area berbukit di kaki gunung Raja Basa, dan memiliki kemiringan berangsur-angsur dari sisi jalan ke arah belakang lahan (perbedaan permukaan: sekitar 10 m). Sebelah utara dibatasi oleh saluran air kecil. Total luas lahan ialah 11.05 ha yang mencakup 1 lahan milik pemerintah pusat (0,06 ha), 1 lahan pemerintah provinsi (1,87 ha), dan 11 lahan pribadi (total 8,12 ha). Lahan milik provinsi adalah “bekas fasilitas uji muatan truk” dengan fasilitas jembatan timbang dan lain-lain (total 12 bangunan) yang mana telah ditelantarkan sejak 2005. Lahan pribadi pada lokasi digunakan sebagian untuk bercocok tanam (jagung, kelapa dan lainnya) serta tempat tinggal (2 keluarga), tetapi sebagian besar (kira-kira 40%) ialah lahan kosong yang dipenuhi semak belukar. Satu lahan kecil milik pemerintah pusat digunakan untuk papan-penanda Kementerian Kehutanan. Dengan mempertimbangkan profil lahan tersebut, dipelrukan rencana tata letak bangunan dan lansekap, sistem drainase hujan untuk area 11 ha serta permukaan tanah bersempadan pada fasilitas. Selain itu, perlu untuk mengintegrasikan saluran kecil sepanjang sisi utara dengan perencanaan lansekap, mengingat adanya kemungkinan perluasan lokasi proyek di masa mendatang ke arah utara.

## iii) Kondisi jalan lokal utama

Jalan lokal utama pada lokasi adalah bagian dari jalan Trans-Sumatra yang menuju Pelabuhan Bakauheni, sehingga rute ini sangat ramai dilintasi kendaraan termasuk truk-muatan berat. Maka diperlukan semacam area *buffer* untuk proses keluar-masuk kendaraan yang berhubungan dengan TA.

## b) Infrastruktur Umum

### i) Jalan Akses

Tidak terdapat jalan akses dikarenakan lokasi proyek menghadap langsung pada jalan lokal utama (jalan Trans-Sumatera).

### ii) Saluran listrik utama

Terdapat saluran listrik utama berkapasitas 20 KV/50Hz pada sepanjang sisi jalan utama untuk kebutuhan asupan daya TA baru. Pada tahap implementasi, perlu untuk memasang panel asupan daya,

transformator, dan panel distribusi untuk menyuplai daya single-phase 220 V dan 3 phase 380 V/50Hz ke jaringan instalasi di lokasi, PLN dalam hal ini hanya bertanggung jawab untuk instalasi dari saluran utama ke panel asupan.

Stasiun pembangkit listrik terdekat terletak di Tarahan, dan relatif jauh dari lokasi proyek (sekitar 47 km sebelah barat-laut dari lokasi). Namun, saat ini semua pembangkit listrik di Sumatera memiliki inter-koneksi. Sehingga, kondisi suplai listrik relatif stabil, dan pemadaman relatif jarang terjadi. Namun demikian, generator berkapasitas minimum diperlukan untuk tujuan darurat. Proyek ini akan masuk pada kategori “Bisnis” dalam sistem pembayaran PLN.

### **iii) Suplai Air Bersih Dinas Kota**

Lokasi proyek terletak di luar area layanan perusahaan air minum daerah (PDAM). Seperti dijelaskan pada bagian Kondisi Alam, level air tanah relatif cukup dangkal (sekitar 3-5m) pada lokasi proyek, dan bekas fasilitas timbangan truk menggunakan beberapa sumur (kedalaman: 15-40m) yang masih berfungsi. Maka, tidak terlalu sulit untuk membuat sistem instalasi suplai air dengan dukungan sistem sumur di lokasi proyek.

### **iv) Saluran pembuangan Dinas Kota**

Lokasi proyek di luar jangkauan jaringan saluran pembuangan umum. Maka, perlu untuk membuat fasilitas pengolahan air limbah pada lokasi proyek, dan memastikan keamanan air buangan menuju saluran atau sungai kecil di lokasi. Kualitas air yang telah diolah harus memenuhi standar nasional yang ditentukan oleh Kementerian Lingkungan Hidup

### **v) Saluran Telepon**

Lokasi proyek di luar jangkauan saluran telepon TELKOM (perusahaan telekomunikasi negara). Di sisi lain, telepon seluler berfungsi baik pada lokasi proyek. Mengingat perlunya sambungan telepon tipe normal untuk pekerjaan administrasi, maka perlu untuk mengupayakan sistem telepon satelit atau sistem serupa lainnya pada proyek.

### **vi) Layanan pengambilan sampah umum**

#### **- Gambaran umum layanan pengambilan sampah di Kabupaten Lampung Selatan**

“Dinas Kebersihan, Kebersihan dan Keindahan” (Dinas Kebersihan) Kabupaten Lampung Selatan (Kalianda) menyediakan layanan pengambilan sampah di Kecamatan Penengahan. Pada dasarnya, Lampung Selatan memiliki wilayah wewenang 17 kecamatan, yang terbagi menjadi 6 zona administratif sesuai lokasi pasar tradisional, dan tiap zona memiliki perwakilan kantor dinas, yaitu KUPT (Kepala Unit Pelaksana Teknis), dan tiap KUPT bertanggung jawab atas layanan pengambilan dan pembuangan sampah menggunakan “dump-truck” (kapasitas 3ton) dan “truk kontainer dengan arm-roll” (kapasitas 3ton). Kecamatan Penengahan masuk dalam “KUPT Bakau”, yang berlokasi di Kecamatan Bakau. Tetapi, kantor pusat Dinas Kebersihan saat ini mengambil alih fungsi KUPT Bakau dengan menggunakan truk sampah dan kontainer sendiri. Setiap KUPT memiliki jadwal pengambilan sampah rata-rata dua kali seminggu dengan peilahan sampah menjadi, “non-organik” dan “organik”.

#### **- Tempat Pembuangan Akhir**

Dinas Kebersihan memiliki banyak TPA (Tempat Pembuangan Akhir) pada wilayahnya, dan yang terbesar ialah TPA Lubuk Karna, yang terletak 4 km utara Kalianda. Di antara TPA yang ada, TPA Kalianda, yang memiliki kapasitas 4ha, sepertinya menjadi calon lokasi pembuangan untuk TA baru di Penengahan. Namun, beberapa kabupaten di Propinsi Lampung kini tengah mengembangkan “Proyek TPA Regional” gabungan, dan kini tengah direncanakan dua area pembuangan skala besar di 2 tempat yaitu Tpa Pesawaran dan TPA Kabitung (sekitar 29 kkm utara Kalianda di Lampung Selatan). TPA Kabitung dengan kapasitas 25 ha direncanakan selesai dalam 2-3 tahun, dan akan menjadi TPA yang sesuai untuk TA baru di Penengahan.

#### **- Sistem pembayaran dll.**

Selama TA baru di Penengahan berfungsi sebagai pasar induk propinsi, Dinas Kebersihan memiliki kewajiban untuk melakukan pengambilan sampah di TA baru, dengan armada 2-3 truk. Dinas Kebersihan memperkirakan TA baru akan menghasilkan sampah yang setara dengan 2-4% dari total

volume penanganan. Pembayaran layanan pengambilan/pembuangan sampah akan ditentukan melalui negosiasi antara Dinas dan TA baru pada tahap persiapan, tapi kita dapat mengestimasi dengan menerapkan unit biaya saat ini yaitu Rp 10.000 – 15.000/ton. Selain itu, tidak diperlukan biaya awal untuk kasus TA baru.

#### **- Catatan khusus**

Setiap fasilitas kelas industri termasuk pasar dianjurkan untuk mengadakan “sistem daur ulang”, semisal “fasilitas pemrosesan pupuk” untuk sampah organik, hal ini didasarkan pada keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup. Kira-kira 15% dari sampah organik kini diolah dengan sistem daur ulang, namun, angka persentase tersebut tidak spesifik diwajibkan. Tiap industri kini diminta untuk mengupayakan daur ulang sebagai bagian penting dari fasilitas.

#### **vii) Transportasi umum**

Rute bus umum saat ini dioperasikan oleh beberapa perusahaan swasta dan perusahaan milik daerah, setiap 45 menit bus secara rutin pulang balik antara “terminal bus Bakauheni” dan “terminal bus Rajabasa” di Bandar Lampung. Selain itu, sistem transportasi bis jarak jauh juga beroperasi antara Jakarta dan Banda Aceh via Pelabuhan Bakauheni. Menurut survey volume kendaraan baru-baru ini yang berkaitan dengan truk-muatan (termasuk truk pick-up) dan bis yang dilakukan oleh Dinas Perhubungan, Pos dan Telekomunikasi Kabupaten Lampung Selatan di Kalianda Juli 2011, rata-rata volume kendaraan yang melewati Kalianda adalah 5.000 – 6.000 per hari dan volume maksimumnya adalah 6.000 – 7.000 per hari. Kira-kira 35% dari total volume diwakili jenis bus umum (kurang lebih 1.900 hingga 2.450 bus/hari, dan sisanya truk-muatan. Angka ini dapat diterapkan langsung untuk volume lalu-lintas di depan proyek TA di Penengahan. Jadi, perlu untuk menyiapkan area *buffer* yang cukup (jalur-kendaraan tambahan di samping yang telah ada dengan panjang total sekitar 600m) sepanjang sisi jalan utama pada lokasi TA.

#### **c) Zonasi pada dan di sekitar lokasi proyek**

Area pada dan di sekitar lokasi proyek TA adalah area gabungan antara “Area Hasil Perkebunan” dan “Area Pertanian” yang disahkan oleh Kabupaten Lampung Selatan. Di sisi lain, Pemerintah Kabupaten mendukung kebijakan Pemerintah Propinsi untuk membangun Lampung Selatan sebagai “zona agri-bisnis” yang merupakan zona integrasi antara industri agrikultur, perkebunan, ternak, dan perikanan, sesuai kebijakan “Agro-Minapolitan yang terdapat pada “Rencana Dasar Regional Propinsi Lampung 2009-2029”.

#### **d) Kondisi seismik**

##### **i) Catatan Peta Bencana Gempa Bumi dan Bencana Seismik**

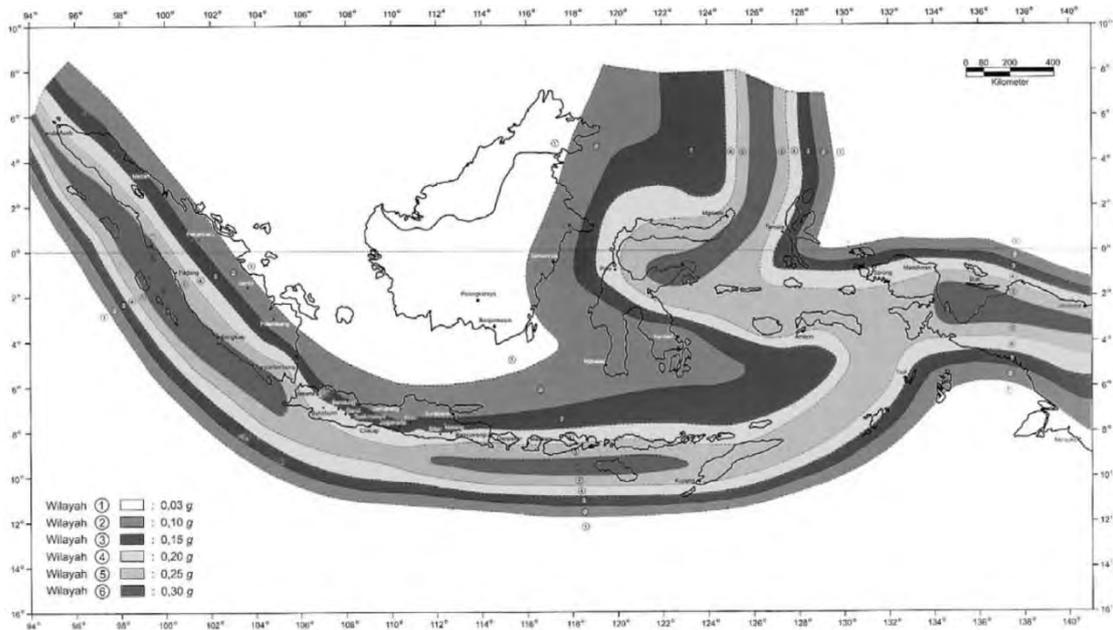
Terdapat sub-duksi dan patahan geologis besar di sekeliling lokasi Proyek seperti Sub-duksi Sunda di Laut India dan Patahan Krakatau dan Patahan Lampung di Selat Sunda.

Lokasi Proyek terletak utara dari Sub-duksi Sunda di Laut India, dan Patahan Krakatau pada Selat Sunda, dan sebelah barat dari Patahan Lampung Timur. Selain itu lokasi proyek bersebelahan dengan Patahan Panjang di Propinsi Lampung dan Patahan Ranau yang meluas ke arah wilayah utara pulau Sumatera. Wilayah Selat Sunda ialah salah satu area dengan kegiatan vulkanik dan seismik yang aktif. Terdapat sejarah kegiatan seismik dekat lokasi proyek yaitu gempa Sunda M 7,2 dan gempa Semangko M 7,6

Gempa besar di Sumatera seperti gempa Aceh (M 9,2 – 26 Desember 2004), Gempa Nias (M 8,7 – 28 Maret 2005), dan gempa Siberut (M 8,5 – 12 September 2007), mengguncang area pemukiman dan infrastruktur hingga menimbulkan kerusakan berat pada berbagai wilayah termasuk kerugian ekonomi.

##### **ii) Peta Rawan Seismik**

Menurut peta kerawanan seismik di Indonesia; Bangunan Seismik Indonesia Kode IN SNI 03-1726-2002 dari Standar Desain Resisten untuk Struktur Bangunan SNI 03-1726-2002, kepulauan Indonesia dikelompokkan menjadi 6 zona berdasarkan jenis batuan dasar geologis, dan lokasi proyek masuk pada zona-4.



**Gambar 2.5.2 Peta Kerawanan Seismik Indonesia (SNI 03-1726-2002)**

Catatan:

Dalam kaitannya dengan gempa dan kerusakan besar, Kementerian Pekerjaan Umum telah mengkaji Standar Desain Tahan Gempa untuk Struktur Bangunan pada IN SNI 03-1726-2002 bekerja sama dengan lembaga dan universitas lain, Kementerian PU telah menyusun peta kerawanan terkini (Ringkasan Studi: Pengembangan Peta Kerawanan Sesimik Indonesia untuk Revisi Peta Kerawanan pada SNI 03-1726-2002, Juli 2010), dengan menerapkan 10-18 zona seismik. Mengacu pada peta kerawanan yang baru, untuk lokasi Penengahan, akselerasi tanah dan akseleasi respon spektral gempa untuk periode pengulangan 475 tahun diasumsikan sebagai berikut:

- |   |              |
|---|--------------|
| a) Akselerasi Tanah Puncak              | 0.2 - 0.25 g |
| b) 0.2 detik Percepatan Respon Spektral | 0.4 - 0.5 g  |
| c) 1.0 detik Percepatan Respon Spektral | 0.15 - 0.2 g |

Pada standar desain tahan gempa SNI 03-1726-2002 untuk struktur bangunan, secara umum, percepatan puncak tanah dan percepatan respon gempa dengan periode ulang 475 tahun direkomendasikan untuk diadaptasi sebagai persyaratan bangunan dan struktur umum.

Kemudian, faktor gempa horisontal (tekanan samping) lebih dipengaruhi tingkat kekerasan lapisan tanah atas, peran dan fungsi bangunan dan/atau struktur, tipe struktur bangunan dan/atau struktur, tipe dan jenis material konstruksi serta tidak sama bahkan pada satu kelompok zona sesuai peta kerawanan seismik untuk struktur bangunan standar desain tahan gempa SNI 03-1726-2002.

Telah diklarifikasi bahwa area Proyek terletak pada deposit vulkanik Gn. Rajabasa dan memiliki lapisan tanah menengah hingga kuat sebagai fondasi bangunan dan/atau struktur, berdasarkan hasil investigasi geologi dan tanah.

Dalam perencanaan bangunan dan fasilitas pada area Proyek, direkomendasikan untuk meneliti dan mengambil asumsi resiko faktor gempa horisontal; mengingat pentingnya peran dan fungsi bangunan dan struktur, tipe struktur bangunan dan/atau struktur, tipe dan jenis material konstruksi.

## 2) Komponen utama fasilitas pasar

Beberapa fungsi diintegrasikan pada fasilitas pasar, yaitu fungsi distribusi, administrasi, pendukung, edukasi, dan utility/pemeliharaan. Dengan mempertimbangkan fungsi-fungsi ini dan keterkaitannya, direkomendasikan untuk mengadaptasi jenis-jenis bangunan berikut sebagai komponen utama TA baru di Penengahan.

**Tabel 2.5.2 Komponen utama fasilitas pasar**

Deskripsi	Fungsi					Keterangan
	A	B	C	D	E	
1 Bangunan Pasar – Tipe 1 (bangunan khusus grosir pisang)	○					Balai grosir, Area bongkar/muat, jalan truk, ruang penyimpan kemasan (mezzanine), toilet umum, ruang mesin (pompa/panel)
2 Bangunan Pasar – Type 2 (bangunan untuk grosir produk hortikultura lain)	○					Sama dengan atas
3 Penyimpanan	○	○				Penyimpanan dingin, penyimpanan perlengkapan, bengkel pembuatan peti kayu
4 Kantor Administrasi (fasilitas multi-fungsi )		○	○	○		
- Kantor Administrasi		○				Termasuk klinik P3K, ruang mesin (pompa/panel), Suplai air (sumur, reservoir, tanki air)
- Laboratorium Uji Pangan		○				
- Ruang Rapat/Seminar		○		○		
- Kantin			○			Dengan Toilet umum
- Toko			○			
- Bank			○			
5 Gardu daya listrik					○	Panel catu daya, Transformator, Panel Distribusi, Generator
6 Fasilitas Suplai Air					○	Sumur dalam, Reservoir, Tanki air
7 Instalasi Pengolahan Air limbah					○	Sistem pengelolaan terpisah untuk tiam bangunan utama
8 Kolam Peresapan					○	Untuk air hujan dan air olahan dari pengolahan air limbah. Mengalir ke saluran air terdekat
9 Area penumpukan sampah					○	Dengan fasilitas daur ulang sampah
10 Area bongkar truk	○					(paving blok)
11 Area/parkir bus	○					(paving blok)
12 Jalan lingkar bangunan	○					(paving blok, lampu jalanan)
13 Gerbang masuk		○				(paving blok, jembatan-timbang)
14 Gerbang keluar		○				
15 Gardu jaga		○				
16 Fasilitas penginapan			○			Dengan jumlah unit akomodasi minimum dan optimal
17 Masjid			○			
18 Pagar		○				

Catatan: A = Distribusi, B = Operasi/Manajemen, C = Pendukung, D = Pelatihan, E = Utility/Pemeliharaan  
Sumber: Tim Studi JICA

### 3) Ruang dan kapasitas yang dibutuhkan untuk komponen utama

#### a) Bangunan pasar dan ruang lainnya

##### i) Volume penumpukan per satu m<sup>2</sup> area lantai untuk setiap jenis komoditas (kg/m<sup>2</sup>)

Berdasarkan kondisi penyimpanan sebenarnya (ukuran dan bahan kemasan, berat 1 kemasan, dan jumlah tumpukan maksimum) di Pasar Induk Kramat Jati di Jakarta, volume penumpukan berikut per 1m<sup>2</sup> luas lantai dapat diterapkan untuk tiap jenis komoditas yang ditangani di TA baru.

**Tabel 2.5.3 Volume penumpukan per 1 m<sup>2</sup> area lantai untuk tiap komoditas (ton/m<sup>2</sup>)**

Komoditas		Tipikal ukuran kemasan (cm)/ berat (kg), max. jumlah tumpukan	Volume tumpukan Net Per 1 m <sup>2</sup> (ton/m <sup>2</sup> )	*Volume tumpukan aktual Net x 25% kecuali pisang (ton/ m <sup>2</sup> )
a	Pisang	L <sup>53</sup> x W <sup>38</sup> x H <sup>30</sup> (peti kayu)/ 18kg, 5 tumpuk L <sup>50</sup> x W <sup>35</sup> x H <sup>22</sup> (dus karton) / 15kg, 5 tumpuk	0.44	(0.035)
b	Durian	L <sup>100</sup> x W <sup>50</sup> x H <sup>50</sup> (peti kayu)/ 64kg, 4 tumpuk ***	0.51	0.126
c	Semangka	L <sup>100</sup> x W <sup>50</sup> x H <sup>50</sup> (peti kayu)/ 80kg, 4 tumpuk ***	0.64	0.160
d	Pepaya	L <sup>60</sup> x W <sup>45</sup> x H <sup>40</sup> (peti kayu) / 55kg, 4 tumpuk	0.81	0.203
e	Nangka	L <sup>100</sup> x W <sup>50</sup> x H <sup>50</sup> (peti kayu)/ 40kg, 4 tumpuk ***	0.32	0.080
f	Buah lain	-	0.50	0.125
g	Kelapa segar	L <sup>100</sup> x W <sup>90</sup> x H <sup>30</sup> (karung) / 50kg, 4 tumpuk	0.22	0.055
h	Bawang merah	L <sup>100</sup> x W <sup>70</sup> x H <sup>60</sup> (karung) / 50kg, 4 tumpuk	0.29	0.073
i	Kubis	L <sup>100</sup> x W <sup>50</sup> x H <sup>25</sup> (karung) / 50kg, 2 tumpuk	0.20	0.050
j	Sayuran lain	-	0.30	0.075
k	Lain-lain		0.50	0.125

Ket. 1: Pada volume tumpukan aktual, diasumsikan 50% area lantai akan digunakan untuk (pencucian, sortasi, pengemasan dan lalu-lalang, 25% akan digunakan untuk jalan internal.

Ket. 2: Durian, Semangka dan Nangka biasanya dijual dalam kondisi tidak dikemas pada pasar induk. Tipe kemasan\*\*\* yang ditunjukkan pada tabel di atas ialah rekomendasi Tim Studi JICA.

Sumber: Tim Studi JICA

## ii) Rekomendasi dimensi untuk unit los pegrosir pada bangunan pasar

Pada kasus Pasar Induk Kramat Jati di Jakarta, disediakan 9 tipe unit los untuk pegrosir, yaitu dari ukuran 3,9 m<sup>2</sup> sampai 90,7 m<sup>2</sup>. Di sisi lain, pada TA Puspa Agro di Surabaya disiapkan 3 tipe unit los, yaitu 2m x 2m (4 m<sup>2</sup>), 3m x 3m (9 m<sup>2</sup>), and 4m x 6m (24 m<sup>2</sup>).

TA baru di Lampung tidak hanya memiliki fungsi sebagai TA tetapi juga akan melakukan sebagian fungsi STA yaitu pencucian, pemilahan dan pengemasan produk. Sehingga, perlu untuk merencanakan ruang yang relatif besar untuk unit los. Jadi, dimensi unit los sebesar 4mx6m (24 m<sup>2</sup>) direkomendasikan sebagai unit los dasar TA baru.

## iii) Luas area lantai yang diperlukan untuk pencucian, pemilahan dan pengemasan produk

### - Pisang

Mayoritas produk yang ditangani di TA baru ialah pisang. Area pencucian, pemilahan dan pengemasan pisang perlu dirancang pada TA baru ini. Namun, untuk mencegah sirkulasi internal yang tidak perlu dalam kegiatan pasar, dan untuk menghemat ruang penyimpanan untuk produk yang telah dikemas, direkomendasikan untuk mengintegrasikan area pencucian, pemilahan dan pengemasan bangunan pasar.

Sedangkan untuk unit los yang akan menangani “pisang”, direkomendasikan suatu modul khusus seluas 144 m<sup>2</sup> dirancang berdasarkan 6 unit los biasa yang bersambungan, dengan referensi dari pendekatan progresif yang dilakukan kelompok Bapak Dedi di Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran, di mana mereka menyediakan area pemrosesan pisang maksimum 5 ton/hari dalam fasilitas kecil (total area lantai, sekitar 150 m<sup>2</sup>) dan dilengkapi dengan 2 unit tangki pencucian, tempat penyimpanan produk mentah, dan produk yang telah dikemas. Modul pisang ini dapat dengan mudah dikembalikan ke bentuk los grosir normal.

### - Produk lain

Untuk ruang (pencucian) sortasi dan pengemasan produk hortikultura lain, perlu direncanakan luasan yang sama untuk tempat penyimpanan produk yang telah dikemas pada unit grosir seperti dijelaskan pada bagian “b)” di atas.

#### iv) Jumlah unit los grosir

Berdasarkan kondisi desain yang telah dibahas pada bab sebelumnya, jumlah los grosir (normal) dan tipe modul pisang yang dibutuhkan dapat diestimasi untuk rencana bangunan pasar tahun 2015 dan 2025. Rencana fasilitas mencakup desain dari pasar grosir perlu dilakukan sesuai rencana volume penanganan pada 2015 pada luasan lokasi proyek pada studi ini yaitu sekitar 11,05 ha.

Jumlah modul khusus untuk grosir pisang pada perencanaan “bangunan pasar tipe-1” mencapai 92 unit, dan jumlah los tipe normal diestimasi sebanyak 78 ( $630-552=264$ ) yang mana direncanakan untuk “bangunan pasar tipe-2” seperti ditunjukkan pada tabel berikut.

**Tabel 2.5.4 Jumlah los grosir yang dibutuhkan pada bangunan pasar**

Target year	Products items and handling volume				Products stocking area		Total booth No.	
	Products items	Planned average handling volume (ton/day) : A	Seasonal peaking factor (%) B (+15% ~ +110%)	Peak handling volume (ton/day) : C = A x B	Actual stockable volume (ton/m <sup>2</sup> ) : D	Required stocking area (m <sup>2</sup> ) : J = C/D	Required no. of wholesalers booth K=J/24 m <sup>2</sup>	(Remark) No. of specialized module for banana within the left column (1 module =144 m <sup>2</sup> )
2015	Banana	386	20	463	0.035	13,229	552	92
	Durian	0	110	0	0.126	0	0	-
	Watermelon	0	20	0	0.16	0	0	-
	Papaya	31	15	35	0.203	173	8	-
	Jackfruit	0	20	0	0.08	0	0	-
	Other fruits	41	20	49	0.125	392	17	-
	Fresh coconut	0	20	0	0.055	0	0	-
	Red onion	7	100	14	0.073	192	8	-
	Cabbage	7	100	14	0.05	280	12	-
	Other vegetable	25	100	50	0.075	667	28	-
	Others	13	20	15	0.125	120	5	-
	Total		510		640		15,053	630

Note 1 : Actual stockable volum: In the wholesalers booth 6 m x 4 m (floor area : 24m<sup>2</sup>), 25% of booth floor area is available for the sale space (products stocking). And, 50% is used for (washing) grading and packaging, and the rest of 25% is used for passage except for "banana".

Note 2 : In case of "banana", a specialised module of 144 m<sup>2</sup> which consists of 6 continuous units of normal wholesalers booth is used for raw products storing, cutting, grading, washing, packaging, and packaged products stocking, with capacity of 5 ton/day.

#### v) Area truk dan bongkar/muat

Area bongkar/muat barang pada dasarnya disiapkan pada setiap muka unit los grosir (termasuk modul pisang) antara beranda truk dan los itu sendiri, atau pada jalur truk internal. Kapasitas beranda truk dan area parkirnya ditunjukkan sebagai berikut:

- Area truk di sisi bangunan pasar tipe-1: total 168 unit (untuk truk 12-ton)
- Area yang dapat digunakan untuk parkir pada jalur truk internal di bangunan pasar tipe-1: total 56 unit (untuk truk 12-ton)
- Area parkir tambahan: total 42 unit (untuk truk 12-ton)
- Area parkir tentatif (untuk perluasan di masa depan) total 208 unit (untuk truk 12-ton)

#### b) Penyimpanan dan lain-lain

##### i) Penyimpanan dingin

Meskipun belum terdapat rantai pendinginan pada sistem pemasaran saat ini di Propinsi Lampung dan bahkan di sekitar DKI Jakarta, skala minimum untuk fasilitas penyimpanan dingin dapat direncanakan sebagai uji coba pada TA baru, dengan mempertimbangkan proyek visioner baru-baru ini di Surabaya, yaitu “Puspa-Agro” dan “Oswilangun” (PIOS). Tujuh unit ruang pendingin (dimensi internal: sekitar <sup>W</sup>6.0 m x <sup>L</sup>6.0 m x <sup>H</sup>3.5 m dengan mezanin) dapat disiapkan, dengan kapasitas kira-kira 10 ton pisang (5ton/hari x 2 hari).

**ii) Ruang penyimpanan untuk pegrosir**

Perlu dibuat beberapa tipe bilik penyimpanan yang mencakup unit seluas 12 m<sup>2</sup> tepat pada sisi bangunan pasar untuk memfasilitasi kegiatan pegrosir sehari-hari.

**iii) Bengkel produksi peti kayu**

Untuk mengemas produk, material yang biasa digunakan adalah, kantung plastik, dus karton, keranjang bambu dan peti kayu, yaitu tipikal material pada pasar induk. Terkait pisang yang merupakan produk mayoritas pada TA baru, kemasan peti kayu dominan digunakan pada kasus kiriman ke hotel/restoran di Jakarta, material ini akan diterapkan untuk sekitar 80% total volume penanganan. Artinya sekitar 17.200 buah peti kayu diperlukan setiap hari (386 ton/hari x 80% x 0,018 ton/boks). Perlu disediakan boks-boks tersebut sebanyak mungkin pada lokasi. Sehingga, bengkel produksi peti kayu perlu disediakan pada lokasi.

**c) Pusat administrasi**

Mengingat terbatasnya luas lahan yang dapat dialokasikan untuk kantor administrasi, laboratorium uji pangan dan ruang seminar, kantin, toko/bank, maka fasilitas-fasilitas tersebut perlu diintegrasikan dalam satu bangunan multi-fungsi. Terkait luasan yang diperlukan untuk kegiatan administratif/ manajemen, ruangan dan area ini akan dirancang dengan asumsi jumlah staf sebagai berikut.

**Tabel 2.5.5 Estimasi jumlah karyawan kantor administrasi dan pekerja lainnya**

Divisi	Jumlah Karyawan	No.
a Kantor pusat umum	Manajer Umum (1), Wakil Manajer(1), Sekretaris (2)	4
b Administrasi umum	Kepala (1), Administrator (2), manajemen sosialisasi/perekrutan/pelatihan (3)	6
c Finansial/Akuntansi	Kepala(1), Akuntan(2), Juru hitung/pemungut tarif (6)	9
d Market information/ Statistics	Kepala(1), Informasi pasar(4), Warkat/Statistik(2)	7
e Uji pangan	Kepala(1), Pemeriksa kemasan/label/berat (6), Teknisi-lab(2)	9
f Pemeliharaan fasilitas	Kepala(1), Insinyur elektro(1), Insinyur mekanis(1), insinyur peralatan khusus(1)	4
g Keamanan	Kepala(1), Penjaga gerbang(2x3 shift), Keamanan(8x3 shift)	11
h Sanitasi/Kebersihan	Kepala(1), pekerja kebersihan(14)	15
Total		65

**d) Fasilitas suplai daya listrik**

Perlu diadakan stasiun daya listrik yang bertempat pada sisi jalan lokal utama sebelah barat-laut lokasi proyek. Stasiun/gardu ini akan menarik daya sebesar 20 kV/50 Hz melalui transformator pada saluran listrik utama PLN, fasilitas ini akan mencakup sebagai berikut.

- Panel Penerimaan
- Transformator: Primer: 20 kV/50Hz, Sekunder: 220V/380V/50Hz, Kapasitas: 865 KVA /3 fase (220V/380V/50Hz)
- Panel distribusi:
- Generator: sekitar 250 KVA (maks.)

**e) Fasilitas suplai air**

Direncanakan untuk mengadakan sumur dalam (2 unit/ kedalaman: masing-masing sekitar 100 m), satu tanki reservoir pusat, dan tanki//toren air terpisahkan untuk setiap bangunan utama sebagai elemen utama sistem suplai air.

**Tabel 2.5.6 Volume kebutuhan air TA per hari**

Consumption Items	Person /day : A	Water consumption per person (ton/person) : B	Required water volume (ton/day) : C = A x B
1. Consumption by temporary occupation			
a Suppliers with driver/worker	819		
b Buyers with driver/worker	468		
Total number of temporary occupants	1,287	0.010	13
2. Consumption by permanent occupation			
a Wholesalers and workers in banana modules	1,288		
b Wholesalers and workers in normal units	1,320		
c Administration officers and workers	65		
d Canteen	20		
e Shops	6		
f Banks	6		
g Workshop workers	185		
Total number of permanent occupants	2,890	0.070	202
3. Consumption by banana washing ( <sup>W</sup> 1.2x <sup>L</sup> 3.0x <sup>H</sup> 0.8)x2x92	-	-	530
4. Consumption by floor washing : Assumption : market hall floor washing of 1 time per month (39,600 m <sup>2</sup> x 0.02 ton/m <sup>2</sup> /30)	-	-	26
<b>Total Required Water Volume</b>			<b>771</b>

Note 1: (Untuk poin 1-a) Diasumsikan bahwa 390 ton/hari dari total volume penanganan sebesar 780 ton/hari akan disuplai pedagang dengan truk muatan 5 ton beserta pekerja dan supirnya. Sisa dari 390 ton/hari tersebut akan disuplai oleh truk muatan 2 ton dengan kondisi yang sama.

Note 2: (Untuk poin 1-b) Diasumsikan bahwa total volume penanganan 780 ton/hari akan dibeli oleh pedagang dengan truk muatan 5 ton beserta pekerja dan supirnya (total 3 orang)

Note 3: (Untuk poin 2-a) Diasumsikan bahwa 1 pegrosir, 1 asistem dan 12 pekerja (total 14 orang) terlibat dalam pekerjaan perdagangan, pemotongan, pencucian, pemilahan, dan pengemasan pada tiap modul pisang (total 92 modul).

Note 4: (Untuk poin 2-b) Diasumsikan bahwa 1 pegrosir dan 4 pekerja (total 5 orang) akan terlibat dalam pekerjaan perdagangan pada tiap unit grosir normal (total 264 unit).

Note 5: (Untuk poin 3) Untuk kasus pencucian pisang, 2 unit bak air besar (<sup>w</sup>1.2m x <sup>l</sup>3.0m x <sup>h</sup>0.8m x 2unit) akan digunakan untuk pekerjaan pencucian/pemilahan dengan air mengalir. Diasumsikan air pada bak akan diganti penuh dalam satu hari dengan air baru.

#### f) Instalasi pengolahan air limbah

Volume konsumsi air untuk penghuni sementara dan permanen merupakan sasaran dalam perencanaan instalasi pengolahan air limbah pada TA baru. Beberapa tanki pengolahan akan dipasang pada sisi tiap bangunan. Garis besar instalasi pengolahan air limbah ialah sebagai berikut.

- Volume air limbah: 172 ton/hari (80% konsumsi air penghuni sementara dan permanen)
- Sistem pengolahan: *Septic tank (Anaerobic Baffled Reactor type)*
- Pembuangan: Ke saluran air terdekat pada sisi utara dari lokasi (yang terhubung dengan Kali Penengahan) via Kolam Peresapan
- Standar kualitas air: Seperti ditunjukkan berikut ini

**Tabel 2.5.7 Garis besar standar kualitas air buangan limbah dari fasilitas ke sungai**

Parameter	KELAS					Catatan
	Unit	I	II	III	IV	
Fisik						
Residu Terlarut	mg/L	1000	1000	1000	2000	
Residu Suspensi	mg/L	50	50	400	400	Untuk pengolahan air minum konvensional, residu suspensi <5000 mg / L
Kimia Organik						
pH						Bila di luar ambang natural, ditentukan berdasarkan kondisi natural
BOD	mg/L	2	3	6	12	
COD	mg/L	10	25	50	100	
DO	mg/L	6	4	3	0	Jumlah minimum
Total fosfat sebagai (P)	mg/L	0,2	0,2	1	5	
NO3 sebagai (N)	mg/L	10	10	20	20	

Sumber: Peraturan Pemerintah No. 82/2001 (14 Desember 2001: Disarikan)

Catatan: Angka pada "Kelas II" diterapkan pada TA.

#### **g) Area penimbunan sampah dan fasilitas daur ulang**

Dapat diestimasi secara statistik bahwa sekitar 10% sampah dari total volume penanganan di Indonesia akan menjadi sampah dalam kegiatan pasar. Jadi pada TA baru, kira-kira 51-64 ton sampah per hari harus ditangani oleh layanan pengambilan sampah (98% dari total volume), dan fasilitas daur ulang sampah (2% dari total volume).

- Estimasi volume sampah: 51 ton/hari 231,8 m<sup>3</sup>/hari) (rata-rata)  
(50 ton/hari oleh layanan pengambilan sampah)  
(1 ton/hari oleh daur ulang (proses pengomposan))
- Area penumpukan: a) Ruang cukup untuk 17 unit kontainer sampah (kap. 3 ton), dan  
b) Sekitar. 91 m<sup>2</sup> (1.0ton/hari/ 0.22ton/m<sup>3</sup> × 30hari/ <sup>h</sup>1.5m) area pemrosesan kompos. Selain itu, diperlukan ruang kerja yang memadai untuk pencacah dan konveyor (\*30 hari: masa proses pengomposan).

#### **4) Rencana tata letak fasilitas dan alternatifnya**

Telah dirumuskan tiga alternatif tipikal untuk rencana tata letak fasilitas dengan menganalisis fungsi zonasi dan sirkulasi kendaraan pada lokasi proyek. Alternatif tipikal ini dapat dilihat pada gambar Opsi 1, Opsi 2, dan Opsi 3.

Bangunan besar yang ada berupa bangunan pasar, dan total luas lantainya (bangunan pasar tipe-1 dan tipe-2) setidaknya mencapai 4,8 ha dalam lokasi proyek seluas 11,05 ha (tingkat hunian, sekitar 44%). Maka, penempatan bangunan pasar dan sirkulasi masuk dan keluar produk menjadi penting sekali pada rencana tata letak ini. Hal penting lainnya ialah mendapatkan lokasi yang tepat untuk fasilitas pendukung, juga sirkulasi pendukung pada bangunan pasar.

##### **a) Rencana tata letak fasilitas – Opsi 1**

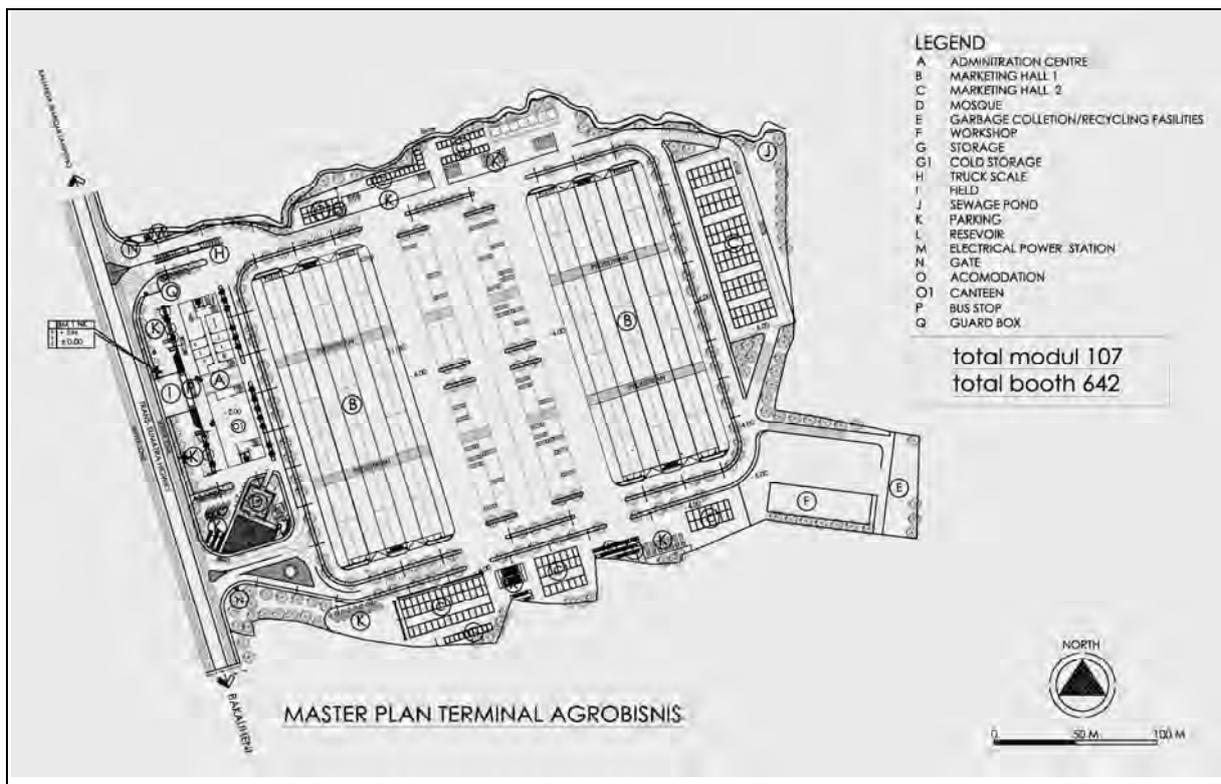
###### **i) Zonasi:**

Beberapa bangunan pasar tipe-1 (sekumpulan bangunan pasar tipe khusus untuk pisang: mulai sekarang dirujuk sebagai "zona MH-1" MH=*Marketing Hall*/bangunan pasar) akan diletakkan hampir di pusat lokasi fasilitas. Bangunan ini diletakkan hampir paralel dengan jalan lokal utama (Jalan Trans-Sumatra). Pada sisi lain, sekumpulan bangunan pasar tipe-2 (mulai sekarang dirujuk sebagai

“zona MH-2”) akan diletakkan terpisah pada sisi barat daya dan sisi timur laut. Pusat administrasi akan diletakkan pada sisi barat, dan fasilitas lainnya (mulai sekarang dirujuk sebagai “zona AA”) akan diletakkan pada sekeliling area tersebut.

**ii) Sirkulasi:**

Gerbang masuk akan berada pada sudut barat daya dari lokasi, dan gerbang keluar akan diletakkan dekat sudut tenggara. Setelah melewati gerbang masuk, semua truk-muatan yaitu penyuplai/pembeli dapat bergerak seputar zona MH-1 melalui “Jalan Keliling Terluar” (w 9,0m + jalur aman w2,0m: satu arah/ searah jarum jam) yang menuju ke seluruh zona dan akhirnya keluar melalui lokasi gerbang keluar. Di sisi lain, zona MH-1 dan MH-2 masing-masing memiliki “Jalan Keliling Terdalam” (w7,5m: satu arah /searah jarum jam) seputar bangunan pasar. Dan terutama untuk kasus zona MH-1, terdapat jalan 2 arah (w13,0m: dua arah) antara tiap bangunan pasar yang juga memiliki 2 jalur “Jalan Dalam-Pasar” (w12,0m: satu arah) dan 2 jalur pedestrian (w8,0m) juga di bagian dalam pasar.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.5.3 Opsi 1 dari Rencana Tata Letak Fasilitas pada TA Baru**

**iii) Level:**

GL (*Ground level*=level tanah; yaitu level ±0 untuk seluruh perencanaan fasilitas pada lokasi: adalah ketinggian 96,0m dari permukaan laut) akan ditentukan pada titik hampir pertengahan dari batas barat jalan lokal utama (Jalan Trans-Sumatera). Beberapa jalan landai di dekat gerbang dan dari/pada Jalan Keliling Terluar akan menghubungkan keempat ketinggian ini. Empat ketinggian utama dapat ditentukan sebagai berikut.

- GL -2.0m: Untuk pusat administrasi
- GL -4.0m: Untuk bangunan pasar-1, dan sebagian bangunan pasar-2 (dekat batas tenggara)
- GL -5.0m: Untuk bengkel produksi, dan fasilitas pengumpulan sampah/daur ulang
- GL -6.0m: Untuk bangunan pasar-2 (dekat batas timur laut)

**b) Rencana tata letak fasilitas – Opsi 2**

**i) Zonasi:**

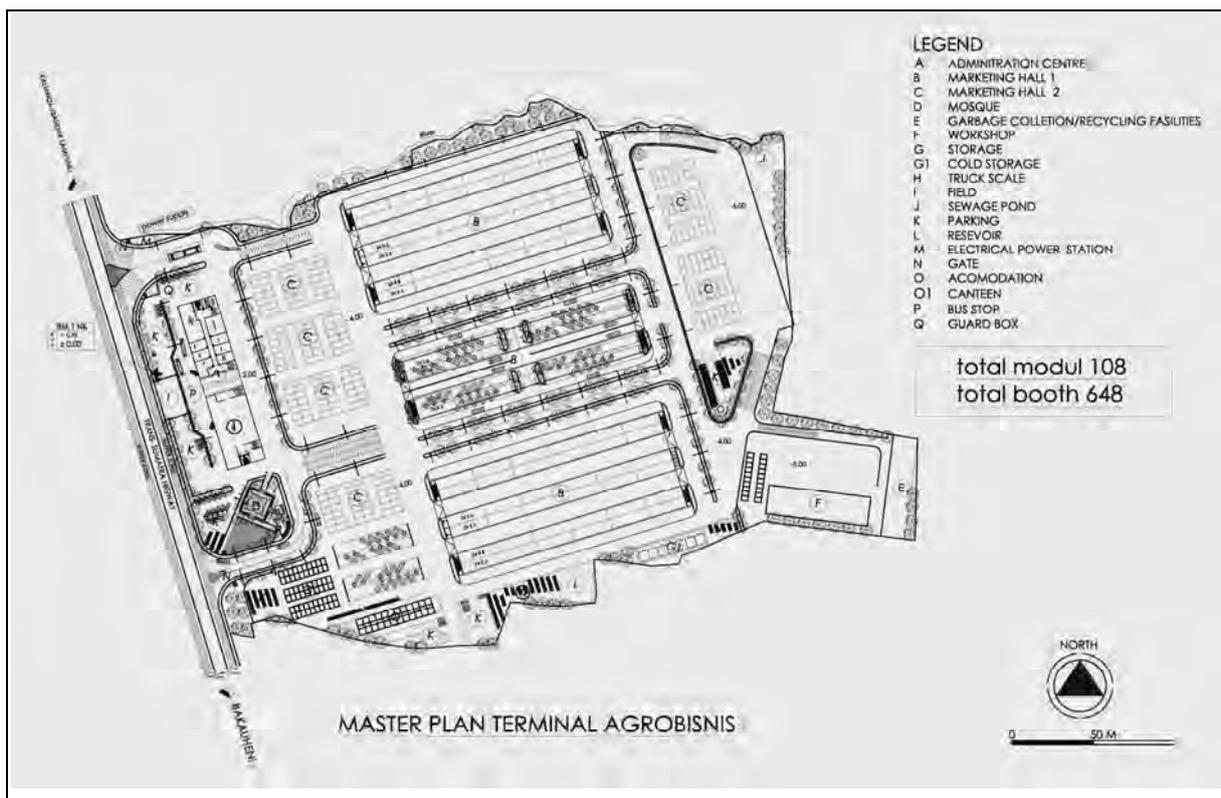
Zona MH-1 terletak hampir di pusat lokasi. Perbedaan antara opsi 1 di atas dan opsi ini adalah kumpulan bangunan pasar-1 ini diletakkan hampir tegak lurus terhadap jalan lokal utama, dan tiap bangunan harus diperkecil sehingga lebarnya lebih kecil dari Opsi 1. Selain itu, zona MH-1 akan dibagi menjadi 2 sub-zona dengan sebuah jalan sentral. Sedangkan, zona MH-2 diletakkan terpisah pada sisi barat dan timur zona MH-1. Selain itu, zona MH-2 sebelah barat dibagi lagi menjadi 2 kumpulan oleh sebuah jalan sentral. Zona AA hampir sama dengan Opsi 1.

**ii) Sirkulasi:**

Lokasi gerbang masuk/keluar hampir sama dengan Opsi 1. Zona MH-1 dan MH-2 memiliki “Jalan Sekeliling” masing-masing (w7,5m: satu arah/searah jarum jam) di seputar bangunan pasar. Dan terutama pada kasus zona MH-1, terdapat jalan 2 arah (w12,0m: dua arah) antara bangunan pasar-1 yang juga memiliki “Jalan Dalam-Pasar” (w12,0m). “Jalan Sentral” menuju pada bagian timur zona MH-2, sedangkan bengkel dan fasilitas penumpukan sampah/daur ulang ada pada arah timur, dan kemudian mengarah kembali ke barat menuju gerbang keluar.

**iii) Level:**

- GL -2.0m: Untuk pusat administrasi
- GL -4.0m: Untuk bangunan pasar-1, sebagian bangunan pasar-2 (sisi barat bangunan pasar-1)
- GL -5.0m: Untuk bengkel, dan tempat pengumpulan sampah/fasilitas daur ulang
- GL -6.0m: Untuk bangunan pasar-2 (sisi timur bangunan pasar)



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.5.4 Opsi 2 dari Rencana Tata Letak Fasilitas pada TA Baru**

**b) Rencana tata letak fasilitas – Opsi 3**

**i) Zonasi:**

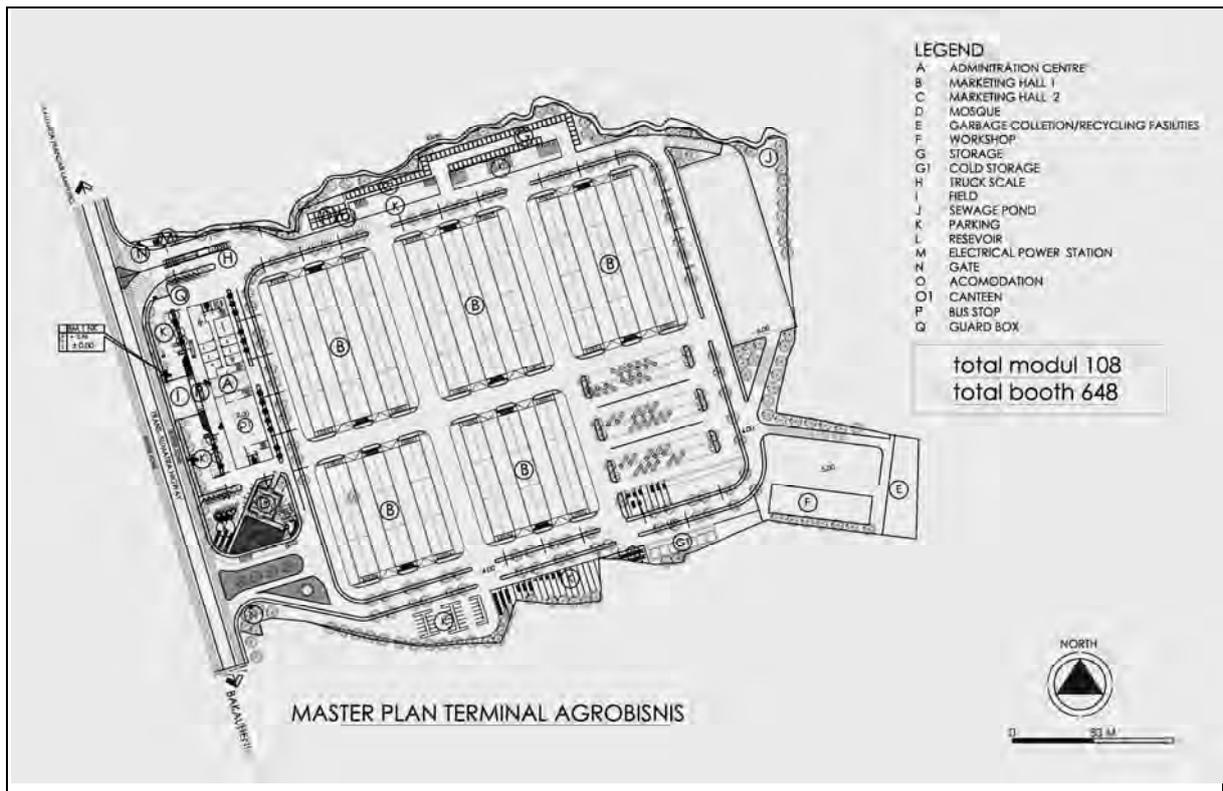
Opsi ini hampir sama dengan Opsi 1, tetapi zona MH-1 akan terbagi menjadi 2 kelompok, yakni, kelompok besar dan kecil. Zona MH-2 terletak pada sisi timur-laut. Lokasi pusat administrasi dan fasilitas pendukung lain (zona AA) hampir sama dengan Opsi 1

## ii) Sirkulasi:

Sistem sirkulasi juga hampir sama dengan Opsi 1, tetapi Jalan “semi-“Keliling Terluar dirancang pada bagian utara MH-1. Kondisi lainnya hampir sama dengan Opsi 1, tetapi bangunan-pasar 1 tidak memiliki trotoar jalan.

## iii) Level:

- GL -2.0m: Untuk pusat administrasi
- GL -4.0m: Untuk bangunan pasar tipe-1
- GL -5.0m: Untuk bengkel kayu, dan area sampah/fasilitas daur ulang
- GL -6.0m: Untuk bangunan pasar tipe-2



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.5.5 Opsi 3 dari Rencana Tata Letak Fasilitas pada TA Baru**

## d) Analisis perbandingan dari opsi

Ketiga opsi tata letak fasilitas telah dibahas pada bagian sebelumnya untuk meneliti kemungkinan zonasi yang memadai, sirkulasi lancar dan tingkat ketinggian yang memadai. Untuk mengklarifikasi karakteristik dari 3 opsi ini, dilakukan suatu analisis perbandingan dengan menerapkan kriteria “distribusi” (kelancaran sirkulasi, kesetaraan peluang), “manajemen/operasi” (kemudahan dalam manajemen/operasional), “pendukung” (kemudahan melakukan layanan pendukung), “utility/pemeliharaan” (kemudahan menjaga utility dan pemeliharaannya), dan “biaya/keefektifan”, seperti ditunjukkan pada tabel berikut. Dengan demikian, Opsi 1 dianggap sebagai yang paling cocok di antara ketiga opsi.

**Tabel 2.5.8 Analisis Perbandingan Opsi Rencana Tata Letak Fasilitas**

Butir		Opsi			Keterangan
		1	2	3	
1	Distribusi				
	1) Kelancaran sirkulasi muatan-masuk/keluar (untuk penyuplai dan pembeli)	A	C	A	Berkat “Jalan Sekeliling Bangunan” dan jalan semi-sekeliling bangunan, sirkulasi yang lancar dapat dicapai pada Opsi 1 dan 3. Untuk Opsi 2, arus antara Jalan Utama dan Jalan Sekeliling sepertinya tidak terlalu lancar, selain itu diperkirakan terjadi tingkat kemacetan pada kedua ujung “Jalan Utama”.
	2) Kesetaraan peluang usaha terkait letak los	A	B	A	“Kesetaraan” peluang usaha tidak tercapai penuh pada Opsi 2 karena diperkirakan ada ketidak-lancaran seperti dijelaskan di atas
2	Manajemen/ Operasi	A	C	B	Dari sudut pandang jumlah bangunan pasar, Opsi 1 ialah yang termudah untuk dikelola/operasikan, Opsi 3 ialah kedua termudah, Opsi 2 ialah ketiga termudah.
3	Pendukung	A	C	B	Dari sudut pandang yang sama dengan di atas, Opsi 1 ialah terbaik dalam menyediakan layanan dari fasilitas pendukung ke bangunan pasar. Opsi 3 ialah kedua termudah, Opsi 2 ketiga termudah.
4	Utility/ pemeliharaan	A	C	B	Dari sudut pandang yang sama dengan “no.2”, Opsi 1 ialah yang termudah untuk dipelihara/termasuk utilitinya, Opsi 3 ialah termudah kedua, Opsi 2, ketiga.
5	Keefektifan Biaya	A	C	B	Dari sudut pandang jumlah total bangunan, total biaya konstruksi akan sedikit meningkat dengan urutan Opsi 1, Opsi 2, dan Opsi 3

Catatan: Nilai evaluasi: A = Tinggi; B = Normal; and C = Rendah  
 Sumber: Tim Studi JICA

### 5) Garis besar struktur bangunan

Garis besar struktur bangunan utama yang direncanakan pada fasilitas TA baru diuraikan sebagai berikut, yaitu terbagi menjadi “struktur rendah” (tipe fondasi) dan “struktur tinggi”.

Terkait tipe fondasi, perlu dipertimbangkan dua hal berikut, yaitu (i) *bearing capacity* pada kira-kira pusat lokasi relatif rendah (nilai N: 0-5-17) dalam ketinggian ±0m hingga -6m, dan (ii) Total beban bangunan pasar-1 luar biasa besar, dibanding dengan dua bangunan lain.

Pada sisi lain, struktur tinggi dari bangunan pasar, yakni bangunan paling besar, akan sangat berbeda dari fasilitas pendukung lainnya.

#### a) Struktur bagian bawah

- i) Tipe fondasi untuk bangunan pasar-1 dan -2 (*Marketing hall-1 dan -2*)
  - Fondasi tipe pancang (sekitar. €300- max. <sup>L</sup>7500) dan *under-ground beam*:  
Bangunan pasar tipe-1
  - Fondasi tipe *Spread* dan *under-ground beam*:  
Bangunan pasar tipe-2
- ii) Tipe fondasi untuk fasilitas pendukung lainnya:
  - Fondasi tipe *Spread* dan *under-ground beam*:

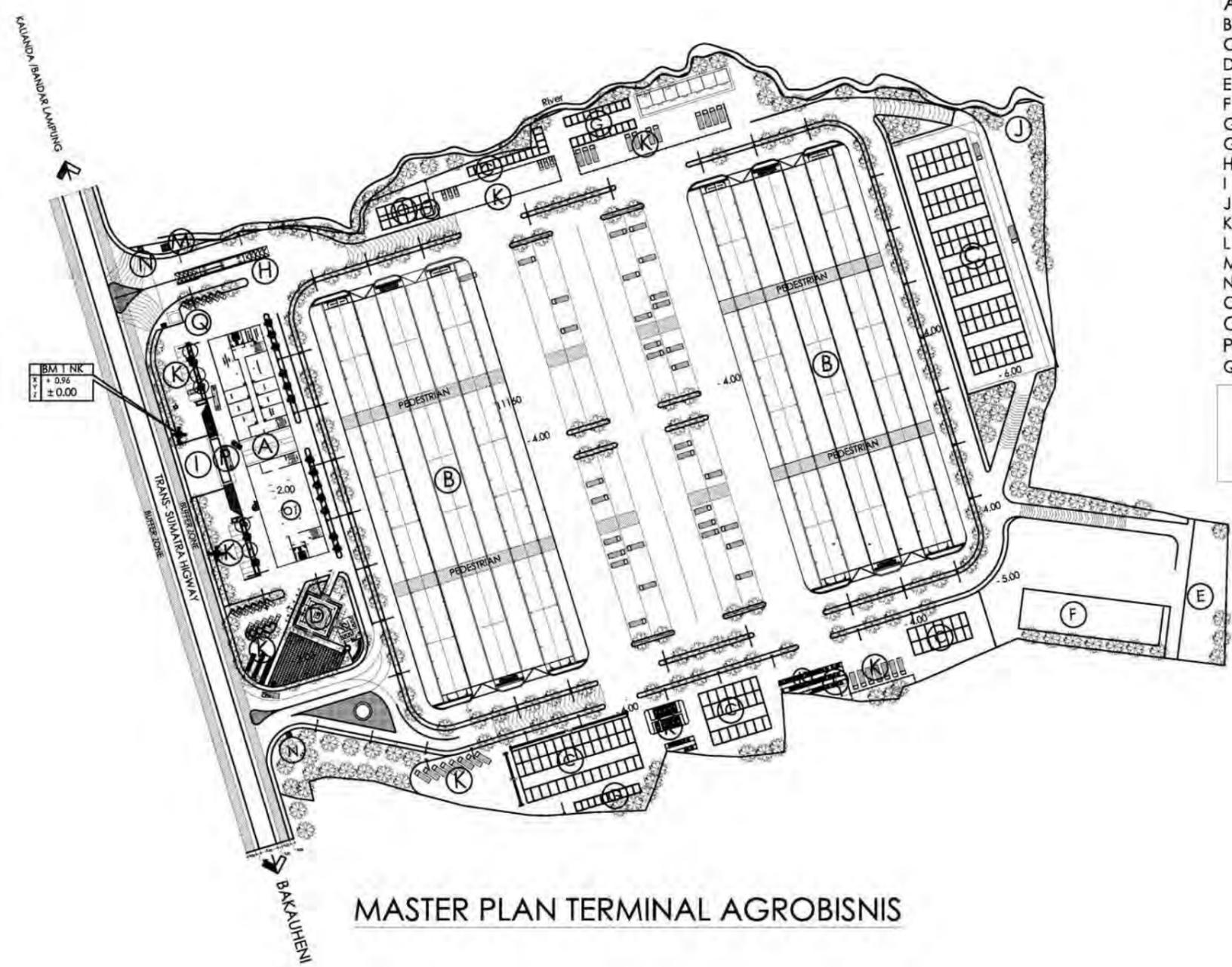
#### b) Struktur bagian atas

- i) Struktur dan kolom atap untuk bangunan pasar (tipe-1 dan -2)
  - Struktur atap *Steel truss* (material atap: baja galvanis *long sheet*), dan kolom baja (tipe H)
- ii) Struktur untuk fasilitas pendukung lain

- Kerangka beton dan *slab* (sebagian dengan struktur atap *steel truss*), dinding bata dengan finishing plester dan cat.

#### **6) Tata letak fasilitas**

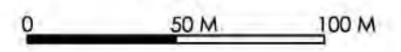
Tata letak fasilitas ditampilkan pada halaman berikut, gambar detil bangunan lainnya juga dilampirkan pada Annex-3.



- LEGEND**
- A ADMINITRATION CENTRE
  - B MARKETING HALL 1
  - C MARKETING HALL 2
  - D MOSQUE
  - E GARBAGE COLLETION/RECYCLING FASILITIES
  - F WORKSHOP
  - G STORAGE
  - G1 COLD STORAGE
  - H TRUCK SCALE
  - I FIELD
  - J SEWAGE POND
  - K PARKING
  - L RESEVOIR
  - M ELECTRICAL POWER STATION
  - N GATE
  - O ACOMODATION
  - O1 CANTEEN
  - P BUS STOP
  - Q GUARD BOX

total modul 107  
total booth 642

**MASTER PLAN TERMINAL AGROBISNIS**



DISTRIBUTION MECHANISM REFORM THROUGH DEVELOPMENT OF WHOLESALE MARKET (Improvement of Post Harvest Handling and Marketing Facilities) (Agriculture)	BLOCK PLAN	MASTER PLAN OPTION 1	SCALE	NO	NOTE
				01	



## **(2) Perencanaan Perlengkapan**

Untuk menerapkan konsep TA baru, direncanakan untuk mengadakan perlengkapan untuk pengendalian mutu dan menjamin keamanan produk agrikultur, serta perlengkapan untuk sistem baru untuk penanganan produk agrikultur seperti pisang dll.

1) Perlengkapan untuk pengendalian mutu dan memastikan keamanan produk agrikultur

Perlengkapan untuk uji mutu dan sistem pelabelan untuk melacak produk agrikultur sesuai “PERDA8/2004” adalah sebagai berikut.

a) Perlengkapan uji mutu untuk menganalisis residu agrokemikal, mikotoksin, logam berat dan uji mikrobiologi

- *Gas chromatography mass spectrometer*
- *Atomic absorption spectrophotometer*
- *Spectrophotometer*
- *High speed liquid chromatography*
- *Rotary evaporator*
- *Microwave*
- *Ultrapure water equipment*
- *Water purify apparatus*
- *Electric balance*
- *Shaker*
- *Magnetic stirrer*
- *Homogenizer*
- *Oven*
- *Constant temperature water bath*
- *Aspirator*
- *Draft chamber*
- *Lamina flow*
- Perlengkapan laboratorium umum lainnya

b) Perlengkapan untuk pelacakan produk agrikultur

- Komputer dengan koneksi internet
- Printer Laser
- Printer Label

2) Perlengkapan untuk sistem penanganan baru

- Truk pick-up
- Sepeda motor
- Kendaraan 4WD
- Gerobak sorong
- Palet
- Pencuci bertekanan tinggi

### 2.5.3 Rencana Konstruksi dan Pengadaan

#### (1) Skema Konstruksi

Skema konstruksi perlu difokuskan pada pengendalian kualitas material konstruksi, manajemen keamanan dan tenaga kerja, pilihan metode konstruksi yang layak dan penyiapan jadwal ekonomi konstruksi. Pengendalian mutu material konstruksi seperti beton, besi batangan dan kayu dispesifikasi dalam STANDAR NASIONAL INDONESIA (SNI). Kontraktor yang dipilih harus bekerja sesuai aturan SNI untuk metode pengambilan sampel, pengujian dan evaluasi. Manajemen keamanan dan tenaga kerja juga dispesifikasi dalam HIMPUNAN PERATURAN PERUNDANGAN DI BIDANG KESELAMATAN DAN KESEHATAN KERJA.

#### (2) Pengadaan Tenaga Konsultan dan Kontraktor

##### a) Pengadaan Konsultan

Pada proyek ini diperlukan pengadaan jasa konsultan berikut.

- i) Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)
- ii) Pekerjaan desain dasar dan desain rekayasa detail  
(*Basic design* dan *detailed engineering design* - B/D D/D)
- iii) Pengawas untuk pekerjaan konstruksi

Konsultan-konsultan ini diseleksi melalui proses tender sesuai PERATURAN PRESIDEN No.54/2010. Diperlukan setidaknya 60 hari sejak diumumkannya tender hingga penanda-tanganan kontrak dengan konsultan.

Detil pekerjaan konsultan adalah sebagai berikut.

- Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, penyusunan Rencana Pengelolaan Lingkungan, Rencana Pengawasan Lingkungan
- Desain detil dari fasilitas TA, dan penyusunan spesifikasi teknis untuk perlengkapan TA
- Membantu pengawasan tender pekerjaan konstruksi bangunan dan pekerjaan pengadaan perlengkapan
- Pekerjaan pengawasan untuk konstruksi bangunan dan pengadaan perlengkapan
- Pembuatan sistem informasi pasar

##### b) Pengadaan Kontraktor

Kualifikasi kontraktor dibagi menjadi tujuh kelas (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.16/SE/M/2010) bergantung pada jumlah tenaga insinyur, kemampuan teknis dan pengalaman. Pada proses tender proyek ini diharapkan untuk diadakan satu perusahaan kontraktor (*holding company*) dengan kemampuan teknologi tinggi dengan kelas konstruksi 5 atau lebih tinggi.

##### c) Pengadaan Material dan Perlengkapan Konstruksi

Material konstruksi seperti semen, agregat dan batu bata dapat diperoleh di Sumatera. Namun material dan perlengkapan lain perlu dikirim dari Jawa via Bakauheni, yang menyebabkan harga lebih tinggi lima sampai sepuluh persen dari normal.

### 2.5.4 Gambaran Biaya Proyek

#### (1) Menentukan Kondisi Estimasi Biaya

Unit harga untuk material bangunan dan upah tenaga kerja ditentukan berdasarkan referensi berikut.

- Unit Harga Dasar, Harga Material Bangunan dan Upah Tenaga Kerja di Propinsi Lampung pada Juni 2011 dikeluarkan oleh Dinas Pengairan dan Pemukiman Propinsi Lampung.
- Standar Nasional Indonesia (SNI), analisis biaya konstruksi dikeluarkan oleh Badan Standarisasi Nasional pada 2008.

Saat menyiapkan rencana anggaran Unit biaya untuk pekerjaan jalan, tidak termasuk bangunan, didasarkan pada Analisis-K dari Standar Dinas Bina Marga. Nilai jasa konsultan, pengawasan dan administrasi (%) merujuk pada PBBI.

Selain itu, dalam estimasi biaya di sini tidak dipertimbangkan pemakaian tenaga insinyur asing dan tingkat inflasi.

## (2) Nilai tukar

Nilai tukar mata uang yang dipakai dalam perhitungan adalah per 31 Oktober 2011.

- i) US\$1.00→JP¥78.75 (Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ, kurs TTS)
- ii) 1.00Rp→US\$: 8,791 (Bank Indonesia, kurs TTB)
- iii) 1.00Rp→JP¥0.00895

## (3) Biaya Proyek Keseluruhan

Gambaran biaya proyek dirangkum sebagai berikut.

**Tabel 2.5.9 Biaya Proyek Keseluruhan**

DESCRIPTION	No,	Unit	Unit Price	Total (Rp)
Pekerjaan Konstruksi Langsung				
Pekerjaan Sementara	1	lump sum		11,067,838,033
Pekerjaan Bangunan				
Pasar grosir	27,306	m2	2,119,826	57,883,962,000
Kantor administrasi	5,088	m2	2,400,520	12,213,846,182
Penyimpanan	540	m2	1,861,107	1,004,998,015
Penyimpanan dingin	378	m2	1,897,438	717,231,577
Bengkel kemasan	1,134	m2	1,748,600	1,982,911,883
Kantin dan Akomodasi	480	m2	2,429,326	1,166,076,634
Konstruksi Masjid	285	m2	2,591,772	738,655,079
Timbangan Truk	1	lump sum		556,776,555
Pekerjaan Listrik	1	lump sum		2,278,032,532
Pekerjaan Ledeng	1	lump sum		13,866,601,061
Jalan, Parkir, Pagar, Lansekap	1	lump sum		18,626,097,075
Perengkapan Gedung	1	lump sum		3,835,268,585
Perengkapan Lainnya	1	lump sum		11,178,994,000
Biaya Tenaga Profesional				
<i>Detail Engineering Design</i>	2.72	(%)		3,729,590,266
Penyelia	1.78	(%)		2,440,687,747
Administrasi Proyek	0.58	(%)		795,280,277
Total Biaya Konstruksi				144,082,847,504
PPN (10%)				14,408,284,750
Pembebasan Lahan				10,055,000,000
Total Biaya Konstruksi + PPN + Pembebasan Lahan				168,546,132,254
Dibulatkan				168,546,132,000

#### (4) Biaya Operasional dan pemeliharaan TA Baru

Estimasi biaya pemeliharaan dan operasional ialah sebagai berikut

Estimasi biaya ini didasarkan pada kondisi beroperasi dalam kapasitas 100% dengan peningkatan operasional secara bertahap setelah dibukanya TA Baru..

**Tabel 2.5.10 Biaya Operasional dan Pemeliharaan TA Baru**

Deskripsi	Unit	Total Biaya (Rp)
Biaya Listrik	bulan	346.297.000
Generator	bulan	46.363.000
Biaya Pembuangan Sampah	bulan	83.000.000
Biaya Pegawai	bulan	187.000.000
Pemeliharaan dan lain-lain	bulan	24.115.000
Total		686.775.000

Sumber: Tim Studi JICA

#### 2.5.5 Jadwal Pelaksanaan Proyek

Jadwal pelaksanaan proyek meliputi pekerjaan fisik utama seperti pekerjaan pembebasan lahan, AMDAL, desain dasar dan desain rekayasa detil, dan konstruksi. Untuk menyelesaikan pekerjaan dari studi kelayakan hingga konstruksi diperkirakan memakan waktu tiga tahun. Tiap tahap akan melalui proses tender seperti disebutkan di atas. Anggaran untuk tiap tahun fiskal perlu dipastikan selama dijalanannya jadwal pelaksanaan.

	FY2012				FY2013				FY2014				FY2015			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Penyelesaian Studi Kelayakan	▼															
Pembebasan Lahan	■	■	■	■												
Tender Konsultan AMDAL	■	■														
Pelaksanaan AMDAL		■	■	■	■											
Tender Konsultan		■	■													
<i>Basic Design &amp; Detail Design</i>			■	■	■	■										
Tender Kontraktor					■	■										
Pekerjaan Konstruksi						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Pengadaan Perlengkapan													■	■		

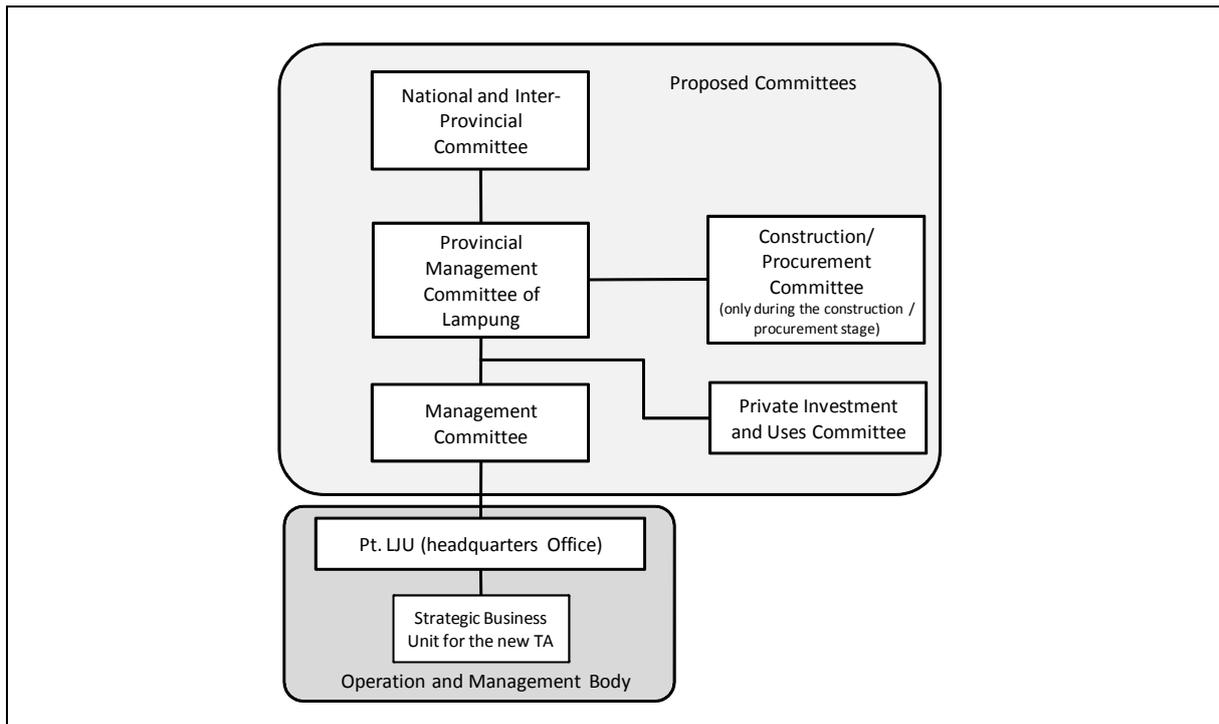
Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 2.5.6 Jadwal Pelaksanaan Proyek**

#### 2.5.6 Panitia Pelaksana Proyek

Lembaga yang berwenang atas Proyek ini adalah Pemerintah Propinsi Lampung. Demi kelancaran proyek ini dan keefisienan operasional TA Baru, akan dibentuk beberapa Panitia pada berbagai tingkatan Pemerintah Pusat dan Propinsi seperti terlihat pada pelaksanaan proyek. Panitia-panitia ini akan berfungsi tidak hanya pada periode konstruksi tetapi juga saat TA mulai beroperasi, kecuali untuk butir (5) "Panitia Konstruksi/Pengadaan".

Hubungan antara panitia-panitia dan badan operasional dan manajemen ini (dijelaskan pada 2.5.7) terangkum pada bagan berikut ini; peran dan fungsinya juga dijelaskan.



Disusun oleh Tim Studi JICA

Catatan: Badan operasional dan manajemen akan dijelaskan pada bagian 4.8.

**Gambar 2.5.7 Usulan Hubungan Antara Lembaga Proyek**

## **(1) Panitia Nasional dan Antar-Propinsi**

### **1) Tujuan**

Panitia ini mendukung Pemerintah Propinsi Lampung dan DKI Jakarta untuk implementasi TA baru dan berperan dalam penegakan PERDA 8

### **2) Peran dan fungsi**

- a) Formulasi “Rencana Kerja Antar-propinsi untuk TA Baru” melalui koordinasi dengan propinsi-propinsi terkait di Sumatera dan Jawa, demikian juga Lampung/DKI Jakarta
- b) Formulasi strategi investasi dan manajemen TA baru
- c) Dukungan sosialisasi untuk promosi investasi dan operasional TA baru.
- d) Dukungan teknis untuk peningkatan kualitas bagi petani, STA kabupaten terkait dan TA baru.

### **3) Anggota**

- a) Ketua: Menteri Pertanian
- b) Wakil Ketua: Gubernur Propinsi Lampung
- c) Anggota: Kepala organisasi-organisasi terkait di KEMENTAN dan KEMENDAG, kepala organisasi terkait di Propinsi Lampung dan DKI Jakarta, perwakilan dari pemerintah propinsi terkait.

## **(2) Panitia Manajemen Tingkat Propinsi di Lampung**

### **1) Tujuan**

- a) Mendukung TA baru, meningkatkan hubungan TA baru dengan petani dan STA di tiap kabupaten
- b) Mendukung dan mengawasi badan pengelola TA baru

## **2) Peran dan fungsi**

- a) Formulasi Rencana Operasi Tahunan untuk TA Baru berkoordinasi dengan DKI Jakarta
- b) Dukungan sosialisasi untuk promosi investasi dan operasi TA baru
- c) Dukungan teknis dan finansial untuk peningkatan kualitas bagi petani, STA kabupaten terkait dan TA baru
- d) Pengendalian keamanan dan sanitasi
- e) Monitoring dan pengawasan dalam implementasi TA baru

## **3) Anggota**

- a) Ketua: Gubernur Propinsi Lampung
- b) Wakil Ketua: Kepala Dinas Pertanian Propinsi Lampung
- c) Anggota: Kepala organisasi terkait di Propinsi Lampung, perwakilan Kabupaten terkait di Propinsi Lampung dan DKI Jakarta, perwakilan komite investor swasta dan pengguna

## **(3) Panitia Manajemen**

### **1) Tujuan**

- a) Mengelola TA baru dan berkomunikasi dengan petani dan STA di tiap kabupaten
- b) Melakukan operasi dan pemeliharaan TA baru

### **2) Peran dan fungsi**

- a) Implementasi Rencana Operasi Tahunan untuk TA Baru di bawah kendali Komite Manajemen Propinsi Lampung
- b) Sosialisasi untuk promosi investasi dan operasi TA baru
- c) Manajemen teknis dan finansial dari TA baru
- d) Pengendalian keamanan dan sanitasi

### **3) Anggota**

- a) Ketua: Manajer TA baru
- b) Wakil Ketua: Wakil Manajer TA baru
- c) Anggota: Kepala organisasi terkait TA baru, perwakilan komite investor swasta dan pengguna

## **(4) Panitia Investor Swasta dan Pengguna**

### **1) Tujuan**

- a) Mengorganisasi dan memperkuat perkumpulan petani, kolektor dan pegrosir
- b) Mengusulkan peningkatan manajemen TA baru untuk investor dan pengguna TA baru

### **2) Peran dan fungsi**

- a) Operasi dan pemeliharaan fasilitas dan perlengkapan milik investor dan pengguna
- b) Peningkatan kualitas
- c) Swa-pengawasan dan penyeliaan pelaksanaan TA baru

### **3) Anggota**

- a) Ketua: akan dipilih oleh anggota
- b) Wakil Ketua: akan dipilih oleh Ketua
- c) Anggota: Perwakilan asosiasi petani, kolektor dan pegrosir

## **(5) Panitia Konstruksi/Pengadaan**

Selama tahap konstruksi/pengadaan, Propinsi Lampung akan melakukan tidak hanya tender (termasuk persiapan desain detil dari fasilitas TA baru, dan spesifikasi perlengkapannya) dan pengawasan dari

pekerjaan konstruksi/pengadaan tetapi juga hal-hal berikut.

- Finalisasi sumber investasi awal
- Koordinasi untuk pelatihan/edukasi para staf kunci dari PT. LJU dan pegawai propinsi terkait operasi dan manajemen pasar (termasuk “sistem informasi pasar”), dan pelatihan-ulang untuk petugas OKKP-D propinsi menyangkut masalah pengawasan mutu.
- Penyelesaian pembebasan lahan untuk lokasi proyek di Penengahan
- Penyelesaian Penaksiran AMDAL, perumusan Rencana Pengelolaan Lingkungan dan Rencana Pengawasan Lingkungan.

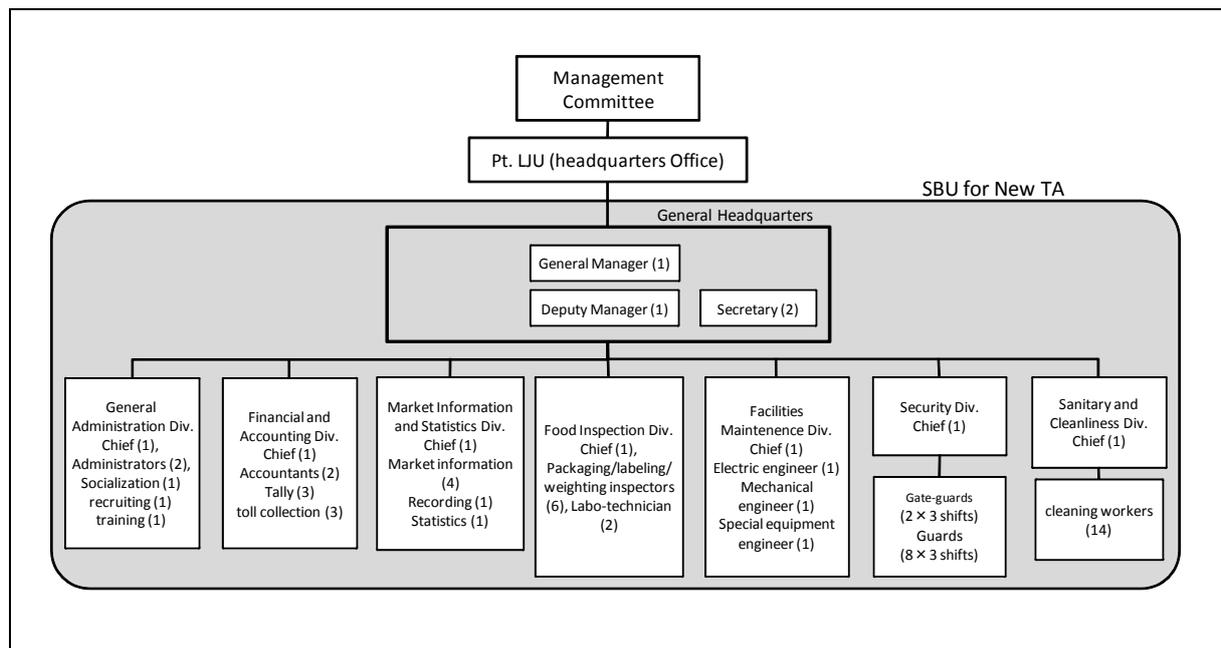
### 2.5.7 Badan Operasional dan Manajemen Proyek

PT. Lampung Jasa Utama (LJU) yang didirikan Pemerintah Propinsi Lampung pada tahun 2010 dengan modal awal Rp 5 milyar (100% dari dana Propinsi) ditunjuk sebagai badan pengelola TA baru pada Oktober 2010.

Awalnya, PT. LJU didirikan sebagai badan pengelola untuk proyek publik. Saat ini memiliki kantor pusat dengan 20 karyawan (tetap: 10, tidak-tetap: 10), tetapi telah direncanakan untuk memiliki SBU (*Strategic Business Unit* - Unit Usaha Strategis ) sebagai pelaksana operasi/manajemen TA baru.

Di bawah “komite manajemen” pada tabel 4.7.3, PT. LJU akan melaksanakan operasi/manajemen TA baru sebagai berikut.

- Implementasi Rencana Operasi Tahunan TA baru
- Sosialisasi untuk mempromosikan investasi dan operasi TA baru
- Manajemen teknis dan finansial TA baru
- Pengendalian keamanan dan sanitasi



Disusun oleh Tim Studi JICA

**Gambar 2.5.8 Usulan Bagan Organisasi untuk Operasi/Manajemen TA Baru**

Deskripsi pekerjaan umum untuk masing-masing usulan divisi adalah sebagai berikut.

#### (1) Divisi Administrasi Umum

- 1) Divisi ini akan mengelola masalah administrasi umum, sosialisasi TA Baru, perekrutan dan pelatihan staf, dsb.
- 2) Diusulkan enam petugas pada divisi ini

## **(2) Divisi Keuangan dan Akuntansi**

- 1) Divisi ini akan menangani urusan keuangan dan akuntansi, seperti pemungutan biaya, pembayaran pengeluaran, dan pengelolaan anggaran pendapatan dan pengeluaran.
- 2) Jumlah yang staf yang diusulkan adalah sembilan

## **(3) Divisi Informasi dan Statistik Pasar**

- 1) Divisi ini mengumpulkan informasi pasar, yaitu harga dan volume transaksi komoditas di TA, dan pasar di Jakarta, dan menyimpan data pada komputer. Divisi ini juga menyediakan informasi gratis kepada siapapun yang memerlukan informasi pasar, seperti petani, kolektor, dan pembeli melalui telepon seluler.
- 2) Diusulkan total tujuh orang untuk divisi ini.

## **(4) Divisi Inspeksi Pangan**

- 1) Divisi ini melaksanakan inspeksi terkait PERDA 8 untuk menjamin dan menjaga kualitas komoditas dari residu kimiawi. Divisi ini juga menangani masalah sertifikat penanganan bekerja sama dengan OKKPD (Otoritas Kompeten Keamanan Pangan Daerah) Propinsi, dan menyediakan saran teknis terkait pemilahan (*sorting*), pengemasan dan penimbangan.
- 2) Jumlah yang diusulkan untuk divisi ini adalah delapan orang.

## **(5) Divisi Pemeliharaan Fasilitas**

- 1) Divisi ini menyediakan layanan teknis/permesinan dalam memelihara fasilitas yang berhubungan dengan peralatan listrik, mekanis dan perlengkapan.
- 2) Jumlah staf yang diusulkan adalah tiga orang.

## **(6) Divisi Keamanan**

Divisi ini bertugas menangani keamanan di dalam TA.

## **(7) Divisi Sanitasi dan Kebersihan**

Divisi ini bertugas menjaga dan memastikan kebersihan seluruh TA melalui manajemen sampah, produksi kompos, dsb.

### **2.5.8 Pendekatan pembangunan sistem-bertahap**

#### **(1) Strategi**

- 1) Tahap persiapan: Semester Pertama 2012
  - a. Kesepakatan bersama antara pemerintah propinsi Lampung dan kabupaten-kabupaten terkait di Propinsi Lampung
  - b. Kepakatan bersama antara badan pengelola TA baru dan kelompok pengguna seperti kelompok tani / kolektor di propinsi Lampung dan pegrosir/penyuplai di DKI Jakarta melalui pembentukan Panitia yang berwenang mengurus investasi dan operasional TA baru.
  - c. Sosialisasi rencana pembangunan TA baru dan informasi perkiraan biaya/manfaat bersama di antara investor dan pengguna TA baru.
  - d. Penyelesaian pembebasan lahan pada lokasi proyek di Penengahan
  - e. Implementasi desain fasilitas TA baru, dan persiapan detil spesifikasi teknis dari peralatan.
  - f. Prosedur AMDAL, perumusan Rencana Manajemen Lingkungan Hidup dan Rencana Pengawasan Lingkungan Hidup.
- 2) Persiapan pengadaan konstruksi dan pelatihan: Semester kedua 2012
  - a. Tender (konstruksi fisik bangunan/ pengadaan perlengkapan)
  - b. Penentuan sumber investasi awal

- c. Pelatihan personel inti dari badan pengelola untuk manajemen/operasional TA baru: Administrasi, teknologi baru untuk kontrol kualitas dan informasi, operasional/pemeliharaan fasilitas dan perlengkapan, manajemen finansial.

3) Implementasi: 2013

- a. Konstruksi bangunan, dan pengadaan perlengkapan
- b. Manajemen dan operasioinal: negosiasi calon investor dan pengguna.
- c. Kelanjutan pelatihan

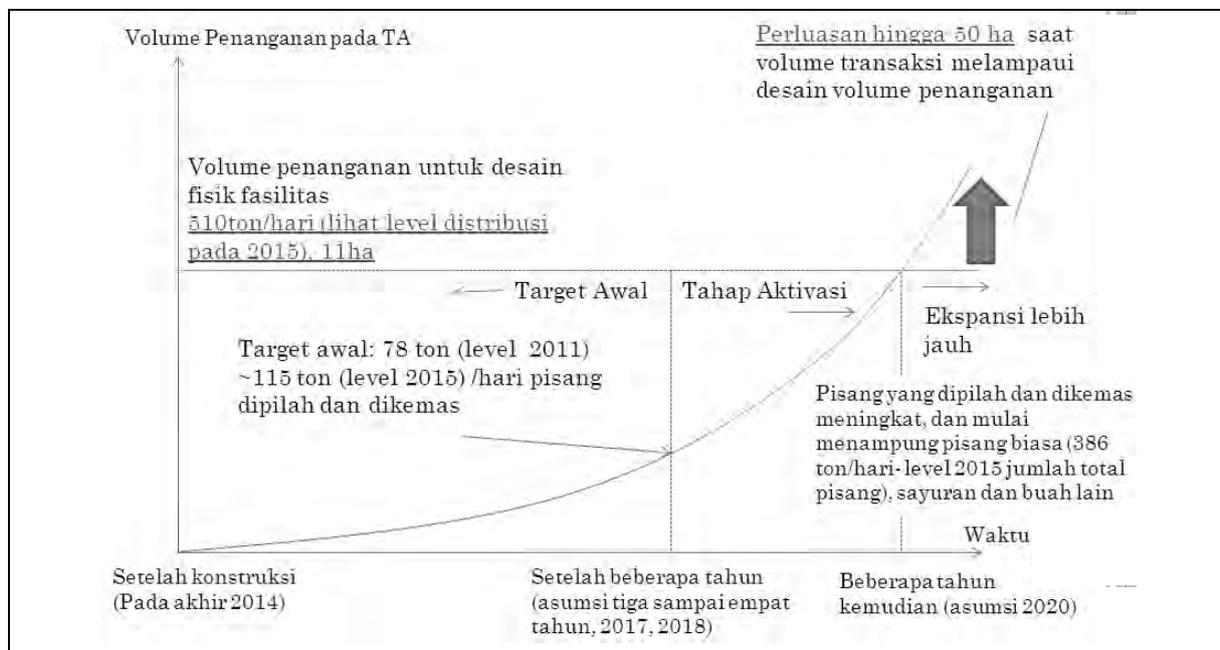
4) Operasi awal: 2015

**(2) Rencana volume penanganan dengan pendekatan sistem-bertahap**

Volume penanganan yang digunakan untuk desain fisik fasilitas adalah 510 ton/hari (386 ton/hari berupa pisang), yaitu angka proyeksi untuk 2015.

Pada prakteknya, sekitar 80 ton/hari pisang dengan pemilahan dan pengemasan (pada level 2011, angka yang berlaku) diusulkan menjadi target awal segera setelah operasi dan manajemen TA Baru dimulai karena segmen ini dianggap menjanjikan untuk segera ditindaklanjuti dikarenakan nilai tambahnya yang tinggi. Untuk mencapai level tersebut (80 ton/hari pada level 2011), kita asumsikan memakan waktu tiga tahun, yaitu 2017. Setelah sistem pemasaran diubah, dan pelaku pasar menyadari manfaat TA Baru, volume transaksi dapat ditingkatkan secara bertahap. Target awal ini diproyeksikan akan berkembang menjadi sekitar 115 ton/hari pada level 2015 dan diharapkan dapat tercapai transaksi tersebut sesuai rencana kami pada 2018.

Demikian pula, keberhasilan pegrosir pisang diharapkan menarik minat pedagang komoditas lain juga seperti sayuran dan buah lainnya. Maka, desain volume penanganan untuk fasilitas ini, yaitu 510 ton/hari diasumsikan dapat tercapai pada 2020, enam tahun setelah TA Baru dioperasikan. Rencana pembangunan di atas dirangkum sebagai gambar seperti terlihat di bawah ini.



Disusun oleh Tim Studi JICA

**Gambar 2.5.9 Gambar Perkembangan Volume Penanganan pada TA Baru**

Seperti terlihat, baru pada 2020 volume transaksi tersebut diasumsikan mencapai kapasitas fisik volume penanganan yang telah ditentukan (510 ton/hari pada level 2015). Maka, jelas bahwa volume

arus distribusi dari Lampung ke Jakarta akan makin besar di 2020 dan melebihi 510 ton/hari. Dengan demikian, dapat diartikan bahwa volume penanganan di atas ditargetkan hanya untuk peningkatan volume di atas volume distribusi yang telah ada, berarti tidak mempengaruhi arus distribusi yang telah ada saat ini.

### 2.5.9 Kebutuhan Bantuan Teknis

Agar operasi dan manajemen TA Baru lancar dan berkelanjutan, perlu diberikan pada badan operasional bantuan teknis terkait masalah manajemen, teknis dan finansial, dikarenakan Pemerintah Propinsi Lampung tidak memiliki pengalaman dalam mengoperasikan TA.

**Tabel 2.5.11 Usulan Bantuan Teknis untuk Operasional/Manajemen TA Baru**

Butir	Isi	Pembina
<b>1. Isu Manajemen</b>		
(1) Koordinasi	Organisasi, Hubungan dengan Panitia	KEMENTAN, pemerintah propinsi terkait
(2) Perencanaan (Rencana Tahunan)	Proyeksi permintaan investor dan pengguna, Ekspansi dan renovasi fasilitas dan perlengkapan.	Pasar grosir di DKI Jakarta dan Surabaya
(3) Peraturan dan pengendalian pasar		
(4) Implementasi	Keberhasilan dan hambatan	
(5) Rekaman dan Laporan	Laporan TA tahunan, Laporan sektor, Statistik	
(6) Pengawasan dan Penyeliaan	Laporan kegiatan dan informasi tahunan mengenai persiapan Rencana Kerja Tahunan kepada Panitia	
<b>2. Isu Teknis</b>		
(1) Pengendalian Mutu	Lokakarya dan pelatihan individual pada TA Baru, STA, kelompok tani dan pengusaha pengumpul, pegrosir	KEMENTAN, Pasar internasional
(2) Sistem Informasi Pasar	Informasi harga, finansial dan statistik. Harian, Bulanan dan Tahunan	KEMENTAN, KEMENDAG
<b>3. Isu Finansial</b>		
(1) Laporan Pendapatan	Penghasilan(Sewa, Tarif layanan) Pengeluaran(Gaji, O&M, Biaya Depresiasi)	Pasar Induk di DKI Jakarta dan Surabaya
(2) Arus Kas	Investasi, Pinjaman	

Sumber: Tim Studi JICA

## 2.6 Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial

### (1) Perizinan Lingkungan Hidup untuk Pembangunan TA di Penengahan

Sesuai peraturan di Indonesia, konstruksi TA yang mana melebihi luasan 5ha (dan/atau bangunan seluas 10.000 m<sup>2</sup>) dikenakan wajib AMDAL (mengacu pada peraturan pemerintah NO.27/1999 mengenai AMDAL dan Keputusan Menneq LH No.11/2006). Dengan demikian, pembangunan TA di Penengahan menjadi wajib untuk dilakukan AMDAL.

Menurut peraturan Menneq LH No.5/2008, lokasi calon TA terletak pada satu kabupaten, yaitu Kabupaten Lampung Selatan proses AMDAL akan berada di bawah pengawasan BLHD Kabupaten Lampung Selatan.

### (2) Hal-hal yang Perlu Diperhatikan Mengenai Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial

#### 1) Isu Pembebasan Lahan

##### a. Progres pembebasan lahan dan relevansinya

Dalam rangka membebaskan lahan untuk kepentingan publik, dibentuk suatu a) panitia pembebasan lahan dan b) tim penaksir nilai tanah sesuai keputusan presiden No.36/2005 tentang pembebasan lahan untuk pembangunan demi kepentingan publik.

Mengacu pada hal itu, proses pembebasan lahan di lokasi Penengahan telah diproses oleh Propinsi Lampung setelah dikeluarkan surat konfirmasi dari Gubernur untuk menyiapkan anggaran pembebasan lahan pada Oktober 2010. Langkah yang telah diselesaikan hingga Oktober 2011 ialah:

- “Tim Koordinasi Pembebasan Lahan” diorganisasi dengan anggota BPN (Badan Pertanahan Nasional), Biro Aset dan Perlengkapan, Biro Hukum, Dinas Pertanian and Dinas Pemukiman, untuk menangani semua proses pembebasan lahan.
- Tim telah mengidentifikasi dan memperoleh informasi pemilik dan luasan lahan.
- “Tim penaksir tanah” memilih dan menyewa satu perusahaan konsultan di Propinsi Lampung (di Propinsi Lampung terdapat 4 perusahaan terakreditasi yang memiliki iziin untuk melakukan penaksiran tanah) untuk melakukan penaksiran lahan pada area sasaran. (Pertengahan Juni, 2011).
- Melakukan (2 kali) musyawarah publik, dengan mengundang terutama pemilik tanah pada lokasi (Agustus 2011).

Dapat dilihat bahwa musyawarah dengan stakeholder yang memadai telah dilakukan sesuai peraturan dan apirasi pemilik tanah terkait telah diberikan perhatian yang cukup.

##### b. Isu yang dihadapi

Telah dikonfirmasi bahwa pembebasan lahan menemui hambatan dalam negosiasi dengan pemilik tanah terkait masalah harga (sampai akhir Oktober 2011). Nilai yang ditaksir konsultan dan ekspektasi pemilik tanah ialah sebagai berikut. Tim koordinasi pembebasan tanah berencana untuk mengelompokkan pemilik (total 24 kepala rumah tangga) menjadi empat kelompok tergantung tingkat kesulitan negosiasinya.

**Tabel 2.6.1 Taksiran Harga Tanah**

No	Penaksir	Harga tanah (Rp./m <sup>2</sup> )	
		Tanah menghadap jalan utama	Tanah tidak menghadap jalan utama
1	Harga taksiran dari konsultan	130,000	80,000
2	Ekspektasi harga dari pemilik tanah	150,000	150,000

Sumber: Hasil wawancara dengan Biro aset dan perlengkapan, Propinsi Lampung

Meurut pemimpin tim koordinasi pembebasan lahan, diharapkan pembebasan lahan dapat selesai dalam tahun anggaran 2011 karena anggaran tersebut berlaku hingga 31 Desember 2011. Sesuai keputusan presiden No.36/2005 yaitu pelaksanaan pembebasan lahan untuk kepentingan publik, Tim ini pada dasarnya berharap seluruh pemilik tanah dapat menyetujui relokasi, namun, bila terdapat

keberatan Tim akan melakukan pendekatan persuasif tanpa pemaksaan agar pemilik mau pindah, dan/atau mengurangi luas lahan dengan menghindari tanah yang pemiliknya menolak pindah.

Meskipun negosiasi untuk pembebasan lahan masih dalam proses seperti dijelaskan di atas, dapat dinilai bahwa proses ini berjalan dengan pertimbangan sosial yang layak untuk menghindari dampak negatif dari proyek. Dengan mengingat latar belakang ini, direkomendasikan perlu melakukan pengawasan berkala bahkan setelah selesai proses pembebasan lahan, dengan membuat strategi praktis dalam rencana pengawasan lingkungan hidup.

## 2) Persyaratan rencana relokasi bila mengajukan pinjaman yen Jepang

Telah dikonfirmasi bahwa persiapan rencana relokasi untuk meminimalkan dampak negatif dari relokasi non-sukarela tidak diwajibkan di Indonesia dan panduan serta peraturannya tidak ada. Namun, bila pemerintah Indonesia berniat mengajukan pinjaman yen Jepang, maka perlu diikuti panduan JICA, yang mana mencakup kewajiban menyiapkan rencana relokasi untuk skala proyek tertentu yang memerlukan perpindahan penduduk, sesuai dengan World Bank Safe Guard Policy OP.4.12 tentang relokasi non-sukarela.

Tergantung kategori penapisan yang disebutkan pada 1.2.2(3), persyaratan dokumen yang diperlukan juga berbeda, dan Pembangunan TA di Penengahan masuk dalam kategori “Rencana relokasi ringkas” sesuai skala proyeknya.

**Tabel 2.6.2 Perbedaan Rencana Relokasi tergantung Kondisi Lokasi/Proyek**

Kondisi calon lokasi	Rencana Relokasi (Ringkas)	Rencana Relokasi (Lengkap)
Kondisi	<u>Kategori A dan Kategori B dengan kondisi berikut:</u> Untuk proyek yang melibatkan pembebasan lahan atau relokasi non-sukarela lebih/kurang dari 200 jiwa, perlu disiapkan rencana relokasi ringkas	<u>Kategori A:</u> Untuk proyek yang melibatkan pembebasan lahan atau relokasi non-sukarela lebih/kurang dari 200 jiwa, diperlukan rencana relokasi lengkap

Sumber: Tim Studi JICA, merujuk pada Pedoman JICA tentang Pertimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial (April 2010)

Kandungan utama rencana relokasi ialah sebagai berikut. Seperti telah dijelaskan, perbedaan utama antara Rencana relokasi ringkas dan Rencana relokasi lengkap ialah persyaratan “Rencana Persiapan Relokasi”. Bila pemerintah Indonesia memutuskan mengajukan pinjaman yen Jepang, maka disarankan untuk melakukan persiapan strategi lebih lanjut sesuai kebutuhannya.

**Tabel 2.6.3 Persyaratan Dokumen Rencana Relokasi (Lengkap) dan Rencana Relokasi (Ringkas)**

Kandungan	Rencana Relokasi (Lengkap)	Rencana Relokasi (Ringkas)
1. Gambaran proyek	○	○
2. Perlu-tidaknya pembebasan lahan dan relokasi, potensi dampak	○	○
3. Hasil survey sosio-ekonomi termasuk tanah, penduduk, dan hak milik pada area sasaran	○	○
4. Terkait undang-undang & peraturan	○	○
5. Prosedur pembebasan lahan dengan dinas-dinas terkait	○	○
6. Kondisi penduduk sasaran	○	○
7. Prosedur kompensasi untuk hilangnya hak milik dan penanganannya. Tindakan untuk meningkatkan dan/atau mengembalikan mata pencaharian penduduk yang direlokasi	○	○
8. Rencana penanganan relokasi		
- Pemilihan tujuan relokasi dan persiapan, prosedur dan legalisasi kepemilikannya	○	×
- Kompensasi rumah dan infrastruktur sosial dasar	○	×

Kandungan	Rencana Relokasi (Lengkap)	Rencana Relokasi (Ringkas)
- Pelestarian lingkungan dan manajemen pada daerah relokasi	○	×
- Langkah untuk mencegah konflik dengan penduduk yang ada pada tujuan relokasi	○	×
9. Partisipasi warga	○	○
10. Sistem pengaduan dan prosedurnya	○	○
11. Jadwal relokasi setelah pembayaran kompensasi	○	○
12. Sumber pengeluaran dan anggaran	○	○
13. Sistem dan formulir pengawasan	○	○

Sumber: Tim Studi JICA, merujuk pada Pedoman JICA tentang Pertiimbangan Lingkungan Hidup dan Sosial (April 2010) & makalah penjelasan lainnya

### 3) Langkah untuk persiapan manajemen sampah

Seperti telah dijelaskan, pengelolaan sampah ialah isu terbesar dari segi pertimbangan lingkungan pada pembangunan TA. Terutama untuk pembangunan TA di lokasi Penengahan, diperlukan langkah antisipasi tertentu untuk mengelola sampah dengan memadai mengingat situasi ini sebagai berikut.

#### a. Perkiraan jenis sampah

Merujuk pada desain pembangunan TA, target volume penanganan buah diperkirakan sebesar 510 ton/hari, umumnya pisang (386ton), kemudian Pepaya (31ton), lainnya (41ton), sedangkan bawang merah (7ton), sayuran lain (25ton), produk lain (13ton). Mengingat pisang biasanya dikirim utuh dengan batang tandan, maka batang ini diperkirakan menjadi sampah terbanyak pada TA. Tidak diperkirakan ada sampah beracun (logam berat, cairan non-halogenisasi, dsb.) pada kegiatan TA.

Dengan perkiraan sekitar 5-10% dari volume yang ditangani akan menjadi sampah, maka dapat diestimasi sekitar 25-50 ton sampah per/hari perlu dibuang. Bila fasilitas TA dibangun berdasarkan usulan desain pada laporan ini, yang mana mencakup pertimbangan jenis dan kuantitas sampah, maka diperkirakan tidak akan ada masalah terkait pertimbangan lingkungan hidup.

#### b. Pengumpulan sampah

“Dinas Pasar, Kebersihan dan Keindahan” Kabupaten Lampung Selatan (Kalianda) menyiapkan layanan pemungutan sampah pada Kecamatan Penengahan. Pada intinya, wilayah wewenang Lampung Selatan mencakup 17 kecamatan, yang dibagi menjadi 6 zona administratif berdasarkan lokasi pasar tradisional setempat, dan tiap zona memiliki satu kantor wakil dari Dinas, yaitu KUPT (Kepala Unit Pelaksana Teknis), dan tiap KUPT bertanggung jawab atas pemungutan dan pembuangan sampah dengan “dump-truck” (truk 3-ton) dan “truk kontainer arm-lift” (truk 3-ton). Kecamatan Penengahan masuk dalam “KUPT Bakau”, yang berlokasi di Kecamatan Bakau, namun, Kantor pusat Dinas ini saat ini mengambil-alih tanggung jawab KUPT Bakau. Tiap KUPT melakukan layanan pengambilan sampah rata-rata dua kali seminggu di mana sampah dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu non-organik dan organik.

Dinas Pasar memiliki banyak TPA (Tempat Pembuangan Akhir) di wilayahnya, dan yang terbesar ialah TPA Lubuk Karna, yang berlokasi 4 km utara Kalianda. Di antara TPA yang ada, TPA Kalianda dengan kapasitas 4 ha, sepertinya merupakan calon lokasi pembuangan untuk TA baru di Penengahan. Alternatifnya, beberapa kabupaten di Propinsi Lampung saat ini sedang menyiapkan “Proyek TPA Regional” secara gabungan, dan akan dibangun area pembuangan skala besar pada 2 tempat, yakni TPA Pesawaran dan TPA Kabitung (kira-kira 20 km utara Kalianda di Lampung Selatan). TPA Kabitung yang dibangun sebagai area pembuangan sampah publik berkapasitas 25 ha dan akan selesai dalam 2-3 tahun, sehingga akan menjadi TPA yang paling sesuai untuk TA baru di Penengahan.

Selama TA baru di Penengahan akan berfungsi sebagai pasar induk propinsi, Dinas Pasar memiliki kewajiban untuk melayani pengambilan sampah harian untuk TA baru, dengan menggunakan 2-3 truk. Dinas ini memperkirakan TA baru akan menghasilkan sampah ekuivalen dengan 10% dari total volume penanganan. Pembayaran layanan pembuangan sampah akan ditentukan berdasarkan negosiasi pada tahap persiapan antara Dinas Pasar dengan badan pengelola TA baru. Biaya untuk layanan ini

dapat diestimasi dengan perhitungan biaya per unit saat ini yaitu Rp 10.000-15.000/ton. Tidak ada biaya awal yang diperlukan pada kasus TA baru. Dengan asumsi sampah akan dibuang ke TPA setiap hari, diperlukan rata-rata 17 rit (truk 3-ton) untuk membuang 50 ton sampah per hari. Untuk perencanaan sistem pengelolaan sampah, hal-hal ini perlu dipertimbangkan.

### c. Pertimbangan sistem daur ulang

Menurut keputusan Meneg LH No.2/2008, dianjurkan untuk setiap fasilitas industri termasuk pasar untuk dilengkapi dengan “sistem daur ulang” seperti “fasilitas pemrosesan kompos” untuk sampah organik. Dalam keputusan tersebut, dianjurkan untuk memproses setidaknya 15% sampah organik diproses dengan sistem daur ulang, meskipun hal ini belum diwajibkan.

Merujuk pada rencana desain pada laporan ini, fasilitas TA disiapkan dengan “area pemrosesan kompos” dengan kapasitas penanganan 1ton/hari.

Skala ini memadai dan realistis pada tahap awal, namun, sejalan dengan kebijakan pemerintah yang mempromosikan 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*) sejak 2007, dianjurkan agar pembangunan TA berupaya untuk memperbesar sistem tersebut sebagai komponen penting ketika TA di masa depan direncanakan akan diperluas.

### 4) Pengolahan Air Limbah

Merujuk pada peraturan daerah terkait seperti dijelaskan di bagian 1.1.2 (3), air limbah buangan dari kegiatan TA akan masuk dalam kategori “air limbah domestik”. Pada rencana usulan, telah didesain suatu fasilitas pengolahan air limbah yang mampu memproses air limbah dari kegiatan TA dan memenuhi standar yang berlaku. Bila fasilitas ini dibuat sesuai rencana dan dioperasikan secara memadai, dampak negatif dapat dieliminasi.

### 5) Lalu-lintas dan Kebisingan

Meski diperkirakan ada peningkatan lalu-lintas kendaraan pada kegiatan TA terkait truk barang, truk sampah, dsb. dampaknya diperkirakan minimal disebabkan lokasi TA yang berada pada jalan arteri utama dengan lalu lintas yang bahkan sudah padat saat ini.

### (3) Persyaratan AMDAL (sementara) untuk Pembangunan TA di lokasi Penengahan

Garis besar persyaratan AMDAL untuk pembangunan TA dirangkum sebagai berikut. Dalam hal terjadi perubahan luas dan/atau kegiatan yang ada di TA, perlu dilakukan AMDAL untuk bagian yang diubah pada proyek.

**Tabel 2.6.4 Persyaratan AMDAL (KA-AMDAL) untuk pembangunan TA di Penengahan**

Butir	Kandungan Utama
<b>Bab 1: Pembukaan</b>	
1.1 Latar Belakang	Latar belakang survey AMDAL
1.2 Tujuan dan manfaat dari proyek	- Kondisi sektor terkait saat ini - Kebutuhan proyek - Tujuan proyek dan dampak yang diperkirakan
1.3 Terkait undang-undang dan peraturan	Terkait undang-undang dan peraturan terkait pertimbangan sosial dan lingkungan, terutama pembangunan TA
<b>Bab 2: Lingkup survey</b>	
2.1 Komponen proyek	- Skala dan lokasi - Pelaksanaan AMDAL di masa lalu - Gambaran proyek (skala, fungsi, fasilitas utama, dll.) - Kegiatan utama proyek yang mungkin berdampak pada lingkungan dan sosial area tersebut - Jadwal
2.2 Kondisi lingkungan dan sosial saat ini	Kondisi lingkungan dan sosial saat ini termasuk pada lokasi alternatif - Kondisi geografis - Kondisi iklim

<b>Butir</b>	<b>Kandungan Utama</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kondis biologis (tumbuhan, ekosistem flora dan fauna yang terancam punah atau perlu perhatian)</li> <li>- Status tanah, perkembangan pembebasan lahan bila ada.</li> <li>- Kondisi sosial dan budaya (penduduk, suku, ciri area sasaran (desa), profil demografis, ekonomi, layanan publik, dll.)</li> <li>- Elemen lain pada area yang perlu diperhatikan</li> </ul>
2.3 Lingkup AMDAL	- Identifikasi lingkup dengan alasan yang jelas
<b>Bab 3: Komponen survey</b>	
3.1 Survey dampak lingkungan untuk poin-poin dalam lingkup	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Butir uraian</li> <li>b. Metode pengumpulan dan analisis data (metode pengumpulan data dengan informasi peralatan yang digunakan pada survey, dll.)</li> <li>c. Metode prediksi dampak yang terantisipasi (metode prediksi seperti perhitungan, eksperimen, simulasi model, pengalaman dari proyek serupa,, evaluasi dari spesialis terkait, dll.) Prediction method of anticipated impact (ways of prediction method, such as calculation, experiment, simulation model, lessons from similar project, evaluation by the relevant specialist, etc.)</li> <li>d. Metode evaluasi untuk dampak yang terantisipasi (taksiran untuk tiap kegiatan yang direncanakan dalam proyek dari sudut pandang lingkungan hidup)</li> </ul>
3.2 Rencana mitigasi	Untuk butir yang dapat mempengaruhi lingkungan perlu diteliti rencana mitigasinya, untuk meminimalkan dampak negatif.
3.3 Rencana alternatif	Meneliti rencana alternatif proyek dan mengklarifikasi dampak ada dan tidak adanya proyek
<b>Bab 4: Rencana Pengelolaan Lingkungan dan Rencana Pengawasan Lingkungan</b>	
4.1 Rencana Pengelolaan Lingkungan	Menyiapkan rencana pengelolaan lingkungan untuk rujukan dalam mengelola lingkungan yang harus dilakukan baik oleh pemrakarsa/pengelola dan lembaga terkait lainnya.
4.2 Rencana Pengawasan Lingkungan	Menyiapkan rencana pengawasan lingkungan untuk rujukan bagi pelaksanaan pembangunan proyek TA dan operasinya
<b>Bab 6: Administrasi</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Badan pelaksanaan proyek</li> <li>b. Informasi surveyor/konsultan bersertifikat yang melakukan AMDAL (termasuk yang diperlukan pada survey)</li> <li>c. Anggaran studi</li> <li>d. Kurun waktu studi</li> </ul>
<b>Lain-lain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Referensi, data sekunder, dsb.</li> <li>- Lampiran (informasi proyek, berita acara diskusi antara stakeholder, CV perwakilan tim ahli)</li> </ul>

Sumber: Disusun oleh Tim Studi JICA

Dibandingkan pedoman JICA, umumnya butir panduan diatur oleh peraturan yang ada juga, namun poin-poin berikut perlu diteliti dan diperhatikan bila proyek akan direalisasi menggunakan pinjaman yen Jepang.

- Selain penjelasan komponen proyek (bab 2 pada tabel di atas), pedoman JICA mensyaratkan juga informasi investasi lain di luar proyek (misal: perlunya pemasangan pipa saluran, jalan akses, fasilitas listrik, dsb.).
- Meski tidak peraturan yang mewajibkan untuk menjelaskan kebutuhan rencana relokasi namun hal ini disyaratkan dalam pedoman JICA.
- Meski peraturan di Indonesia tidak mewajibkan, informasi tentang hal-hal tak terduga, termasuk hal-hal yang dianggap perlu atau tidak perlu dipertimbangkan dan diantisipasi, harus dijelaskan sesuai persyaratan pedoman JICA.
- Musyawarah publik wajib dilakukan dalam peraturan Indonesia maupun JICA. Berita acara musyawarah publik harus dilampirkan dalam hal ini. Selain itu, pedoman JICA mensyaratkan berita acara diskusi tentang rapat-rapat lain yang terkait dengan musyawarah publik.

#### (4) Jadwal estimasi untuk perizinan AMDAL

Seperti dijelaskan pada bagian 1.1.2, diperlukan kurun waktu tertentu untuk menyelesaikan proses



Referensi	- Dokumen akademis terkait, dsb. bila ada
Apendiks	- Ringkasan Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup, dsb.

Sumber: Disusun oleh Tim Studi JICA mengacu pada peraturan No.8/2006

Di sisi lain, pada Pedoman pertimbangan lingkungan hidup dan sosial, diatur bahwa RKL harus disiapkan untuk menjamin pengurangan, penghilangan atau penggantian dampak negatif, hingga tingkat yang dapat diterima dengan merujuk pada laporan AMDAL yang disiapkan. RKL menjelaskan mengenai langkah mitigasi, monitoring, dan kelembagaan yang diperlukan selama konstruksi dan kegiatan proyek. Meskipun proyek masuk pada kategori B, dalam laporan ini ditunjukkan rancangan RKL yang perlu peka terhadap pertimbangan lingkungan hidup dan sosial terkait kegiatan umum yang akuntabel.

Rencana Kegiatan Lingkungan sementara, sesuai dampak yang terantisipasi pada rencana pembangunan TA di Penengahan, dijelaskan pada tabel berikut. Rencana ini mencakup tipe, penyebab, indikator dampak, tujuan manajemen lingkungan, periode pengelolaan, dan tanggung jawab dinas terkait untuk kegiatan tersebut, kemudian dikelompokkan dalam tahapan yaitu 1) fase pra-konstruksi, 2) fase konstruksi, dan 3) fase operasional, seperti dijelaskan pada tabel. Hal-hal yang telah disinggung tersebut perlu dikonfirmasi dan dimodifikasi sesuai dengan hasil AMDAL.

Environmental Management Plan (RKL) for the TA development in Lampung Province (Tentative)											
1. Pre-Construction Phase											
No.	Type of Impact	Significant impact & its cause		Impact Indicator	The environmental management purpose	Environmental management	Location	Period	Responsibility		
		Type of Impact	Cause of impact						Implementation agency	Supervision	Reporting
1	Resilience of land owners		Land acquisition for the TA development site	The number of household who are unhappy with the compensation	To get agreement with the all target population by ensuring the participation in the project implementation process.	-To hold fair and sincere public consultation at early stage. - provision of reasonable compensation.	The public consultation will be held at the convenient place for the target population near Pengengahan	- Starting from the public consultation at designing stage, till completion of land acquisition with provision of compensation.	- Land acquisition including public consultation and procurement coordination team (head by Equipment and asset agency) - Land value is assessed by private consultant team contracting with the land procurement coordination team.	TA development coordination committee	Reporting the result of environmental management result monthly to the governor through the assessment committee.
2	Loss of means of livelihood		The lands being acquired for the TA development site are farm lands which are main source of income of the people	The number of household who lost their income source due to the TA development and their livelihood	Avoid the loss/decrease of livelihood	- Hold fair and sincere public consultation at early stage. - provision of reasonable compensation. - to assist restoring economic activities for the citizens who lost their means of livelihood. Those assistance plans can be included into a resettlement plan.	The management location is in the proposed TA site	- Starting from the public consultation at designing stage, till completion of land acquisition with provision of compensation. - Referring to the resettlement plan, monitoring of resettled people is to be continued during the period of monitoring after resettlement/land acquisition.	- Land acquisition including public consultation and procurement coordination team (head by Equipment and asset agency) - Land value is assessed by private consultant team contracting with the land procurement coordination team.	TA development coordination committee	Reporting the result of environmental management result in every to the governor through the assessment committee.

2. Construction Phase										
No.	Type of Impact	Significant impact & its cause		Impact Indicator	The environmental management purpose	Environmental management	Location	Timing/frequency	Responsibility	
		Cause of impact	Reporting						Implementation agency	Supervision
1	Water contamination	Discharge water from the TA construction	Quality of discharge water from the TA site	To ensure that the waste water quality being disposed will not exceed the waste water quality standards	To construct the waste water processing installation (IPAL) with a certain function following to the provincial regulation	Inside the proposed TA site	During whole construction process	Contractor	TA development coordination committee (Developer)	TA development coordination committee (Developer)
2	Increase of traffic accident	Trucks and heavy machines for TA construction	Traffic volume increased for the construction	To avoid traffic accident by the TA construction related trucks & other heavy machines	- To control the tracks and heavy machines used for the construction with propose security management. - As the paths to primary schools are in front of the TA site, special attention should be paid.	At the entrance of the TA site	During whole construction process	Contractor	TA development coordination committee (Developer)	TA development coordination committee (Developer)
3. Operation Phase										
No.	Type of Impact	Significant impact & its cause		Impact Indicator	The environmental management purpose	Environmental management	Location	Time/frequency	Responsibility	
		Cause of impact	Reporting						Implementation agency	Supervision
1	Water contamination	TA operation	Quality of discharge water from the TA site	To ensure that the waste water quality being disposed will not exceed the waste water quality standards of the South Lampung regency regulation	- To prepare water treatment procedure and follow - To use the waste water processing installation (IPAL) with a certain function which the government decide - To record data of daily waste water flow, daily acidity (pH), raw material usage, product quantity, monthly production working days, and waste water parameter level as stated in poit periodically at least 1 time every 3 months to the operator with copies to the relevant agencies at Regency level.	Inside TA	- Self-monitoring should be conducted daily and record - advancement and supervision by the agency is to be conducted in minimum once every 6 months and if deemed necessary may be conducted once in every 3 months.	Operator of the TA	Provincial and regency government through agency in charge of environmental protection and management (BLHD/BPHLD)	Provincial and regency government through agency in charge of environmental protection and management (BLHD/BPHLD)

No.	Significant impact & its cause			Impact Indicator	The environmental management purpose	Environmental management	Location	Time/frequency	Res ponsibility		
	Type of Impact	Cause of impact	Impact Indicator						Implementation agency	Supervision	Reporting
2		Wastes of fruit and vegetables from the TA operation	Quantity of the wastes made by the TA operation, and the capacity of waste management facility	To ensure that the wastes will be managed properly following to the South Lampung regency regulation.	- The waste management facility to be properly used with preparing guidelines for the users of TA operation. - The waste management systems properly prepared, functioned, allocating necessary persons in charge.	Inside TA	- Self-monitoring should be conducted daily and should be recorded. - advancement and supervision by the agency is to be conducted in minimum once every 6 months and if deemed necessary may be conducted once in every 3 months.	Operator of the TA	Provincial and regency government through agency in charge of environmental protection and management (BLHD/BPHLD)	Provincial and regency government through agency in charge of environmental protection and management (BLHD/BPHLD)	
3	Odor from the wastes and other products deal in the TA	Wastes and the products (fruit and vegetables) deal in the TA operation	Result of the measurement following to the South Lampung regency regulation	To minimize the odor affecting the environment around the TA site	- By guiding high wall around the TA to mitigate noise, odor, etc. for the people around the TA site. - The waste management facility to be properly used with preparing guidelines for the users of TA operation. - The waste management systems properly prepared, functioned, allocating necessary persons in charge.	Inside TA	- Self-monitoring should be conducted daily and should be recorded.	Operator of the TA	Provincial and regency government through agency in charge of environmental protection and management (BLHD/BPHLD)	Provincial and regency government through agency in charge of environmental protection and management (BLHD/BPHLD)	
4	Decrease of underground water level	Increase of water use	Result of the measurement following to the South Lampung regency regulation/Provincial regulation	To minimize the affects of water use for the existing water resources.	- By estimating the water quantity used for the TA operation, proper water quantity should be secured and managed by the operator.	Inside TA	- Self-monitoring should be conducted daily and should be recorded.	Operator of the TA			
5	Affects for social infrastructure & social services	Increase of traffic	Traffic volume increased for the construction & number of accident if any	To avoid traffic accident by the TA construction related tracks & other heavy machines	- To control the tracks used for the construction with prope security management. - As the paths to primary schools are in front of the TA site, special attention should be paid.	At the entrance of the TA site	During whole operation process	Operator of the TA	TA development coordination committee (Developer)	TA development coordination committee (Developer)	
6	Increase of traffic accident	Trucks and heavy machines for TA construction	Traffic volume increased for the construction & number of accident if any	To avoid traffic accident by the TA construction related tracks & other heavy machines	- To control the tracks used for the construction with prope security management. - As the paths to primary schools are in front of the TA site, special attention should be paid.	At the entrance of the TA site	During whole operation process	Operator of the TA	TA development coordination committee (Developer)	TA development coordination committee (Developer)	

## (6) Rencana Pengawasan Lingkungan

Rencana pengawasan lingkungan bertujuan untuk memberi pedoman untuk melaksanakan proyek pembangunan TA dan pengoperasiannya, 1) menjelaskan rencana pragmatis pengawasan lingkungan dalam mengevaluasi keberhasilan langkah pengelolaan lingkungan yang telah dilakukan, agar dapat menjaga dan meningkatkan kualitas lingkungan dan kapasitas tanggungannya, dan 2) menentukan dinas dan penyelia yang melaksanakan dan pihak yang menerima laporan pelaksanaan pengawasan lingkungan, serta mekanisme pelaksanaannya, sesuai peraturan yang berlaku.

Rencana Pengawasan Lingkungan (disingkat sebagai “RPL”) terdiri atas kerangka pengelolaan dan pengawasan lingkungan, prosedur dan program pengawasan.

Rencana ini dapat disebut sebagai pedoman, instruksi dan referensi pelaksanaan dampak besar dan penting yang terjadi pada lingkungan, sebagai dampak adanya pembangunan TA, sehingga dampak negatif ini dapat dicegah, dikurangi dan ditanggulangi, dan dampak positif dapat ditingkatkan.

Menurut peraturan Menteri Lingkungan Hidup No.8/2006, isi dari rencana pengawasan adalah sebagai berikut;

**Tabel 2.6.6 Kandungan Utama Rencana Pengawasan Lingkungan**

<b>Isi</b>	<b>Catatan</b>
Bab 1 Pembukaan	- Menjelaskan tujuan dari rencana pengawasan
Bab 2 Rencana Pengawasan Lingkungan	- Hal-hal utama yang dimonitor - Penyebab utama dampak lingkungan yang diantisipasi - Metode pengawasan, waktu dan periode pelaksanaan pengawasan - Lembaga/dinas yang bertanggung jawab dalam pengawasan
Referensi Apendiks	- Dokumen akademis terkiat, dsb. bila ada - Ringkasan Rencana Pengawasan Lingkungan, dsb.

Sumber: Disusun oleh Tim Studi JICA merujuk pada No.8/2006

Pada tabel berikut ini dijelaskan tentang Rencana Pengawasan Lingkungan sementara pada tiap tahap proyek pembangunan, yaitu tahap pra-konstruksi, konstruksi dan operasional dari proyek. Pengembang (Pemerintah Propinsi dengan Dinas Pertanian) dan operator (sementara pihak swasta) diwajibkan melakukan pengawasan sesuai rencana. Direkomendasikan untuk menunjuk petugas lingkungan yang bertugas menangani penyeliaan kegiatan pengawasan dan dokumentasi. Hal-hal ini perlu dikonfirmasi dan dimodifikasi sesuai hasil dari AMDAL.

1. Pre-Construction Phase										
No.	Environmental component to be monitored	Impact Indicator	Environmental Parameter to be monitored	Purpose of the environmental monitoring plan	Method of data collection & data analysis	Environmental Monitoring Method	Monitoring period & frequency	Implementation agency	Supervision	Reporting
1	Unrest community	The number of household who are unhappy with the relocation	Complaints about the land acquisition process and the TA construction	- To detect the number of people who are unhappy with the relocation and the TA construction. - To evaluate the effectiveness of the environmental management efforts that have been implemented by the proponent of the project	Direct field survey by interviewing the target population	Within the TA site	Start from the beginning of the land acquisition process till completion of construction (once a half year).	Land procurement coordination team (head by equipment and asset agency)	TA development coordination committee	Reporting the result of environmental monitoring result monthly to the governor through the assessment committee.
2	Social Economic Condition	The population who are disturbed their economic activities due to the land acquisition/TA construction.	Complaints about the loss of land/loss of livelihood, claims about the decrease of household income due to the TA construction.	- To detect the number of people who decrease/lose their livelihood due to the TA construction. - To evaluate the effectiveness of the environmental management efforts that have been implemented by the proponent of the project	Direct field survey by interviewing the target population	Within and around the TA site	Start from the beginning of the land acquisition process till completion of construction (once a half year).	Land procurement coordination team (head by equipment and asset agency)	TA development coordination committee	Reporting the result of environmental monitoring result monthly to the governor through the assessment committee.
3	Other social conflict, etc.	Complains, protest from residents who have anticipation of affects of the TA development.	Protest meetings, demonstrations, and other protest movement, if any	- To detect social conflict as early as possible for settling the issue. - To evaluate the effectiveness of the environmental management efforts that have been implemented by the proponent of the project	Direct field survey by interviewing the target population	Within and around the TA site	Start from the beginning of the land acquisition process till completion of construction (once a half year).	Land procurement coordination team (head by equipment and asset agency)	TA development coordination committee	Reporting the result of environmental monitoring result monthly to the governor through the assessment committee.

2. Construction Phase		Environmental Monitoring Method				Monitoring institution				
No.	Environmental component to be monitored	Impact Indicator	Environmental Parameter to be monitored	Purpose of the environmental monitoring plan	Method of data collection & data analysis	Location of environmental monitoring	Monitoring period & frequency	Implementation agency	Supervision	Reporting
1	Water contamination	Discharge water quality	The discharge water quality should clear the environmental standard of the South Lampung regency.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- To ensure the discharge water quality clearing the regency standard.</li> <li>- To evaluate the effectiveness of the environmental management efforts that have been implemented by the proponent of the project</li> </ul>	Record of the contractor	Within the TA construction site	During the whole construction process	Contractor	TA development coordination committee	Provincial & regency government through the agency in charge of environmental protection and management (BLHD)
2	Increase of traffic accident	Traffic accident occurred by the construction related vehicles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Security control of the TA construction related vehicles.</li> <li>- Traffic accident occurred by the construction related vehicles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- To ensure the security during construction.</li> <li>- To evaluate the effectiveness of the environmental management efforts that have been implemented by the proponent of the project</li> </ul>	Record of the contractor and/or police office	Within and around the TA construction site	During the whole construction process	Contractor	TA development coordination committee	TA development coordination committee
3. Operation Phase		Environmental Monitoring Method				Monitoring institution				
No.	Environmental component to be monitored	Impact Indicator	Environmental Parameter to be monitored	Purpose of the environmental monitoring plan	Method of data collection & data analysis	Location of environmental monitoring	Monitoring period & frequency	Implementation agency	Supervision	Reporting
1	Water contamination	Discharge water quality	The water quality discharged from the TA site should clear the environmental standard of the South Lampung regency.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- To ensure the discharge water quality clearing the regency standard.</li> <li>- To evaluate the effectiveness of the environmental management efforts that have been implemented by the proponent of the project</li> </ul>	Record of the contractor	Within the TA operation site	Monthly report during operation	Operator of the TA	Regency government through the agency in charge of environmental protection and management (BLHD)	Regency government through the agency in charge of environmental protection and management (BLHD)

No.	Environmental component to be monitored	Impact Indicator	Environmental Parameter to be monitored	Purpose of the environmental monitoring plan	Environmental Monitoring Method			Monitoring Institution		
					Method of data collection & data analysis	Location of environmental monitoring	Monitoring period & frequency	Implementation agency	Supervision	Reporting
2	Waste and sanitation	Quantity and management condition of the wastes managed in the TA site	- Waste management condition is sanitary safe and comfortable enough for the users of the TA. - The waste management condition matches to the regency regulation if any	- To ensure the appropriate waste management in the TA site for securing the sanitary condition for the users and surroundings of the TA site. - To control the quantity of wastes	Direct observation, record of waste disposal to public dump site	Within the TA operation site	Monthly report during operation	Operator of the TA	Regency government through the agency in charge of environmental protection and management (BLHD)	Regency government through the agency in charge of environmental protection and management (BLHD)
3	Odor	Odor from the wastes/products of the TA	- Waste management condition, particularly odor management is sanitary and comfortable enough for the users of the TA. - The waste management condition matches to the regency regulation if any	- To ensure the appropriate odor management in the TA site for securing the sanitary condition for the users and surroundings of the TA site. - To control the quantity of wastes	Direct field survey, record of waste disposal to public dump site	In and around the TA operation site	Once in a half year	Operator of the TA	Regency government through the agency in charge of environmental protection and management (BLHD)	Regency government through the agency in charge of environmental protection and management (BLHD)
4	Decrease of underground water level	No particular changes of underground water condition	Water quantity used for the TA operation is same and/or below the planned quantity	To make sure the no negative impact to the underground condition around the TA site	Field survey	In and around the TA operation site	Once in a half year	Operator of the TA	-	-
5	Social infrastructure and social services	No negative changes for the existing social infrastructure	No accident, damage, disturbance for the existing social infrastructure caused by the TA operation	To make sure that no negative changes happen due to the TA operation	Direct field survey, interviews	In and around the TA operation site	Once in a half year	Operator of the TA	-	-
6	Traffic accident	Traffic accident occurred by the TA related vehicles	- Security control of the TA operation related vehicles. - Traffic accident occurred by the TA operation related vehicles.	- To ensure the security during construction. - To evaluate the effectiveness of the environmental management efforts that have been implemented by the proponent of the project	Record of contractor and/or police office	Within and around the TA construction site	During the whole construction process	Contractor	TA development coordination committee	TA development coordination committee

## 2.7 Evaluasi Proyek

### 2.7.1 Evaluasi Ekonomi

Evaluasi ekonomi dilakukan untuk menentukan kelayakan ekonomi dari Proyek ini. Dalam rangka meneliti rencana Proyek yang diajukan, dibuat sebuah perhitungan tingkat pengembalian internal (*internal rate of return*). Semua detail metode kalkulasi dicantumkan pada Apendiks-7, dan hasil dari penelitian dirangkum pada bagian ini.

#### (1) Asumsi Dasar

Evaluasi yang dilakukan menggunakan asumsi-asumsi sebagai berikut:

- Usia Proyek ialah 20 tahun.
- Biaya Proyek dihitung dalam mata uang Rupiah (Rp.) sesuai nilai akhir Oktober 2011.
- Untuk mengubah biaya finansial proyek menjadi biaya ekonomi proyek, digunakan faktor konversi standar 0.9 dengan merujuk pada proyek-proyek lain.
- Kontinjensi harga (*price contingency*), pajak, pembebasan lahan, dan pembayaran transfer lainnya tidak disertakan sebagai biaya ekonomi.

#### (2) Biaya Ekonomi Proyek

##### 1) Biaya Investasi (*Capital Cost*)

Biaya ekonomi investasi dihitung dengan mengkonversi biaya investasi finansial dan dirangkum pada Tabel 2.7.1 di bawah ini.

**Tabel 2.7.1 Biaya Finansial dan Ekonomi Proyek**

Unit: Juta Rp

Komponen		Finansial	Ekonomi
A	Pekerjaan persiapan dan land-clearing	11,068	9,961
B	Bangunan		
1	Konstruksi pasar grosir	57,884	52,096
2	Konstruksi kantor administrasi	12,214	10,993
3	Gudang penyimpanan	1,005	905
4	Ruang pendingin	717	645
5	Bengkel produksi peti kayu	1,983	1,785
6	Kantin dan Akomodasi	1,166	1,049
7	Konstruksi Masjid	739	665
8	Timbangan Truk	557	501
C	Sistem suplai listrik	2,278	2,050
D	Pekerjaan Pemipaan	13,867	12,480
E	Jalan, parkir, pagar, lansekap	18,626	16,763
F	Perlengkapan pelengkap bangunan	3,835	3,452
G	Perlengkapan lain	11,179	10,061
Total konstruksi		137,117	123,405
Biaya konsultan untuk desain mendetil		3,730	3,357
Biaya konsultan untuk pengawasan		2,441	2,197
Administrasi proyek		795	716
Biaya konstruksi dan konsultan umum		144,083	129,675
PPN (10%)		14,408	-
Biaya Pembebasan Lahan		10,055	-
<b>TOTAL</b>		<b>168,546</b>	<b>129,675</b>

Disusun oleh: Tim Studi JICA

Catatan: Biaya pajak dan pembebasan lahan tidak disertakan dalam biaya ekonomi karena merupakan pembayaran transfer.

##### 2) Operasi dan Pemeliharaan (O&M) Tahunan, serta Biaya Peremajaan

Evaluasi dalam hal ini perlu mempertimbangkan biaya O&M serta biaya perbaikan. Kedua biaya

finansial tersebut dikonversi menjadi nilai ekonomi dan dirangkum sebagai berikut.

**Tabel 2.7.2 Biaya Finansial dan Ekonomi O&M dan Biaya Peremajaan**

Unit: Juta Rp

	Finansial	Ekonomi
<b>Biaya Operasi dan Pemeliharaan Tahunan (per bulan)</b>		
Listrik	347	312
Generator	46	41
Gaji	187	168
Sampah	83	75
Pemeliharaan dan biaya lain-lain	228	205
sub-total	891	801
<b>Biaya Peremajaan</b>		
Perengkapan lain (tiap 10 tahun)	11,173	10,056

Disusun oleh Tim Studi JICA

### 3) Jadwal Pembayaran

Jadwal pembayaran untuk biaya proyek diteliti dengan merujuk pada jadwal implementasi proyek dan dirangkum pada tabel berikut.

**Tabel 2.7.3 Jadwal Pembayaran Biaya Proyek**

Unit: Juta Rp

No	Gambaran kegiatan proyek	Biaya proyek	Jadwal pembayaran ( <i>Fiscal Year</i> )			
			FY 2012	FY 2013	FY 2014	FY 2015
1	Konsultan desain mendetil	3,357	3,357			
2	Konsultan pengawas	2,197		999	1,198	
3	Konstruksi	113,344		48,944	58,733	5,667
4	Pengadaan perlengkapan lainnya	10,061			10,061	
5	Administrasi proyek	716	151	226	226	114
Total		129,675	3,508	50,169	70,218	5,781

Disusun oleh Tim Studi JICA

### (3) Manfaat Ekonomi dari Proyek

Manfaat ekonomi dari proyek ini ialah peningkatan efisiensi arus distribusi produk hortikultura. Untuk tujuan evaluasi, manfaat ekonomi yang ada dikuantifikasi dan dijabarkan dalam nilai keuangan. Tabel berikut ini menunjukkan kuantifikasi dari manfaat ekonomi proyek. (untuk detail lihat Apendiks-7).

**Tabel 2.7.4 Manfaat Ekonomi**

Unit: Juta Rp.

Manfaat Ekonomi	Penjelasan	Manfaat
Pengurangan kerugian akibat kerusakan	Menerapkan proses pemilahan mutu dan pengemasan, kerugian dan kerusakan diasumsikan akan berkurang.	12,173/tahun
Penghematan waktu	Dengan pendirian TA baru, waktu untuk arus distribusi diasumsikan dihemat, terutama pada level kolektor	689/ tahun
Produksi kompos	Pada TA baru, akan dihasilkan produk kompos, alih-alih sampah hanya dibuang tanpa adanya fasilitas proyek. Produksi kompos ini akan menjadi manfaat ekonomi	197/ tahun
Peningkatan mutu untuk pisang kualitas tinggi	Kualitas dari pisang-pisang yang ditangani di TA baru diasumsikan menjadi sangat baik karena diadakan proses pendingin dalam Proyek ini. Peningkatan ini akan membawa manfaat ekonomi	15,289/ tahun
Pengurangan Sampah di Jakarta	Sampah yang kini diproduksi di Jakarta akan diproduksi di propinsi Lampung, sehingga perbedaan nilai dari pengolahan sampah antara Jakarta dan Lampung ialah sebuah manfaat ekonomi	4,320/asumsi satu usia <i>landfill</i> (tempat penimbunan sampah)

Disusun oleh Tim Studi JICA, lihat 7.1, Apendiks -7

Catatan: Untuk manfaat ekonomi, hanya dihitung pisang. Alasan utamanya karena rencana volume penanganan pisang

meliputi 76% dari volume total perencanaan dan dianggap sebagai manfaat utama dari Proyek

Manfaat-manfaat ini tidak dapat segera mencapai maksimum pada saat konstruksi selesai. Target awal untuk pisang dengan pemilihan dan pemilahan ialah 78 ton/hari pada level 2011 hingga 115 ton/hari pada level 2015, dan target berikutnya (pisang: 386 ton/hari sesuai desain kapasitas fisik) dapat dicapai setelah itu. Tabel berikut ini menunjukkan peningkatan manfaat untuk dievaluasi.

**Tabel 2.7.5 Asumsi Peningkatan Manfaat**

	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020
Benefit Increase (%/year)	10	15	20	30	60	100
Banana handling volume (ton/hari)	38.6	57.9	77.2	115.8	231.6	386

Disusun oleh Tim Studi JICA

Catatan: This increase tendency is applied to the first three benefits mentioned in Tabel 5.1.4.

#### (4) Tingkat Pengembalian Ekonomi Internal (Economic Internal Rate of Return - EIRR)

Berdasarkan informasi di atas, EIRR dihitung dengan Nilai Bersih Kini pada nilai diskon 9%, serta rasio B/C (*Benefit/Cost*), hasilnya kemudian dicantumkan pada tabel berikut (detail kalkulasi ditunjukkan pada Apendiks-7).

**Tabel 2.7.6 Analisis Tingkat Pengembalian Ekonomi Internal dan Nilai Bersih Kini**

IRR Ekonomi			
9.8%			
Net Present Value 9% pada Nilai Diskon (Million Rp.)			
Cost	Benefit	Balance	B/C
146,578	152,695	6,117	1.04

Disusun oleh Tim Studi JICA, lihat 7.2, Apendiks-7

#### (5) Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk menentukan kelayakan ekonomi dari Proyek ini, untuk mengantisipasi bila ada perubahan terduga ataupun tak terduga terkait lingkungan sekitar yang akan mempengaruhi manfaat dan biaya. Dari segi peningkatan manfaat dapat berupa: peningkatan dalam penyewaan los (*booth*) oleh pegrosir yang melebihi perkiraan (peningkatan manfaat yang lebih cepat); jumlah pisang menjadi lebih dari angka perkiraan; dst., dan untuk penurunan manfaat ialah sebaliknya dari hal-hal di atas. Dari segi penurunan biaya, sebagai contoh, diperkirakan bahwa biaya konstruksi dan O&M menjadi lebih kecil (upaya lebih lanjut memotong ongkos, dsb.). Tentunya, kelebihan biaya untuk konstruksi dan O&M akibat inflasi atau perpanjangan periode konstruksi, dapat menjadi penyebab peningkatan biaya. Hasil ini dirangkum pada tabel berikut dan ditunjukkan detail pada Apendiks-7.

**Tabel 2.7.7 Analisis Sensitivitas**

		(Penurunan)		Biaya	(Peningkatan)	
		-20%	-10%	0%	+10%	+20%
(Peningkatan)	+20%	17.9%	15.5%	13.3%		
	+10%	16.1%	13.7%	11.6%		
Manfaat	0%	14.2%	11.8%	9.8%	8.0%	6.3%
	-10%			7.8%	6.0%	4.3%
(Penurunan)	-20%			5.5%	3.7%	2.0%

Disusun oleh Tim Studi JICA, lihat 7.3, Apendiks-7

#### 2.7.2 Evaluasi Finansial

Di samping evaluasi ekonomi dari sudut pandang ekonomi nasional, kelayakan finansial juga diaji dari sudut pandang sebuah badan usaha.

Dengan mempertimbangkan implementasi Proyek, dan sistem operasional dan manajemen TA baru,

kajian finansial berikut dilakukan dan disajikan sebagai berikut.

### (1) Badan Pengelola

Pemahaman dasarnya adalah investasi modal awal dilakukan terutama oleh pemerintah propinsi. Setelah konstruksi selesai, operasi dan manajemen TA baru diusulkan untuk ditangani oleh PT. Lampung Jasa Utama (LJU). PT. ini 100% didanai oleh pemerintah propinsi dan sebuah Unit Usaha Strategis (UUS) akan didirikan khusus untuk operasional dan manajemen pada TA baru oleh PT.LJU. Unit ini diharapkan akan mengelola TA yang dapat berkesinambungan secara finansial. Sehingga pertama-tama dibuat analisis anggaran tahunan untuk melihat apakah badan pengelola ini dapat mengoperasikan dan mengelola TA baru secara berkesinambungan dari segi pemasukan dan pengeluaran.

#### 1) Anggaran Tahunan

Sumber pendapatan utama untuk TA ialah berbagai sewa dan pungutan dari pengguna TA. Pengeluaran antara lain gaji staf, listrik, pengelolaan sampah, dsb. Dengan asumsi TA beroperasi penuh, dapat diperkirakan anggaran tahunan sebagai berikut.

**Tabel 2.7.8 Anggaran Tahunan UUT di PT.LJU untuk TA**

<u>Expected Revenue</u>	Unit	Number	
Rental fee of booth	400,000 Rp/m <sup>2</sup> for one year	15,053 m <sup>2</sup> of total net stocking area	6,021 million Rp/year
Fee for weight	30 Rp/kg	510 ton/day of total transaction	5,585 million Rp/year
Car parking fee	2,000 Rp/car (assuming 3 ton pick up truck from farms)	170 cars/day	124 million Rp/year
	3,000 Rp/car (assuming 6 ton truck to Jakarta)	85 cars/day	93 million Rp/year
Necessary electricity charge	1,000 m <sup>2</sup> /day	15,053 m <sup>2</sup> of total net stocking area	5,494 million Rp/year
Compost sales	600 Rp/kg	365 ton/year	219 million Rp/year
<b>Total revenue</b>			<b>17,536 million Rp/year</b>
<u>Expected Expenditure</u>			
Operation and Maintenance Cost			
Electricity	347 million Rp/month		4,164 million Rp/year
Generator	46 million Rp/month		552 million Rp/year
Salary	187 million Rp/month		2,244 million Rp/year
Garbage	83 million Rp/month		996 million Rp/year
Other maintenance and mis.	24 million Rp/month		288 million Rp/year
Sub-total			8,244 million Rp/year
Depreciation			
Physical Structure	114,870 million Rp excluding preparatory works	25 years of life	4,595 million Rp/year
Other equipment	11,179 million Rp	10 years of life	1,118 million Rp/year
Sub-total			5,713 million Rp/year
<b>Total expenditure</b>			<b>13,957 million Rp/year</b>

Prepared by JICA Study Team

Kajian awal ini menunjukkan bahwa operasional dan manajemen TA dianggap layak secara finansial, bahkan dengan menyertakan perkiraan gaji karyawan TA. Namun, perkiraan pendapatan di atas dapat diwujudkan hanya bila volume transaksi yang direncanakan tercapai dan semua pegrosir yang diharapkan berpartisipasi di TA ini. Dari segi ini, sangatlah penting untuk mengambil langkah yang diperlukan untuk menarik minat kolektor dll. yang ada saat ini untuk datang ke TA sebagai pegrosir dan menjalankan usahanya di TA ini, dapat dilakukan misalnya dengan sosialisasi dan pengiklanan. Ide bagus juga untuk menarik minat calon pegrosir dengan promosi diskon biaya sewa untuk satu atau dua tahun pertama hingga usaha mereka mencapai laba. Diperlukan juga pelatihan staf pengelola untuk menjalankan TA secara profesional.

#### 2) Investasi Awal

Secara pokok, investasi awal untuk Proyek ini diusulkan berasal dari APBN (anggaran nasional) atau APBD (anggaran propinsi). Bila terwujud, investasi awal ini mungkin tidak terlalu perlu untuk dianggarkan pengembaliannya. Prinsip ini mempengaruhi terutama untuk menentukan biaya sewa los. Kalkulasi di atas telah mempertimbangkan depresiasi, sehingga biaya sewa per los ialah Rp 400.000/m<sup>2</sup>/tahun. Bila depresiasi tidak diikutkan, maka biaya sewa dapat diturunkan lagi sehingga calon pengguna dapat lebih tertarik.

Di sisi lain, bila diperlukan investor pada tahap persiapan untuk investasi awal, maka sewa los akan

lebih tinggi dari perhitungan ini. Ini adalah penilaian manfaat-kerugian. Pada saat ini, direkomendasikan untuk lebih memprioritaskan pengguna pada tahap awal (solusi sewa los murah) untuk menarik pedagang. Bila TA sudah aktif, biaya sewa dapat dinaikkan. Sebagai contoh peluang untuk swasta, saat kapasitas fisik dari desain TA saat ini sudah tidak memadai, investor dapat diundang untuk ekspansi lebih lanjut seperti renovasi dan perluasan di PIKJ yang dilakukan oleh investor swasta pada 2003.

## (2) Pegrosir

Stakholder penting lainnya ialah pegrosir yang diharapkan datang dan melakukan usaha mereka di TA ini. Tanpa pegrosir di TA, maka TA baru ini tidak dapat dioperasikan dan dikelola karena kurangnya pendapatan yang tentunya berasal dari mereka. Sehingga, perlu untuk melihat apakah usaha pegrosir berjalan baik atau tidak. Karena komoditas utama yang akan ditangani ialah pisang, maka dibuat suatu analisis anggaran untuk tipikal pegrosir pisang dan dirangkum sebagai berikut (kalkulasi detail dilampirkan pada Apendiks-7).

**Tabel 2.7.9 Analisis Anggaran Tahunan untuk Pegrosir Pisang Tipikal**

Butir	Detil
Penjualan kotor	233 boks/hari* 70.000 Rp/boks = 16,310,000 Rp/hari
Biaya penjualan	233 boks/hari * 61.250 Rp/boks = 14,271,250 Rp/hari
Penjualan Bersih	Saldo 2.038.750 Rp/hari* 365 hari = 744 juta Rp/tahun/pegrosir
Biaya TA	Pembayaran berbagai pungutan: 157 juta Rp/tahun/pegrosir
Manfaat Bersih	587 juta Rp/tahun/pegrosir

Disusun oleh Tim Studi JICA, Please lihat 7.4, Apendiks-7

Catatan: diasumsikan satu pegrosir memakai 1 modul (6 los termasuk tempat mencuci, memilah dan mengemas pisang, 1 los=24m<sup>2</sup>, 1 module= 144m<sup>2</sup>).

Merujuk pada hasil ini, tipikal pegrosir pisang pada TA baru diasumsikan memperoleh laba cukup dari usaha mereka dengan beberapa biaya yang diusulkan pada TA ini. Namun, model ini hanya dapat berjalan bila semua kondisi yang direncanakan telah terpenuhi, sehingga, kegiatan pendukung agar TA ini berjalan ialah penting. Dan, sebagai catatan juga bahwa pegrosir lain untuk sayuran, meski jumlahnya tidak banyak, mungkin laba yang diperoleh akan lebih kecil dibanding tipikal pegrosir pisang, sehingga perlu dikaji struktur pungutan yang berbeda bagi mereka.

## 2.7.3 Indikator Operasional dan Indikator Dampak

### (1) Indikator Operasional

ka dasar dan sasaran berikut digunakan sebagai indikator operasional sementara untuk saat ini.

**Tabel 2.7.10 Indikator Operasional (Sementara)**

Indikator	Penjelasan	Sebelum Proyek	Setelah Proyek	Sumber Data
Volume transaksi di pasar (ton/tahun)	Total volume penanganan per tahun di pasar	-	Target awal: 80 ton/hari untuk pisang dengan pemrosesan sampai 2017. Target berikut: 510 ton/hari untuk semua komoditas setelah 2020	Catatan pada kantor manajemen
Jumlah kasar total pengguna (jumlah kendaraan/tahun)	Total jumlah pengguna yang menjual produk ke pasar dan membeli dari pasar. Sebagai wakil, digunakan jumlah kasar mobil yang memasuki pasar.	-	170 truk 3-ton/hari dan 85 truk 6-ton/hari setelah 2020	Catatan pada kantor manajemen
Tingkat hunian untuk los grosir (%)	Persentase jumlah kontrak los sesungguhnya dari seluruh jumlah los yang didesain	-	100% setelah 2020	Catatan pada kantor manajemen

Indikator	Penjelasan	Sebelum Proyek	Setelah Proyek	Sumber Data
Income (Rp/year)	Operational income to operate and manage the market annually by collecting several fees	-	Rp 17,536 milyar /tahun setelah 2020 (bila digunakan harga sewa sekarang)	Catatan pada kantor manajemen

Disusun oleh Tim Studi JICA

## (2) Indikator Dampak

Angka dasar dan sasaran untuk indikator berikut ini digunakan sebagai perhitungan sementara.

**Tabel 2.7.11 Indikator Dampak (Sementara)**

Indikator	Penjelasan	Sebelum Proyek	Setelah Proyek	Sumber Data
Volume transaksi di pasar (ton/tahun)	Total volume penanganan per tahun di pasar	-	Target awal: 80 ton/hari untuk pisang dengan pemrosesan sampai 2017. Target berikut: 510 ton/hari untuk semua komoditas setelah 2020	Catatan pada kantor manajemen
Jumlah kasar total pengguna (jumlah kendaraan/tahun)	Total jumlah pengguna yang menjual produk ke pasar dan membeli dari pasar. Sebagai wakil, digunakan jumlah kasar mobil yang memasuki pasar.	-	170 truk 3-ton/hari dan 85 truk 6-ton/hari setelah 2020	Catatan pada kantor manajemen
Pengurangan Rugi akibat kerusakan (%)	Persentase jumlah kontrak los sesungguhnya dari seluruh jumlah los yang didesain	3% (pisang)	0% (pisang)	Survey dampak yang di implementasi oleh badan pengelola

Disusun oleh Tim Studi JICA

## 2.7.4 Dampak Kualitatif

Isu berikut dapat dikuantifikasi sebagian atau seluruhnya. Namun, dampak ini dikaji pada bagian ini secara kualitatif mengingat terbatasnya sumber data.

### (1) Kontribusi kepada Modernisasi Arus Distribusi Hortikultura

TA baru ini akan menetapkan sasaran pada segmen pisang kualitas tinggi pada tahap awal, dan diharapkan dapat diterapkan bentuk modern dari arus distribusi konvensional pisang maupun produk hortikultura lainnya. Saat ini, terdapat pertumbuhan permintaan akan peningkatan kualitas dari sisi konsumen. TA ini diharapkan berkontribusi dalam memodernisasi arus distribusi hortikultura di Indonesia.

Dalam konteks Perda 8 DKI Jakarta, bentuk pemrosesan pisang yang diusulkan pada TA baru ini adalah model kasus untuk Perda 8, dengan tujuan menjaga kualitas yang baik termasuk pemilihan, pemilahan dan pengemasan, dan bahkan keamanan pangan melalui pemeriksaan residual agro-kemikal.

### (2) Kontribusi pada Lingkungan

Dengan berkontribusi pada modernisasi arus distribusi dan penegakan Perda 8, diharapkan sampah juga akan berkurang terutama pada kota besar, Jakarta. Produk hortikultura di Jakarta sebenarnya datang dari berbagai tempat di Indonesia (bahkan luar negeri). Kini, produk hortikultura umumnya dibawa ke Jakarta dengan cara 'tradisional', sehingga konsentrasi sampah terjadi di Jakarta akibat pemrosesan pada tahap akhir terjadi di sana. Bila produk hortikultur diproses pada tiap area produksi, sampah di Jakarta akan berkurang tajam, biaya penanganan akan diminimalisir (biaya pengelolaan

akumulasi timbunan sampah pasti lebih besar di Jakarta, dibanding biaya penanganan volume kecil sampah pada banyak area produksi, dan pengurangan ini akan memberi keuntungan.

### **(3) Peningkatan Ekonomi pada Area**

Dengan dibangunnya TA baru, terjadi peluang penyerapan kerja baru. Badan pengelola akan mempekerjakan staf termasuk tenaga kerja dan keamanan. Jelas bahwa pegrosis diharapkan akan melakukan usaha di sini. Usaha lain yang berkaitan, seperti restoran dan perbankan, juga diharapkan akan terjadi. Efek ini berkontribusi pada peningkatan ekonomi di area Penengahan.

### **(4) Nilai tambah Disalurkan ke Hulu Rantai Suplai**

Ketika fungsi pemrosesan pisang diperkenalkan di TA Lampung, nilai tambah yang sebelumnya dinikmati Jakarta diperkirakan akan terjadi di Lampung, sehingga harga grosir pisang akan meningkat. Ini berarti bahwa nilai tambah dapat disalurkan ke hulu dari rantai suplai, yaitu petani dan sub-kolektor di Lampung.

Pada TA baru, diusulkan adanya suatu penyediaan informasi harga, sehingga para stakeholder dapat mengakses informasi ini melalui telepon-seluler mereka. Dengan fasilitas ini, stakeholder pada hulu dari rantai suplai pisang, yang umumnya tidak mengetahui informasi harga pada area konsumen, diharapkan memperoleh informasi dan mulai memiliki nilai tawar terhadap stakeholder di bagian hilir dari rantai suplai.

Diharapkan tidak hanya informasi harga, tetapi juga informasi produk dengan kualitas yang diperlukan oleh konsumen agar sampai pada petani, dan kualitas pisang dapat ditingkatkan di tahap produksi.



**Bagian 3**  
**Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA**



### 3.1 Kondisi dan Isu Terkini terkait Operasi dan Manajemen pada Ketiga STA

#### 3.1.1 STA Mantung (Propinsi Jawa Timur)

##### (1) Kondisi Terkini dan Tren Mendatang untuk Produk Hortikultura di Area Sekitar

###### 1) Propinsi Jawa Timur

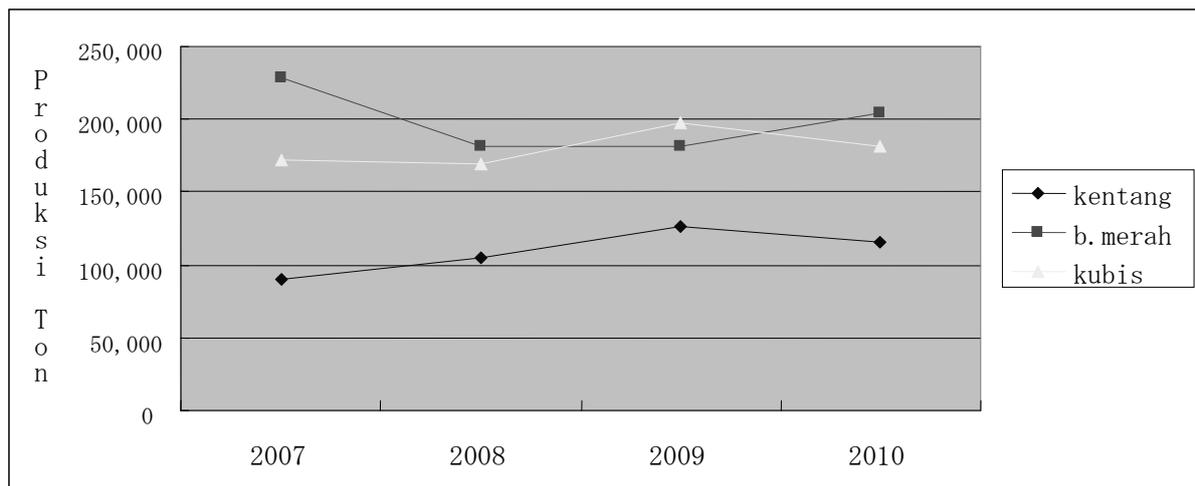
Pertanian di Propinsi Jawa Timur mempunyai ciri-ciri produktivitas tinggi dan beragam. Produk pertanian utama adalah padi, jagung, sayuran, ubi, kacang tanah, kedelai, tebu, tembakau, dll. Produktivitas dan produksi bahan pangan mencapai tingkat tertinggi dan produksi sayuran juga besar dikarenakan sumber daya tanah yang kaya, fasilitas irigasi didirikan dengan baik pada dataran rendah, sehingga produksi pertanian dianggap stabil. Produksi sayuran<sup>1</sup> pada propinsi ini sekitar 1,3 juta ton (2008). Sayuran terbanyak ditunjukkan pada tabel berikut. Di antara jenis sayuran ini, produk utama yang produksinya melebihi 100.000 ton ialah bawang merah, kentang, sawi, kubis dan cabai.

**Tabel 3.1.1 Produksi Sayuran Terbesar di Propinsi Jawa Timur (2008)**

Sayuran	Bawang Merah	Kentang	Kubis	Sawi Hijau	Wortel	Cabai (besar dan kecil)	Tomat
Produksi (ton)	205,829	112,509	174,669	52,260	50,387	237,519	48,262

Sumber: Laporan survey detil perencanaan (Data Produksi Hortikultura Di Jawa Timur Tahun 2008)

Tren produksi tiga besar sayuran pada empat tahun terakhir diperlihatkan pada diagram berikut.



Sumber: Statistik Indonesia 2009 and 2010

Ket.: Data antara pusat dan propinsi sedikit berbeda

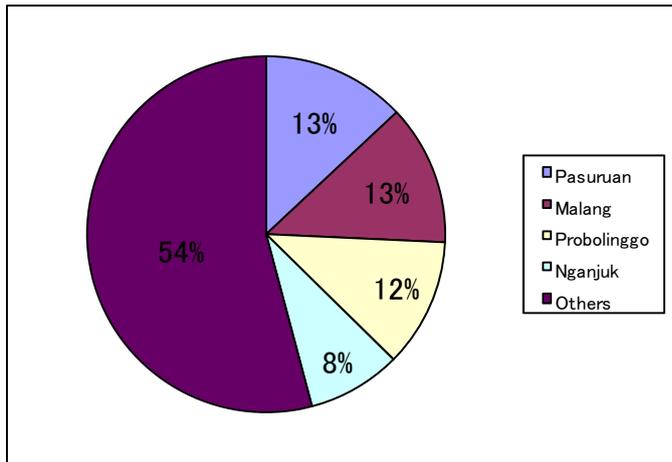
**Gambar 3.1.1 Tren Produksi Tiga Besar Sayuran 2007-2010**

Grafik ini menunjukkan kecenderungan kestabilan pada produksi sayuran. Kecenderungan ini dapat berlanjut bila tidak terdapat perubahan lingkungan yang drastis.

###### 2) Kabupaten Malang

STA ini berlokasi dekat Batu dan Pujon di Kabupaten Malang, hampir tepat di pusat Propinsi Jawa Timur. Kelandaian area sekitar 1.000m, iklimnya dingin, sehingga area sekitarnya terkenal sebagai daerah produksi sayuran, produksi sayuran dari Kabupaten Malang mencapai 13% dari total produksi propinsi (terdapat 38 kabupaten dan kota), merupakan terbesar kedua. Terbesar pertama untuk produksi sayuran diraih Kabupaten Pasuruan, di mana terletak Timur Laut menempel Kabupaten Malang, dan kedua kabupaten ini memproduksi seperempat dari total produksi sayuran propinsi seperti ditunjukkan bagan berikut.

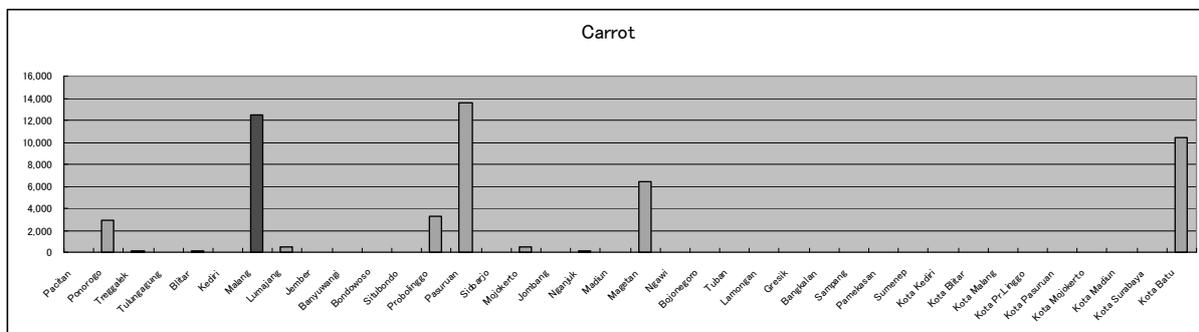
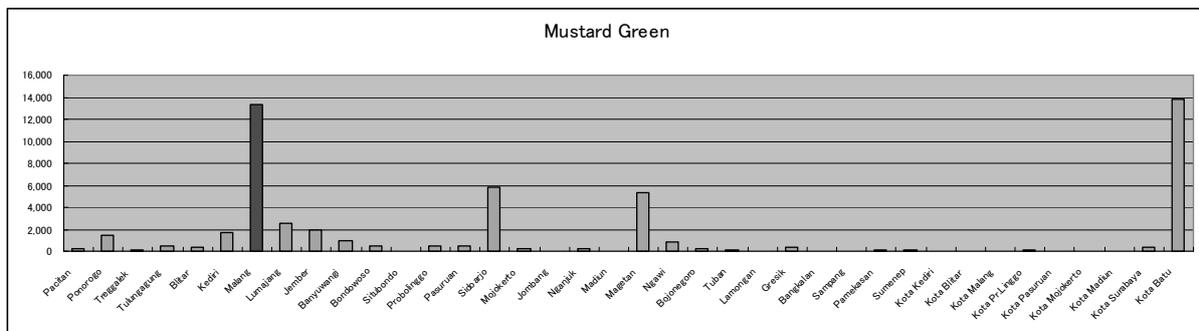
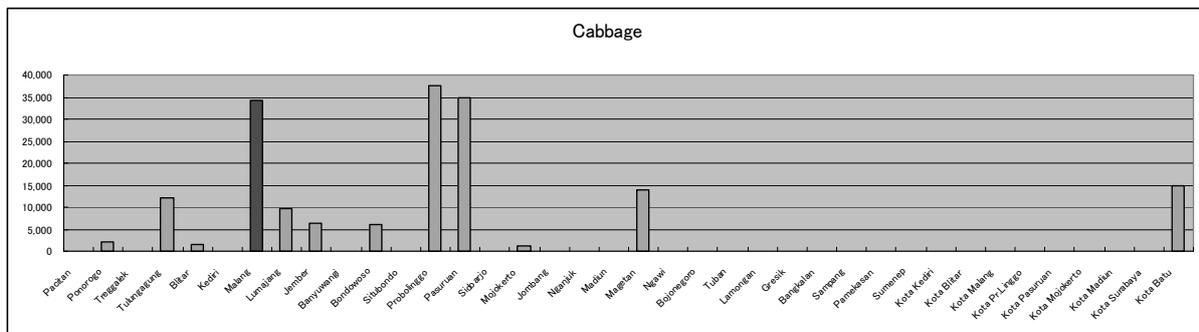
<sup>1</sup> Perlu diperhatikan bahwa bergantung mengutip buku statistik mana (misal tingkat nasional, propinsi, kabupaten atau antar-propinsi, dsb.), jenis sayuran yang digunakan dalam penjumlahan berbeda-beda dalam merangkum total produksi sayuran.

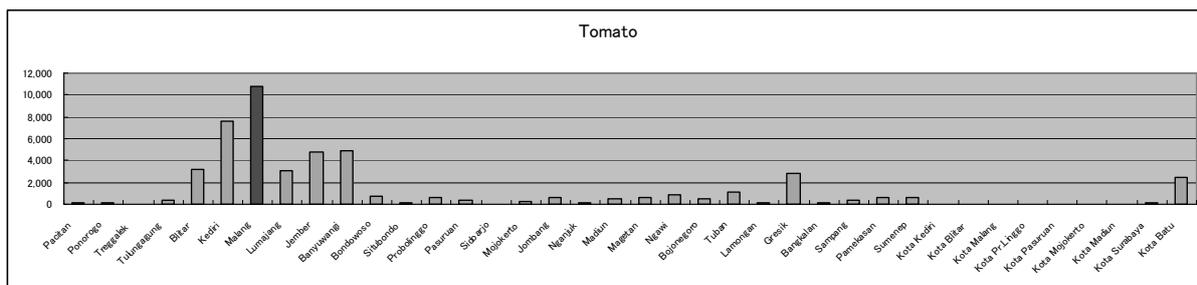


Sumber: Laporan survey detil perencanaan (Data Produksi Hortikultura Di Jawa Timur Tahun 2008)

**Gambar 3.1.2** Peta Propinsi Jawa Timur dan Proporsi Produksi Sayuran di Kota dan Kabupaten (2008)

Seperti terlihat di bawah, untuk propinsi, kabupaten Malang ialah area produksi utama kubis, sawi hijau, wortel dan tomat dibandingkan dengan kabupaten lain.



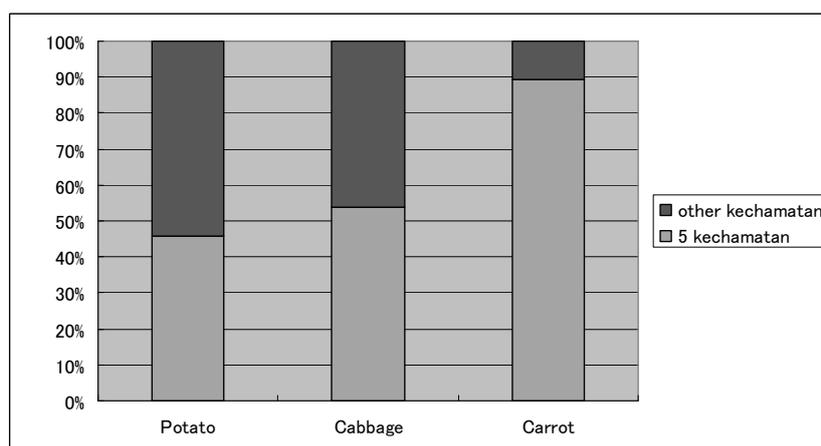


Sumber: Laporan survey detail perencanaan (Data Produksi Hortilultura Di Jawa Timur Tahun 2008) unit dalam ton

**Gambar 3.1.3 Produksi Sayuran Utama Berdasarkan Kabupaten dan Kota di Propinsi Jawa Timur (2008)**

### 3) Area Sekitar STA Mantung

Total produksi sayuran di Kabupaten Malang pada 2008<sup>2</sup> mencapai 160.000ton. Dari angka tersebut, kubis, cabai, sawi hijau, wortel dan kentang merupakan produksi sayuran utama bila dibandingkan dengan produksi di kabupaten lain. Kabupaten ini dibagi menjadi 33 kecamatan, dan sayuran yang ditangani di STA dikumpulkan terutama dari Kecamatan Pujon, di mana STA ini berlokasi, Tumpang, Ngantang, Poncokusumo dan Wajak. Produksi sayuran utama, yakni kubis, wortel dan kentang pada kelima kecamatan ini mencapai separuh dari total produksi, artinya kelima kecamatan ini ialah area produksi terbesar di kabupaten ini.



Sumber: Laporan survey detail perencanaan (data internal sampai 2008 diperoleh dari Dinas Pertanian Kabupaten Malang)

**Gambar 3.1.4 Persentase Produksi Sayuran Utama untuk Lima Kecamatan (2008)**

Pola Panen pada area sekitar ditunjukkan sebagai berikut:

sayuran	bulan												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	← musim hujan →					← Musim kering →							
Kubis		← =	= →								← =	= →	
Wortel			← =	= →								← =	= →
Kembang Kol		← =	= →								← =	= →	
Sawi Putih		← =	= →								← =	= →	

Sumber: Laporan survey detil perencanaan (dengar pendapat pada kantor STA)

**Gambar 3.1.5 Pola Tanam Sayuran Utama di Area Sekitar STA Mantung**

Umumnya, sayuran mulai tanam pada awal musim hujan (November-Desember) dan dipanen sekitar Februari-April. Sebagai referensi, curah hujan tahunan pada 2007 di Propinsi Jawa Timur adalah 1.515mm, dan jumlah hari hujan ialah 141 pada tahun tersebut (BPS).

<sup>2</sup> Data Produksi Hortilultura Di Jawa Timur Tahun 2008

#### 4) Neraca Permintaan dan Produksi Sayuran di Kabupaten Malang

Keseimbangan permintaan dan produksi sayuran di kabupaten Malang diteliti secara sederhana. Populasi Kabupaten Malang ialah 2,4 Juta pada 2007. Menurut Lembar Neraca Pangan FAOSTAT, konsumsi sayuran per kapita ialah 37 kg/tahun (2007). Jadi, permintaan pangan sayuran diperkirakan sekitar 90.000 ton/tahun. Seperti telah disebutkan, produksi tahunan sayuran di kabupaten ini ialah 160.000 ton, jadi, sekitar 70.000 ton/tahun sayuran diasumsikan adalah surplus produksi dan dikirim ke kabupaten lain. Area ini ialah area penyuplai sayuran ke tempat-tempat lain.

#### (2) Kondisi Terkini Arus Distribusi dan Operasional di STA Mantung

##### 1) Latar Belakang STA Mantung

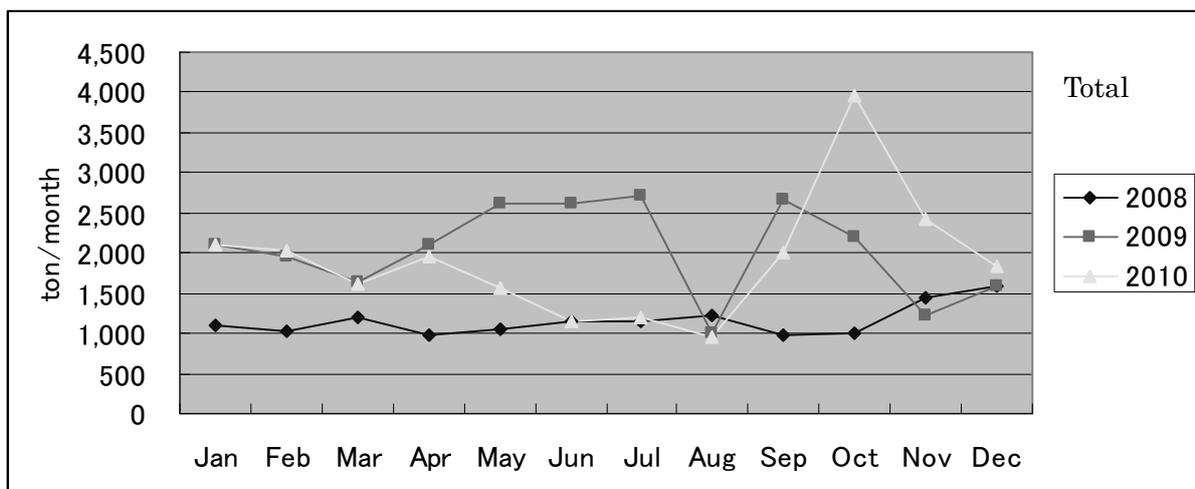
Dari ketiga STA di Propinsi Jawa Timur yang didukung pemerintah pusat (mengacu pada (3)1)), operasional dan manajemen STA Mantung dievaluasi secara ketat oleh pemerintah pusat. STA ini berlokasi di kecamatan Pujon, Kabupaten Malang, 25 km barat Kota Malang dengan kelandaian 1.000m. STA ini menghadap jalan propinsi di mana truk kelas 20-ton dapat melintas, jadi aksesnya dianggap bagus.

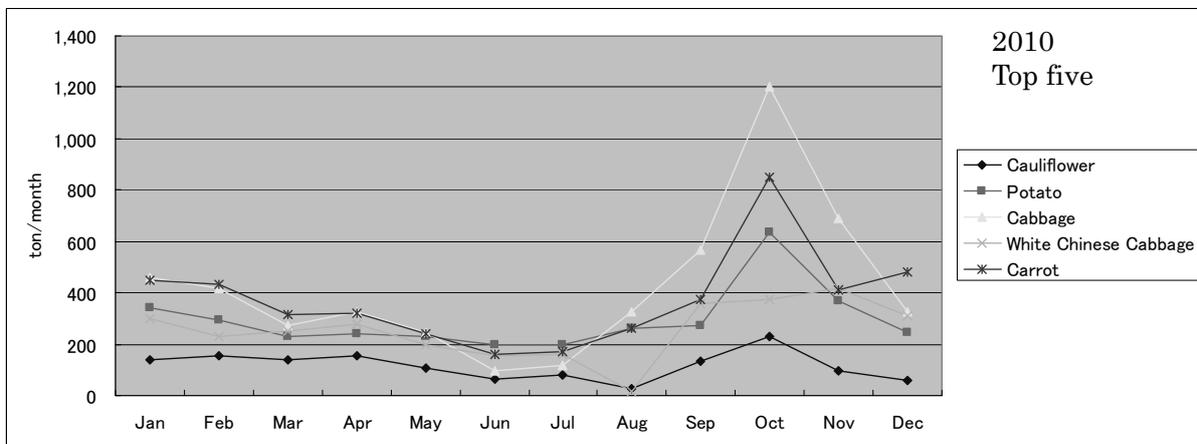
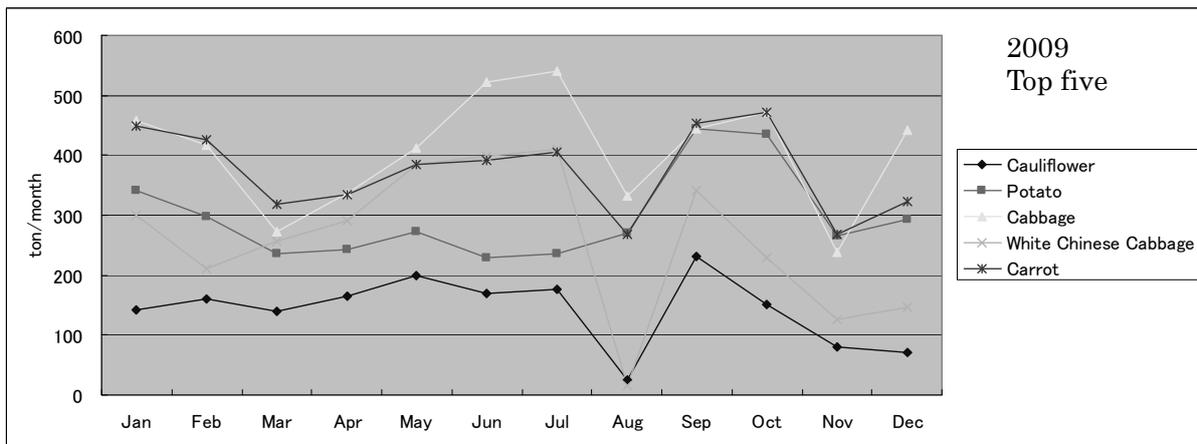
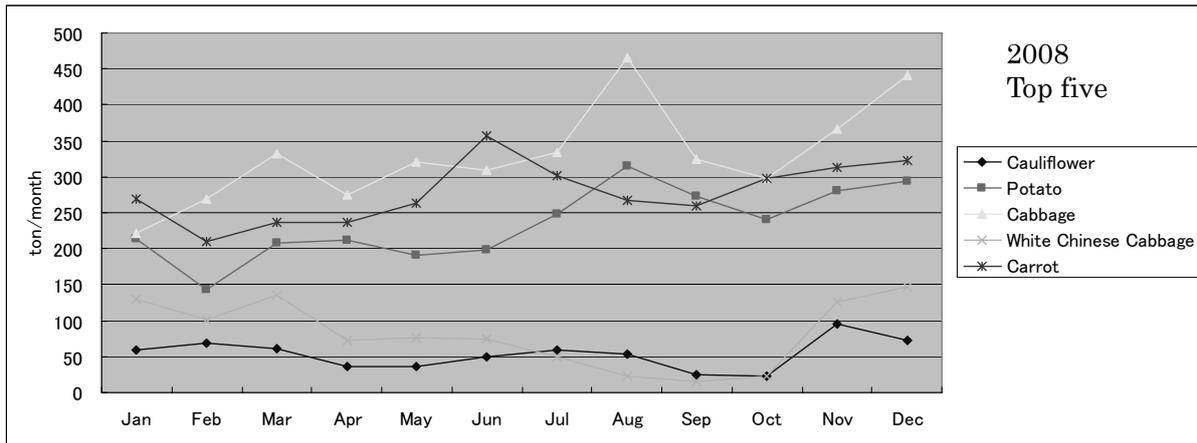
Pemerintah Kabupaten Malang di Propinsi Jawa Timur meenyerahkan proposal pendirian STA di Kabupaten ini pada KEMENTAN pemerintah pusat dengan mengacu pada kebijakan pembangunan STA dari pemerintah pusat dan kemudian disetujui. Untuk lokasi, kecamatan Pujon dipilih sebagai sentra produksi sayuran. Pilihan lokasi tadinya merupakan ladang kopi milik pemerintah kabupaten, jadi tidak ada masalah dalam pembebasan lahan. Pada saat seleksi, sudah ada beberapa perdagangan skala kecil antara produsen dan pedagang. Rencana dasar dari STA ini disiapkan oleh ahli-ahli dari universitas di Malang dan desain detail dikerjakan oleh konsultan lokal di Jakarta yang dikontrak oleh pemerintah kabupaten. Pelaksanaan konstruksi selama 2002 sampai 2004, menghabiskan dana Rp 2,5 milyar yang dianggarkan oleh pemerintah pusat. Operasional STA dimulai pada April 2004.

##### 2) Komoditas

Komoditas yang diperdagangkan di STA Mantung ada sekitar 15 jenis sayuran seperti kentang, kubis, wortel, sawi putih, kembang kol, daun bawang, bawang, kacang-kacangan, tomat dan cabai. Menurut staf di kantor STA, transaksi relatif aktif pada bulan Januari dan Juni, tapi turun selama Juli hingga Desember. Ini bisa jadi karena perubahan volume produksi pada area sekitar dikarenakan musim kering dan hujan. Untuk menjaga volume transaksi tetap stabil, kantor STA berupaya meningkatkan sayuran terutama pada musim kering di mana panen menurun, dengan cara memfasilitasi pembelian komoditas dari daerah lain di Indonesia.

Data volume perdagangan untuk tiga tahun (2008-2010) ditunjukkan pada grafik berikut ini.





Sumber: Data komputer yang diperoleh dari Kantor STA

Ket.: Pada bulan-bulan berikut terdapat data yang absen (September 2009, selama 3 hari, November 2009 selama 16 hari, dan September 2010 selama 5 hari)

**Gambar 3.1.6 Tren Volume Transaksi Sayuran Bulanan (2008-2010)**

Lima besar komoditas memiliki volume perdagangan terbesar selama tiga tahun, yaitu kubis, wortel, kentang, sawi putih dan kembang kol. Untuk data tiga tahun tersebut, pola fluktuasi musiman tampaknya bervariasi untuk tiap tahunnya. Meskipun data produksi bulanan untuk area sekitar tidak tersedia, ini dapat diartikan bahwa volume transaksi mungkin tidak terkait dengan volume produksi pada area sekitar dari asumsi pola tanam.

Data transaksi tiga-tahun dirangkum dalam tabel di bawah ini.

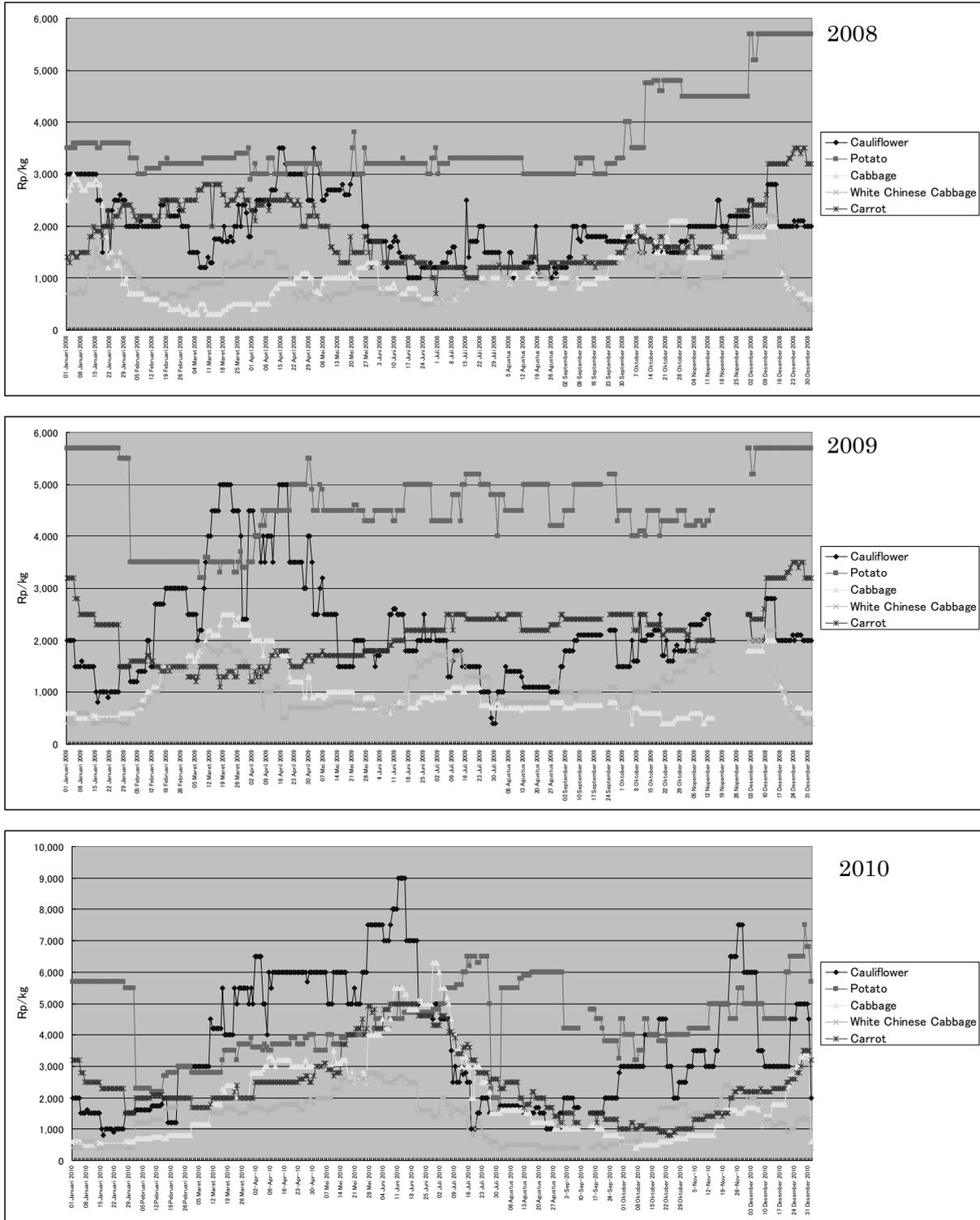
**Tabel 3.1.2 Volume Transaksi Sayuran Harian (2008-2010)**

Tahun	2008	2009	2010
Transaksi Harian (ton/hari)	38	67	62

Sumber: Tim Studi JICA

Kecuali 2008, volume transaksi harian STA ini diperkirakan sekitar 65 ton/hari

berikutnya, harga harian lima besar sayuran dari 2008 sampai 2010 ditunjukkan berikut ini.



Sumber: Data komputer diperoleh dari kantor STA

Ket.: Pada bulan berikut terdapat data yang absen (September 2009, selama 3 hari, November 2009 selama 16 hari, dan September 2010 selama 5 hari)

**Gambar 3.1.7 Tren Harian dari Harga Sayuran (2008-2010)**

Boleh jadi kecenderungan umum pada setengah tahun pertama harga lebih tinggi dan lebih rendah pada paruh akhir. Untuk semua sayuran, fluktuasi harga sangat besar dalam setahun. Tabel berikut menunjukkan analisis fluktuasi harga.

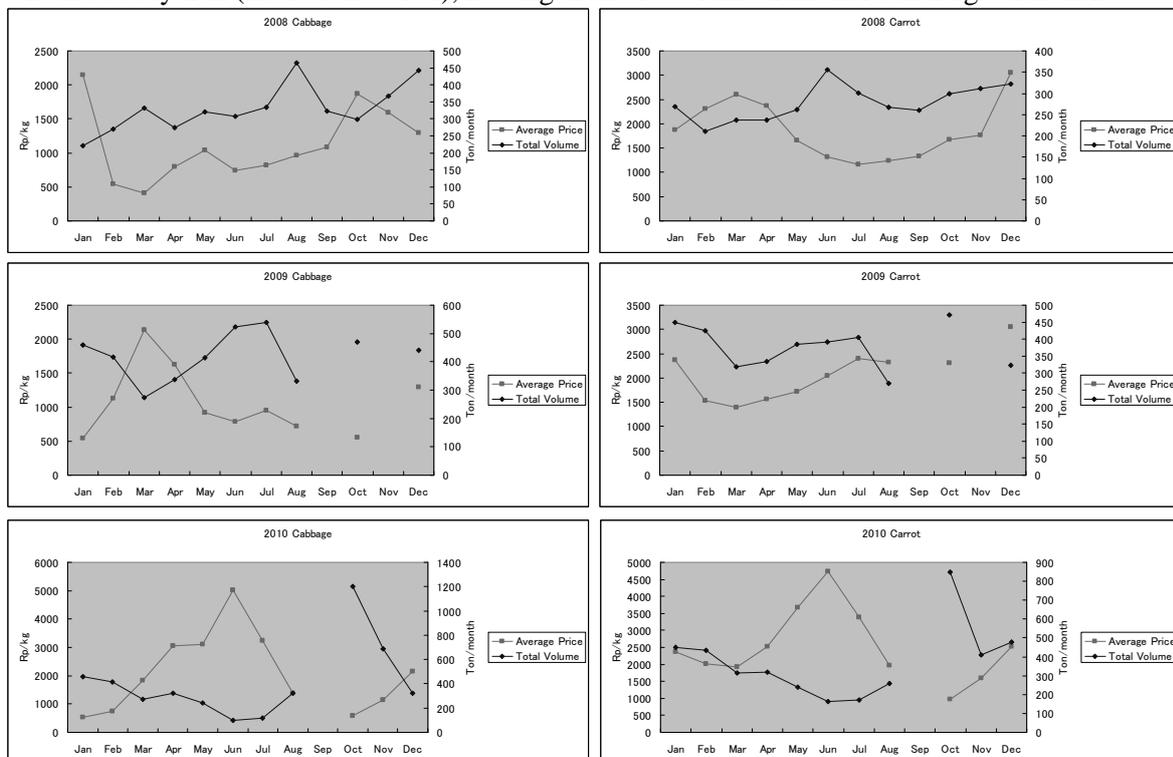
**Tabel 3.1.3 Analisis Fluktuasi Harga untuk Lima Sayuran (2008-2010)**

Tahun	Produk	Kembang kol	Kentang	Kubis	Sawi Putih	Wortel
2008	Max (Rp/kg)	3,500	5,700	3,000	2,200	3,500
	Min (Rp/kg)	1,000	2,900	300	400	700
	Max/min	3.5	2.0	10.0	5.5	5.0
2009	Max (Rp/kg)	5,000	5,700	2,500	2,200	3,500
	Min (Rp/kg)	400	3,200	400	400	1,100
	Max/min	12.5	1.8	6.3	5.5	3.2
2010	Max (Rp/kg)	9,000	7,500	6,300	2,800	5,000
	Min (Rp/kg)	800	1,600	400	400	800
	Max/min	11.3	4.7	15.8	7.0	6.3

Sumber: Tim Studi JICA

Mengacu pada data, rentang fluktuasi harga sekitar 2-15 kali. Kubis mengalami fluktuasi terbesar pada tiga tahun tersebut.

Untuk dua sayuran (kubis dan wortel), hubungan antara volume transaksi dan harga dianalisis.



Sumber: Tim Studi JICA

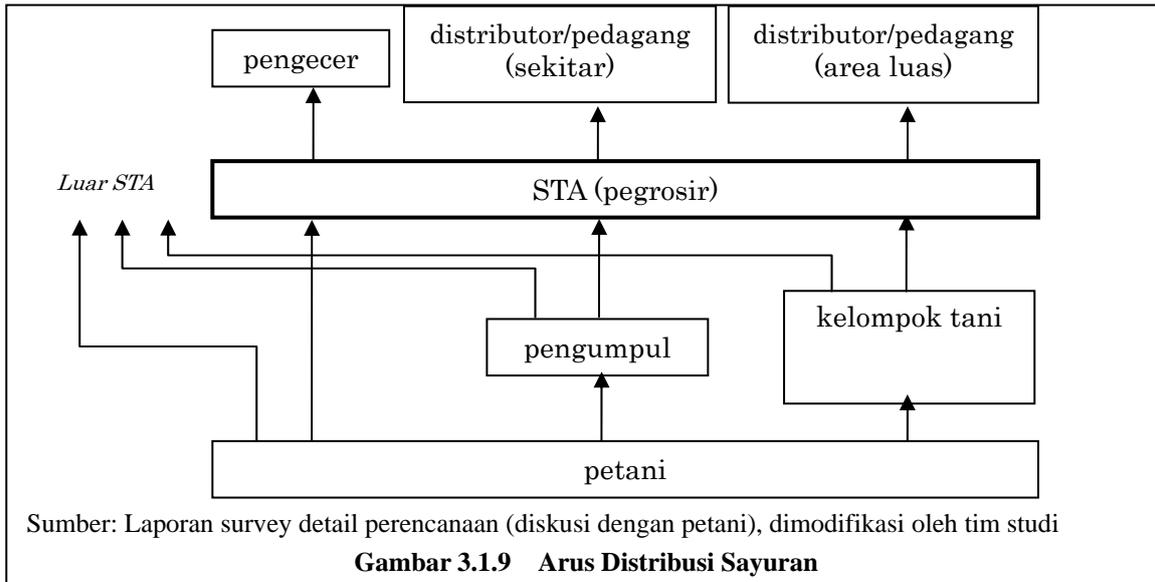
Ket.: Pada bulan berikut terdapat data yang absen (September 2009, selama 3 hari, November 2009 selama 16 hari, dan September 2010 selama 5 hari)

**Gambar 3.1.8 Hubungan antara Harga dan Volume Transaksi**

Analisis ini mengindikasikan bahwa harga sensitif terhadap volume transaksi. Saat volume meningkat, harga turun. Jadi, sangat penting mengupayakan volume stabil untuk menjaga harga tetap konstan.

### 3) Arus Distribusi

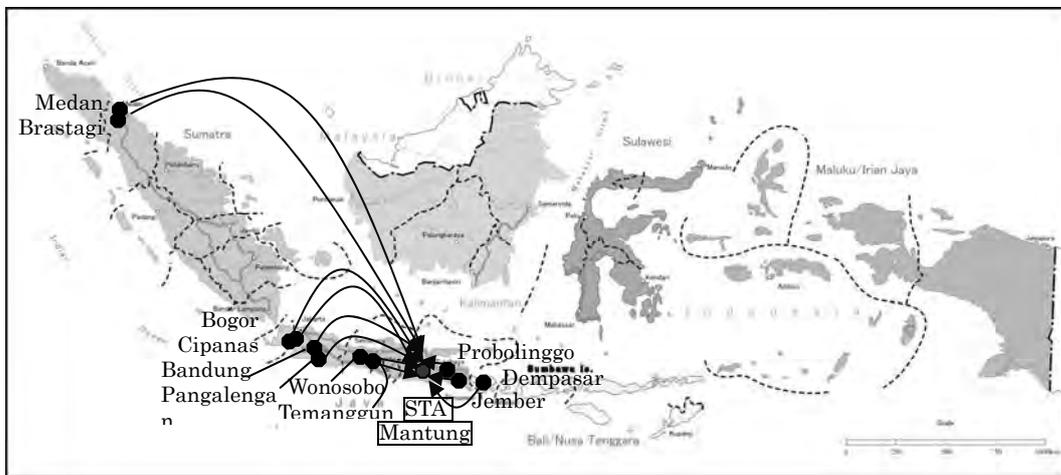
Arus distribusi pada area sekitar dirangkum sebagai berikut.



Dari tempat petani, sayuran dibawa ke STA oleh petani, kelompok tani dan pengumpul. Di STA, pegrosir membeli sayuran dan menjualnya pada pengecer dan distributor (baik di sekitar maupun area luas). Mengacu pada diskusi dengan pegrosir, kualitas sayuran tidak terlalu diperhatikan oleh petani.

Produksi sayuran pada area sekitar STA (lima kecamatan) diasumsikan 80.000 ton (separuh dari total volume kabupaten yakni 160.000 ton). Volume transaksi tahunan di STA sekitar 23,725 ton (65 ton/hari x 365 hari) dan kurang dari estimasi produksi sayur pada area sekitar, mengindikasikan bahwa arus di luar dari STA juga aktif.

Distribusi geografis untuk area penyuplai sayuran ke STA (area luas) ditunjukkan sebagai berikut.



Lokasi	Propinsi	Sayuran yang disuplai
Medan, Brastagi	Propinsi Sumatera Utara	Kentang
Bogor, Cipanas	Propinsi Jawa Barat	Wortel
Pangalengan, Bandung	Propinsi Jawa Barat	Buncis/kentang
Wonosobo	Propinsi Jawa Tengah	Kentang
Probolinggo	Propinsi Jawa Timur	Daun bawang, kentang
Jember	Propinsi Jawa Timur	Kubis
Dempasar	Propinsi Bali	Kubis, kembang kol

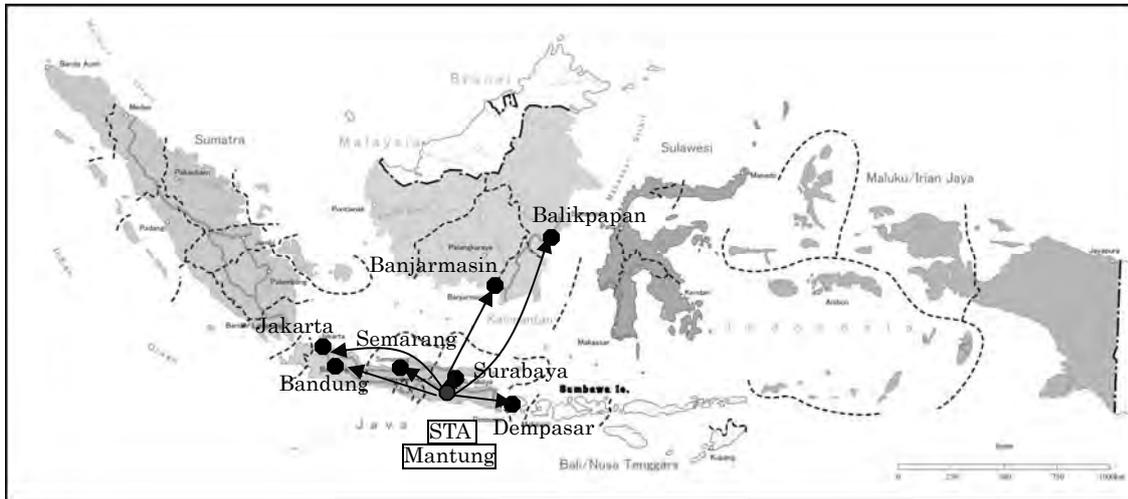
Sumber: Laporan survey detail perencanaan (diskusi pada kantor STA dan brosur)

**Gambar 3.1.10 Distribusi Geografis Area Penyuplai Sayuran ke STA (area luas)**

Seperti disebutkan, STA ini telah mengupayakan pembelian sayuran dari luar area ketika produksi sayuran berkurang pada area sekitar. Propinsi lain, terutama di pulau Jawa dan daerah utama lain menjadi penyuplai sayuran mereka. Untuk kentang, suplai diperoleh dari Propinsi Sumatera.

Untuk area terdekat, sayur didapat dari kecamatan Pujon, Tumpang, Ngantang, Poncokusumo, Wajak dan Batu seperti telah dijelaskan.

Serupa dengan itu, distribusi geografis area pengiriman sayuran dari STA (area luas ditunjukkan sebagai berikut).



Lokasi	Propinsi	Sayur yang dikirim
Denpasar	Propinsi Bali	Kubis, wortel, kentang, daun bawang
Surabaya	Propinsi Jawa Timur	Kubis, wortel, kentang, daun bawang
Balikpapan	Propinsi Kalimantan Timur	Kubis, wortel, kentang, daun bawang
Banjarmasin	Propinsi Kalimantan Selatan	Kubis, wortel, kentang, daun bawang
Semarang	Propinsi Jawa Tengah	Kubis
Jakarta	DKI Jakarta	Kubis
Bandung	Propinsi Jawa Barat	Kubis

Sumber: Laporan survey detail perencanaan (diskusi pada kantor STA dan brosur)

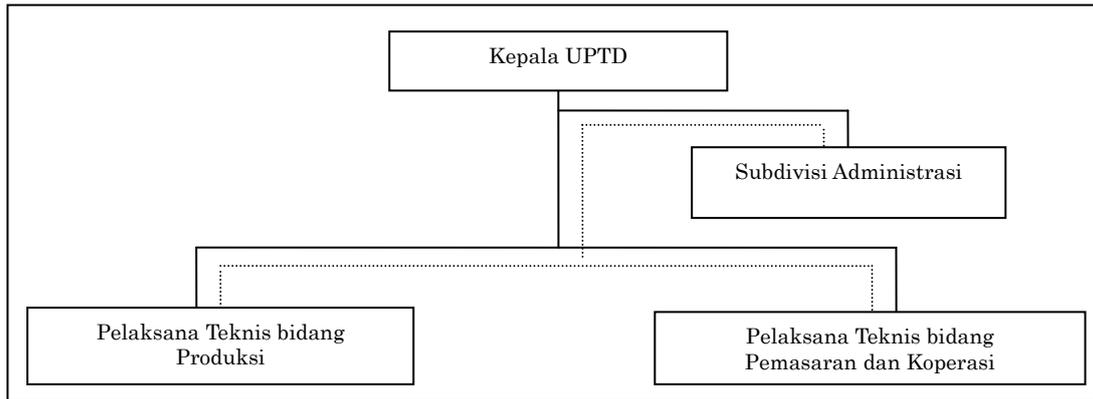
**Gambar 3.1.11 Distribusi Geografis Area tujuan Pengiriman Sayuran dari STA (area luas)**

STA ini kebanyakan mengirim sayuran ke area konsumen besar di pulau Jawa (termasuk Bali), seperti Denpasar, Surabaya, Semarang, Jakarta dan Bandung. Selain itu, sayuran pada STA dikirim ke Kalimantan di mana produksi sayuran berkurang, ini mengindikasikan STA menangani wilayah perdagangan yang lebih luas. Untuk area yang dekat, sayuran dari STA juga dijual ke Kediri dan Sidoarjo.

#### 4) Operasi dan Manajemen STA

##### Badan Pengelola

STA Mantung dikelola pemerintah Kabupaten Malang. Hingga 2010, dinas perindustrian, perdagangan dan pemasaran ialah badan yang mengelola STA, kemudian dinas pertanian dan perkebunan memulai pengelolaan STA in sejak 2010 dengan membentuk UPTD (unit pelaksana teknis daerah). Bagan organisasi UPTD ditunjukkan sebagai berikut.



Sumber: Profil Sub Terminal Agribisnis (STA) Mantung-Pujon

**Gambar 3.1.12 Organisasi di STA Mantung**

Staf kantor STA (UPTD) ialah pegawai pemerintah yang disewa oleh Kabupaten Malang, gaji mereka dibayar oleh pemerintah. Sehingga pendapatan STA pada dasarnya masuk ke pemerintah. Sejak Oktober 2009, jumlah staf di kantor STA ialah 16, dan tidak ada perubahan besar hingga Mei 2011. STA ini dibuka 24 jam selama 365 hari, namun, kantor ini tutup pada hari Minggu.

Kantor STA ii mengirim informasi transaksi seperti harga dan volume kepada bagian yang berwenang di Kabupaten Malang dan Propinsi Jawa Barat. Informasi ini disimpan di komputer kantor.

Stakeholder pada STA ialah, 1) staf di kantor STA, 2) penjual sayuran (petani, kelompok tani dan pengumpul), 3) pedagang grosir di STA, 4) pembeli sayuran (pengecer, distributor/pedagang (area sekitar dan luar), dan 5) tenaga porter di pasar tersebut.

Pada saat ini, STA dikelola oleh dinas pertanian dan perkebunan Kabupaten Malang, dialihkan dari dinas perindustrian, perdagangan dan pemasaran pada 2010. Dengan perubahan ini, fungsi penyuluhan pertanian selain aspek pasar juga ditekankan pada hal lain misalnya, penyediaan masukan pertanian, masukan teknis dan bantuan kredit.

#### Pendapatan

Sumber pendapatan STA didapat dari pemungutan sewa. Sewa setidaknya ada dua, yakni 1) sewa los (bulanan) dan 2) biaya masuk kendaraan (satu kali masuk). Berikut ialah unit biaya untuk sewa tersebut.

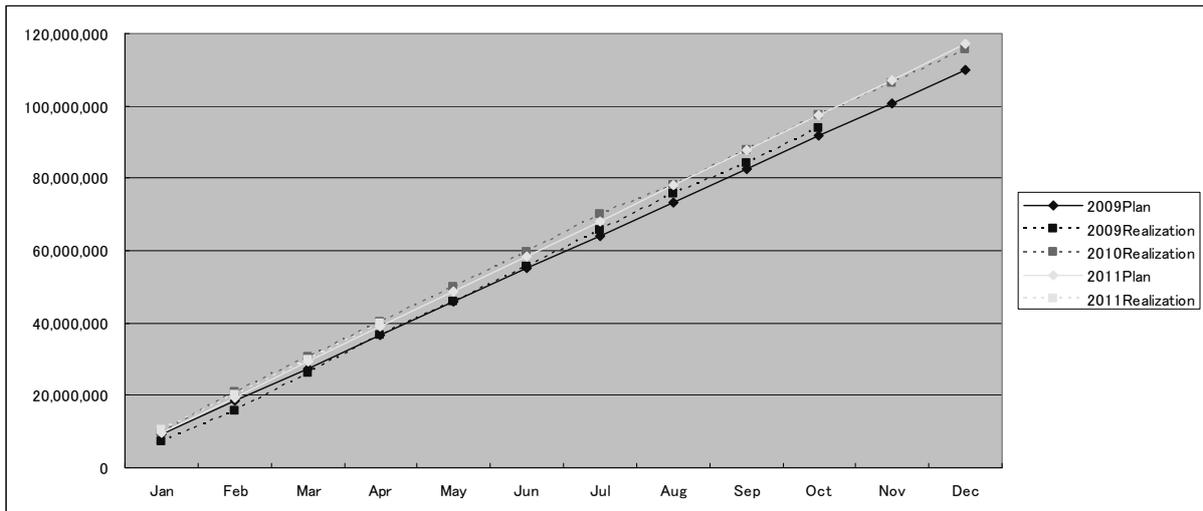
a	Biaya sewa los	tipe los GA dengan kunci (18 m <sup>2</sup> x 13 los)	391,500 Rp/bulan
		tipe los GB dengan kunci (18 m <sup>2</sup> x 17 los)	337,500 Rp/ bulan
		tipe GC gudang dengan kunci(18 m <sup>2</sup> x 10 tempat)	337,500 Rp/ bulan
		tipe RB, RC los terbuka (34 m <sup>2</sup> x 13 los)	117,000 Rp/ bulan
		tipe RS los terbuka (64 m <sup>2</sup> x 2 los)	131,625 Rp/ bulan

Ket.) pada prakteknya, los dengan kunci biasa digunakan satu pengguna, sedangkan los tipe terbuka digunakan beberapa pengguna (2-4), dengan berbagi biaya sewa.

b	Biaya masuk truk	Truk besar	4,000 Rp/masuk
		Truk sedang	3,000 Rp/ masuk
		Truk kecil	2,000 Rp/ masuk
		Motor	1,000 Rp/ masuk

Ada pendapatan lain dari biaya seperti biaya bongkar muat (Rp 1000/karung di atas 150kg/ karung, Rp 500/ karung, di bawah 150 kg/ karung).

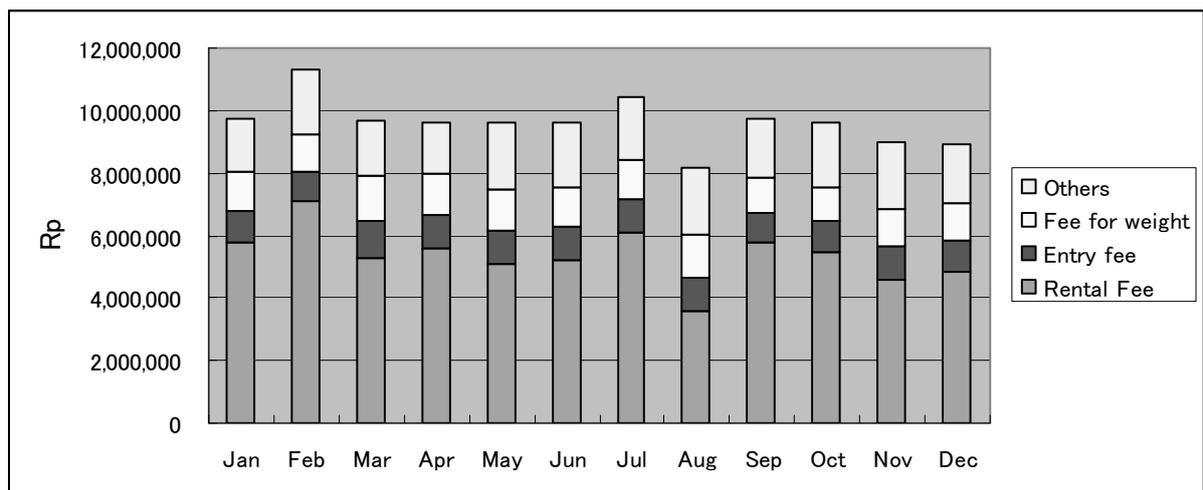
Tabel berikut menunjukkan pendapatan pengelola selama beberapa tahun.



Sumber: Kantor STA

**Gambar 3.1.13 Pendapatan STA Mantung (2009-2011)**

Melihat tabel tersebut, pendapatan tahunan selama 3 tahun terhitung sebesar Rp 114 juta dan tidak terlihat banyak perbedaan, mengindikasikan stabilnya pemasukan STA. Bagan di bawah menunjukkan asal pendapatan dari keseluruhan pendapatan yang ada.



Sumber: Kantor STA

**Gambar 3.1.14 Asal Sumber Pendapatan (2010)**

Selama setahun (2010), sekitar 56% pendapatan diperoleh dari penyewaan los. Pendapatan pada setengah tahun pertama relatif lebih tinggi dibanding paruh kedua.

#### Pengeluaran

Pengeluaran pada STA mencakup gaji staf, listrik dan berbagai keperluan administratif (biaya rapat, pencetakan laporan, komputer, printer, dsb.). Air dapat diperoleh tanpa biaya dari sumber air yang ada. Detil angka pengeluaran sayangnya tidak tersedia.

#### Kondisi Pemanfaatan Saat ini

Menurut staf di kantor STA, pemanfaatan STA saat ini, terutama tingkat penggunaan los sekitar 75% (dapat meningkat pada bulan Januari dan Juli, dan menurun di bulan laini). Jumlah kendaraan masuk rata-rata sekitar 3.000 per bulan (kisaran 2.500 hingga 3.500).

### Neraca Pendapatan dan Pengeluaran

Karena pendapatan diserahkan pada pemerintah, biaya yang diperlukan untuk STA untuk menutup pengeluaran tidak dapat dipisahkan secara jelas dari anggaran pemerintah secara keseluruhan. Berikut ini penelitian kasar terkait neraca tersebut.

Dari sisi pengeluaran, yang terbesar ialah gaji para staf. Dengan menggunakan asumsi, total gaji diperkirakan sekitar 220 juta<sup>3</sup> per tahun.

Di sisi lain, bila pendapatan dihitung berdasar informasi penggunaan, pendapatan dari sewa dapat mencapai kira-kira 139 juta<sup>4</sup> (prakteknya 64 juta pada 2010), biaya masuk dapat mencapai 108 juta<sup>5</sup> (prakteknya 13 juta), dan biaya penimbangan dapat mencapai 95 juta<sup>6</sup> (prakteknya 15 juta), mengindikasikan bahwa pendapatan dapat ditingkatkan untuk menutupi seluruh pengeluaran termasuk gaji.

### Informasi

Awalnya ada tiga komputer desktop dipasang, namun hanya satu yang bisa dipakai (dua dalam kondisi rusak). Terdapat sambungan telepon tanpa fax dan tidak ada mesin fotokopi.

Terdapat papan informasi, yang menayangkan informasi harga di beberapa lokasi konsumen. E-mail mulai digunakan pada 2006 untuk memperlancar komunikasi ([stamantung\\_kabumalang@yahoo.com](mailto:stamantung_kabumalang@yahoo.com)). Selain itu, terdapat website untuk STA Mantung (<http://mantung.malangkab.go.id>).

Pada kenyatannya, stakeholder pada STA ini (penjual, pegrosir, pembeli) seringkali menggunakan telepon seluler mereka untuk mendapatkan informasi pasar.

### **5) Fasilitas STA**

Fasilitas STA dijelaskan sebagai berikut. Rencana tata letak ditunjukkan pada bagan di bawah ini dan daftar detail fasilitas dilampirkan pada Apendiks 5.2.

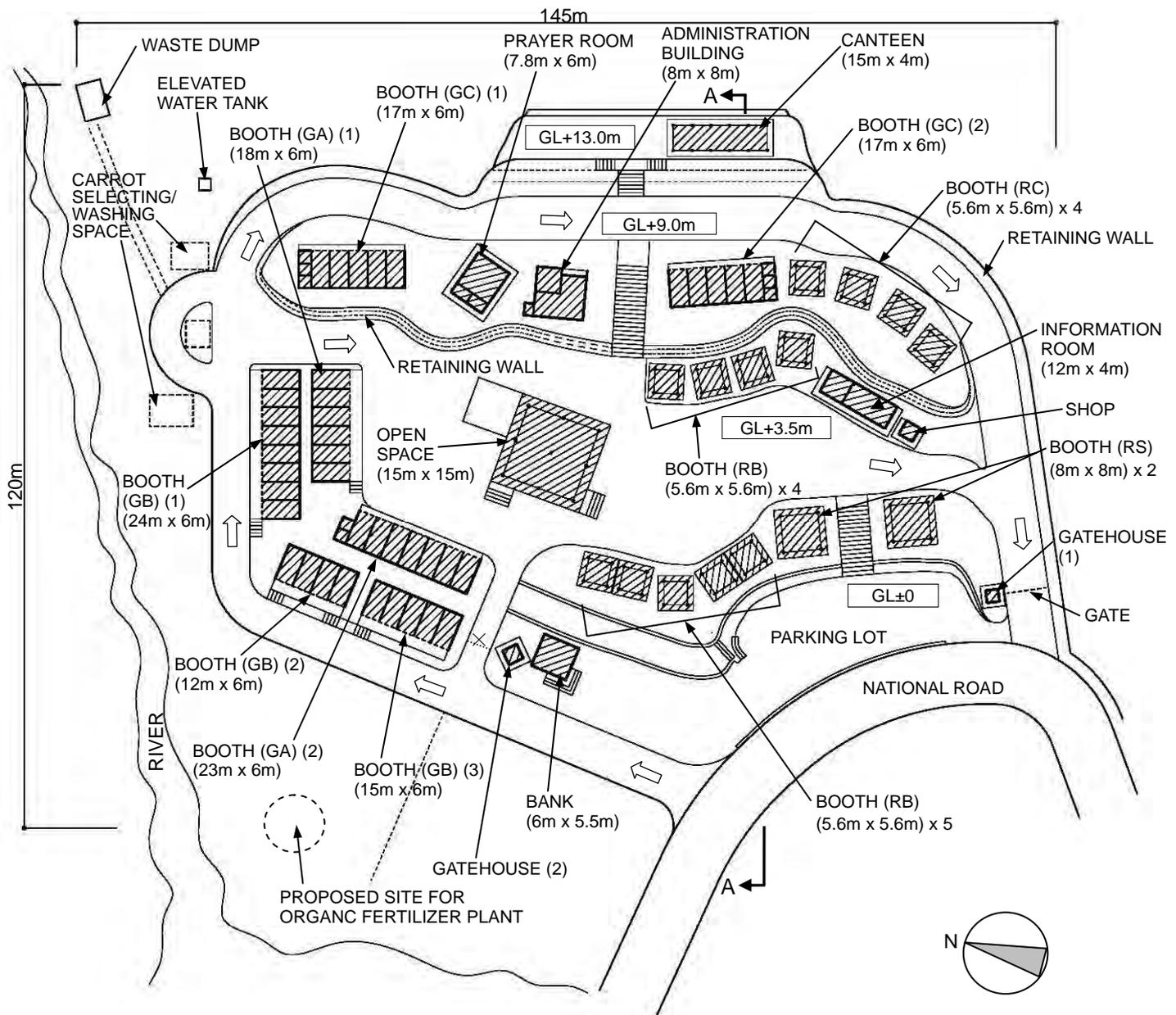
---

<sup>3</sup> Laporan survey detil perencanaan

<sup>4</sup> Dihitung berdasarkan sewa los dengan asumsi tingkat penggunaan 75%

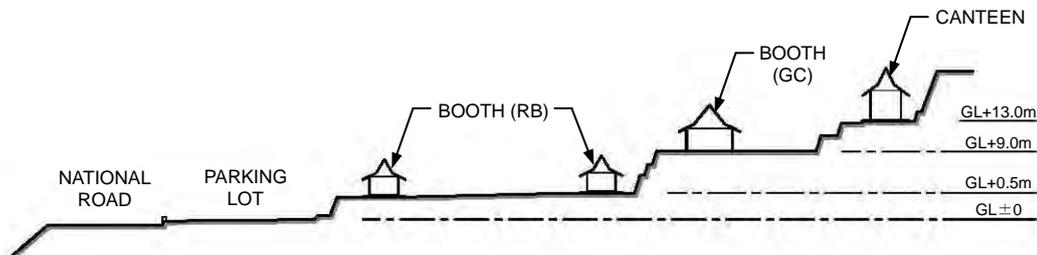
<sup>5</sup> 3.000 kendaraan per bulan x Rp 3.000 x 12 bulan

<sup>6</sup> 65 ton/hari x 365 hari x Rp 600/150kg-sak



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.1.15 Denah Tata Letak STA Mantung S=1:1,000**



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.1.16 Potongan A-A S=1:1,000**

## Lokasi STA

Lokasi STA Mantung ialah pada ketinggian sekitar 1.000 m di atas permukaan laut, dan total area seluas kurang lebih 1.5 ha. Dataran dengan kemiringan curam ini menghadap jalan nasional dan dibentuk menjadi empat dataran. Tiap fasilitas STA dihubungkan dengan jalanan mendaki dan tangga luar-ruang. Perbedaan maksimum ketinggian antara level jalan dan STA ialah kurang-lebih 13 m. Jadi terdapat banyak dinding penahan dan jalan mendaki didirikan di lokasi ini dan cukup menyulitkan untuk menggunakan beberapa bagian fasilitas ini dengan efisien. Lokasi ini berbatasan di bagian barat dengan jalan nasional, dan di bagian utara dengan sungai. Perbatasan bagian selatan dan timur ditandai dengan dinding penahan.

## Situasi Fasilitas Manajemen

Fasilitas STA Mantung dibuat pada 2002-2004 dan dioperasikan dinas pertanian Kabupaten Malang, 24 jam sehari. Jalan di dalam lokasi ialah jalan satu arah dan terdapat portal pada gerbang keluar untuk memungut tarif sewa.

## Garis besar Jaringan Pendukung

### *Suplai Daya Listrik*

Daya listrik disuplai melalui kabel saluran udara pada jalan nasional menggunakan sistem single-phase tiga-kabel, 230/400V, 50Hz.

### *Telepon*

Sambungan telepon dipasang pada bangunan kantor administrasi.

### *Suplai Air*

Tangki air dan sumur pompa dibuat pada bagian utara lokasi, tetapi, tidak digunakan dikarenakan kerusakan mekanis pompa sumur. Saat ini, disediakan mata air mengalir menuju tiap fasilitas memanfaatkan gravitasi dan dikatakan volume air yang didapat memadai.

### *Saluran Pembuangan*

Air hujan dialirkan ke luar lokasi menuju selokan jalan raya. Septic tank dipasang di lokasi untuk mengelola air limbah dari toilet.

## Garis Besar Bangunan

### *Bangunan Kantor Administrasi*

Kantor administrasi terbuat dari dinding bata dan terdiri dari ruang kantor, ruang manajer dan toilet. Dua komputer dan sebuah printer disediakan dalam kantor (satu tidak berfungsi).

### *Ruang Sembahyang*

Bangunan untuk ibadah penganut islam terletak bersebelahan dengan Kantor Administrasi

### *Bangunan Ruang Terbuka*

Bangunan Ruang Terbuka terbuat dari struktur kerangka baja dengan atap dan tidak memiliki dinding. Bangunan ini bertempat di pusat lokasi dan ketinggian lantainya sekitar 0,8-1,2 m lebih tinggi dari dataran tanah sekitarnya. Meskipun awalnya diperuntukkan sebagai area lelang, saat ini prakteknya transaksi negosiasi yang dilakukan alih-alih lelang.

### *Sewa Los*

Los yang disewakan digunakan untuk area transaksi pedagang. Terdapat enam tipe bangunan los. Tipe GA, GB, GC, RB, RC dan RS. Total jumlah bangunan ialah 22. Jumlah bangunan los dna area lantai untuk tiap tipe diperinci sebagai berikut.

- Tipe GA: 2 bangunan; (1) 108 m<sup>2</sup>, 6 los; (2) 132 m<sup>2</sup>, 7 los dengan toilet
- Tipe GB : 3 bangunan; (1) 144 m<sup>2</sup>, 8 los; (2) 74 m<sup>2</sup>, 4 los; (3) 90 m<sup>2</sup>, 5 los

- Tipe GC: 2 bangunan; (1) 102 m<sup>2</sup>, 5 los dengan toilet; (2) 102 m<sup>2</sup>, 5 los dengan toilet
- Tipe RB: 9 bangunan; masing-masing 34 m<sup>2</sup>/
- Tipe RC: 4 bangunan; masing-masing 34 m<sup>2</sup>/
- Tipe RS: 2 bangunan; masing-masing 64 m<sup>2</sup>/

Bangunan tipe GA, GB dan GC dibuat dari kerangka beton, dinding bata dan partisi kawat anyam baja. Tiap bangunan memiliki partisi seluas 18 m<sup>2</sup> (6 m x 3 m) dan total jumlah partisi ialah 40. Terdapat pintu dengan kawat baja pada bagian muka tiap partisi. Bangunan tipe RB, RC dan RS terbuat dari struktur kerangka baja dan tidak memiliki dinding.

Dua bangunan tipe GB ((1) dan (2)) menghadap jalanyang menanjak curam dan terdapat perbedaan tinggi yang signifikan antara tinggi lantai bangunan dan permukaan jalan di depannya. Ini menyulitkan penggunaan fasilitas dan seluruh los bangunan ini tidak digunakan hingga saat ni. Beberapa los tipe GB (3) digunakan sebagai toko kelontong dan restoran kecil. Satu bangunan tipe GC (1) tidak digunakan. Bangunan tipe GC (2) dan semua bangunan tipe RC saat ini digunakan sebagai penyimpanan sementara produk agrikultur seperti kubis.

#### *Ruang Informasi*

Bangunan ruang informasi didirikan untuk tujuan pameran teknologi pertanian, namun, saat ini tidak digunakan. .

#### *Toko*

Terdapat toko kecil bertempat di sebelah Ruang Informasi

#### *Gerbang (1) (2)*

Kedua pos gerbang ((1) and (2)) didirikan ada lokasi. Gerbang (1) terletak di bagian selatan dengan palang portal dan tarif masuk dipungut di titik ini. Gerbang (2) yang saat ini tidak digunakan terletak pada bagian barat.

#### *Bank*

Bangunan ini dulu digunakan sebagai fasilitas bank, namun saat ini tidak digunakan.

#### *Kantin*

Bangunan kantin terbuat dari struktur kayu dan terletak pada dataran tanah yang tinggi. Saat ini tidak digunakan dan sebagian atap bangunan telah hancur.

#### Fasilitas Lain

##### *Area Bongkar/Muat*

Area di sekitar fasilitas ruang terbuka dan los digunakan sebagai area bongkar/muat komoditas. Lantai area ini dilengkapi bata paving.

##### *Area Parkir*

Meskipun area parkir disediakan pada bagian barat yang menghadap jalan nasional tapi fasilitas ini jarang digunakan.

##### *Penerangan Luar-ruang*

Penerangan luar-ruang dipasang di area bongkar/muat dan sepanjang jalan di dalam lokasi.

##### *Pembuangan Sampah*

Meskipun fasilitas pembuangan sampah disediakan pada bagian Timur Laut dekat sungai, tapi saat ini tidak dimanfaatkan. Sampah seperti daun kubis diambil untuk pakan ternak secara cuma-cuma; sisanya dibuang pada pinggir kali. STA ini menurut informasi direncanakan untuk didirikan fasilitas pengolahan pupuk organik dari sampah di pembuangan ini.

### Area Pemilihan/Pencucian Wortel

Terdapat dua bangunan untuk area pemilihan dan pencucian wortel; disediakan pula mesin pencuci di bagian utara lokasi. Bangunan dan mesin pencuci ini disediakan oleh pihak swasta.

### (3) Kondisi Terkini untuk Pasar Lain di Sekitar Area

#### 1) STA lain di Propinsi

Menurut laporan survey detail perencanaan, terdapat enam STA di Propinsi Jawa Timur (per Oktober 2008). Dari jumlah tersebut, tiga STA didanai oleh KEMANTAN di pusat, dan tiga lainnya didirikan oleh kabupaten masing-masing. Informasi untuk keenam STA ini ditunjukkan pada tabel berikut dan juga Apendiks 5-2 terkait lokasinya.

**Tabel 3.1.4 Daftar STA Propinsi Jawa Timur**

No	STA	Lokasi	Selesai dibangun	Sumber Dana	Manajemen	Komoditis Utama
1	STA Mantung	Kabupaten Malang Kecamatan Pujon	2004	APBN	Pemerintah Kabupaten	Sayuran
2	STA Kota Batu	Kabupaten Malang Kecamatan Batu	2006	APBN	Pemerintah Kabupaten	Sayuran
3	STA Bunga	Kota Surabaya	2007	APBN	Pemerintah Kota	Sayuran dan sayuran daun
4	STA Nganjuk	Tidak diketahui	2007	APBD	Pemerintah Kabupaten	Sayuran serealialia dan
5	STA Lumajang	Tidak diketahui	2008	APBD	Pemerintah Kabupaten	Sayuran serealialia dan
6	STA Magetan	Kabupaten Magetan Kecamatan Magetan	2000	APBD	Pemerintah Kabupaten	Sayuran serealialia dan

Sumber: Laporan survey detail perencanaan (diskusi di Dinas Pertanian Propinsi Jawa Timur)

Keterangan) Sumber dana: APBN=anggaran nasional, APBD=anggaran daerah. STA no.4~6 tidak diketahui pemerintah pusat.

#### 2) TA baru dekat Surabaya

Baru-baru ini, telah didirikan dua pasar grosir agrikultur (TA) di dekat Surabaya. Satu dibiayai dan dikelola Propinsi Jawa Timur dan yang kedua murni investor swasta. Kedua TA ini menjadi potensi tujuan pengiriman sayuran dari STA Mantung.

##### Pasar Induk Puspa AGRO

Pemerintah propinsi mendirikan sebuah TA besar sekitar 15 km selatan Kota Surabaya (satu-jam berkendara). Menurut perencanaan awal, total area mencapai 50 ha, dan saat ini 30 ha telah dibangun. Peran TA ini tidak hanya untuk grosir (komoditas seperti serealialia, daging, ikan, sayuran dan buah), tapi juga pusat untuk pengurusan sertifikat kualitas, penyediaan akomodasi untuk pedagang, perlengkapan penyimpanan dingin/fasilitas pendingin, dan penyediaan edukasi. Penggunaan parsial telah dimulai meskipun perencanaan belum selesai. Pengelolaan diserahkan pada sebuah perusahaan yang dibentuk dan didanai oleh pemerintah propinsi.



Pasar Induk Puspa Agro

### Pasar Induk Osowilangun Surabaya

Pada Februari 2010, TA swasta ini memulai operasinya. TA ini terletak sepanjang pantai, sekitar 10 km barat laut dari pusat kota Surabaya (30 menit berkendara). Area TA ini sekitar 4 ha. Karena baru beroperasi, tingkat hunian los hanya sekitar 30%, sesuai diskusi dengan staf di TA. Badan pengelola kini tengah berupaya meningkatkan tingkat hunian.

#### **(4) Karakteristik STA Mantung**

Berdasarkan pemahaman kondisi terakhir di atas, dapat dirangkum karakteristik STA Mantung sebagai berikut.

#### Sebuah Contoh STA yang Baik

STA ini tampaknya berjalan sangat baik, sesuai acuan definisi tipikal pasar grosir. Saat ini fasilitas ini bisa dibilang digunakan dengan baik; kecuali fasilitas los/kios yang tidak memiliki akses baik untuk bongkar/muat.

#### Mekasnisme Harga dan Volume yang Rumit

Volume transaksi pada STA sepertinya tidak terkait dengan pola tanam di area sekitar. Salah satu alasannya mungkin karena STA menargetkan cakupan perdagangan yang lebih luas, sehingga STA mencoba meningkatkan volume sayuran saat musim produksi menurun di area sekitar. Meskipun demikian, terdapat fluktuasi harga cukup besar dalam kurun setahun. Upaya lebih lanjut diharapkan untuk meminimalkan perbedaan harga.

#### Beberapa Saran Peningkatan untuk Manajemen

Ada dua poin yang teramati. Pertama ialah penyediaan informasi pemasaran. Saat ini, STA menyediakan informasi harga pada kantor administrasi. Namun, informasi permintaan dan kualitas belum tersedia. Petani dan pembeli memerlukan informasi ini untuk kegiatan pertanian/perdagangan mereka dalam rangka membangun pertanian berorientasi-pasar. Diharapkan adanya peningkatan dalam hal penyediaan informasi ini.

Di bidang lain yakni sistem manajemen. Melalui pengamatan secara garis besar, terdapat peluang untuk meningkatkan pemasukan dengan mempertegas pemungutan tarif. Selain itu, sistem pengelolaan sampah dapat ditingkatkan. Hal-hal ini akan disertakan dalam rekomendasi kami.



Pasar Induk Osowilangun

### 3.1.2 STA Saribudolok (Propinsi Sumatera Utara)

#### (1) Kondisi Terkini dan Tren Masa Depan untuk Produk Hortikultura di Area Sekitar

##### 1) Propinsi Sumatera Utara

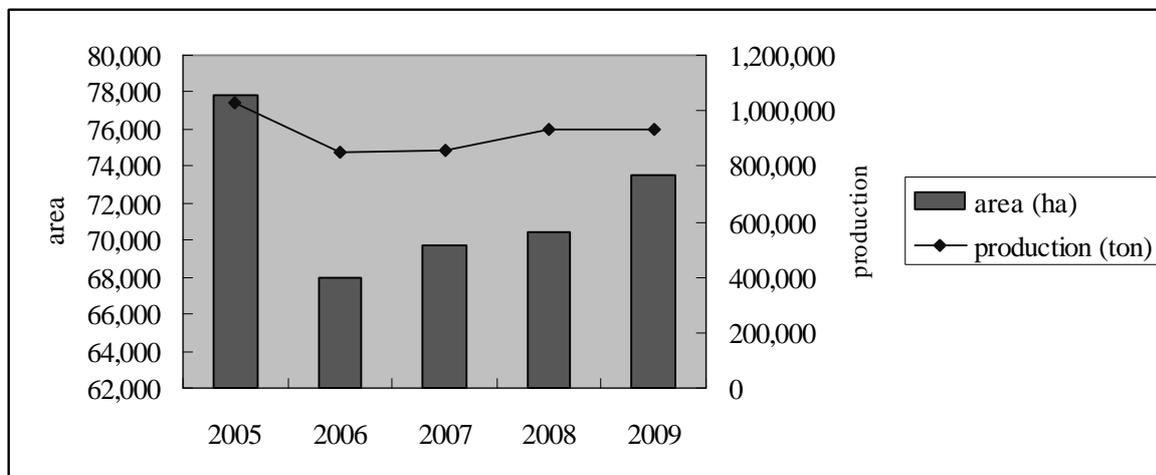
Pertanian di Propinsi Sumatera Utara mempunyai ciri-ciri produktivitas tinggi disebabkan tanahnya yang subur dan cukup sumber air, terutama produksi sayuran dan buah di dataran tinggi sekitar Danau Toba<sup>7</sup>. Produksi sayuran di tingkat propinsi mencapai 930.000 ton (2009), dan sayuran utama yang ditanam ditampilkan pada tabel berikut. Sayuran dengan produksi melebihi 100.000 ton ialah kentang, kubis dan cabai.

**Tabel 3.1.5 Produksi Sayuran Utama di Propinsi Sumatera Utara (2009)**

Sayuran	Kentang	Kubis	Sawi Hijau	Cabai	Tomat	Ketimun
Produksi (ton)	129,587	210,239	63,911	124,422	90,147	39,767

Sumber: Buku Lima Tahun Statistik Pertanian 2005-2009, Dinas Pertanian Propinsi Sumatera Utara 2010

Tren produksi sayuran dan tren luas area panen sayuran sejak 2005 hingga 2009 (lima tahun) ditampilkan pada tabel berikut.



Sumber: Buku Lima Tahun Statistik Pertanian 2005-2009, Dinas Pertanian Propinsi Sumatera Utara 2010

**Gambar 3.1.17 Tren Produksi dan Area Panen Sayuran 2005-2009**

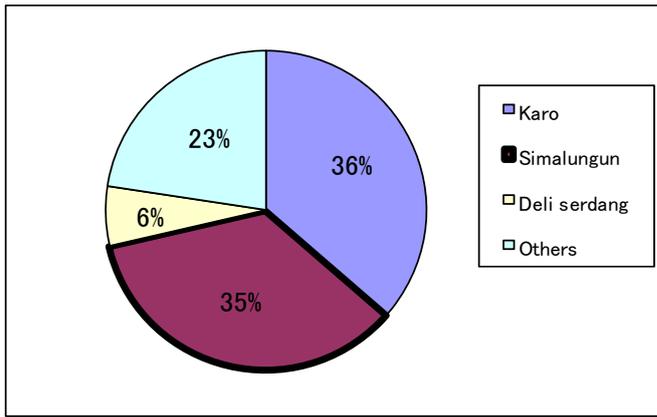
Meskipun produksi dan area panen berkurang pada 2006 tapi produksi level 900.000 – 1 juta ton diperkirakan akan berlanjut.

##### 2) Kabupaten Simalungun

STA Saribudolok terletak pada Kabupaten Simalungun, Propinsi Sumatera Utara, sebelah utara Danau Toba. Ketinggian di sana sekitar 1.2000 m, sehingga area sekitarnya ialah dataran tinggi seperti area sekitar STA Mantung. Iklimnya dingin; ciri geografis tanahnya relatif datar, sehingga area ini cocok untuk produksi sayuran.

Produksi Sayuran di Kabupaten Simalungun yaitu lokasi dari STA Saribudolok mencapai sekitar 35% total produksi sayuran propinsi; seperti terlihat pada diagram berikut. Meskipun menempati peringkat kedua dari 27 kabupaten dan kota, porsi dari tiga besar kabupaten (pertama Kabupaten Karo dan ketiga Deli serdang, keduanya berdekatan dengan Kabupaten Simalungun) mencapai tiga perempat total produksi propinsi, ini mengindikasikan bahwa bagian utara dari propinsi ini merupakan area produksi sayuran besar.

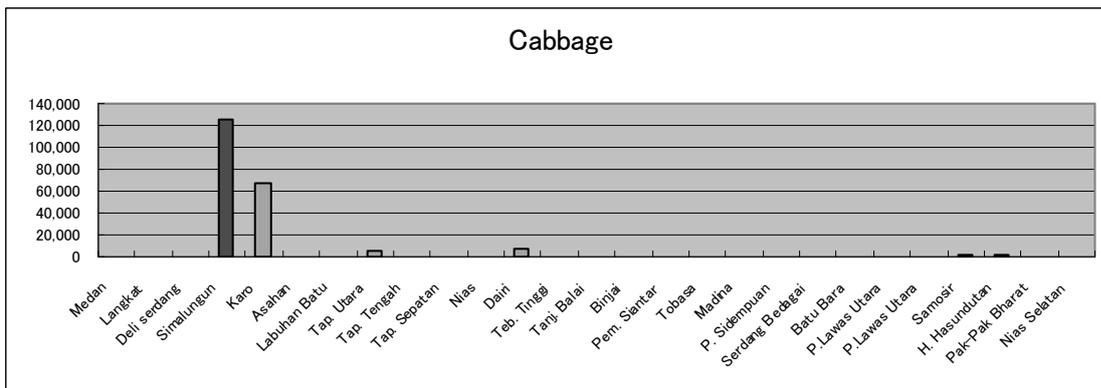
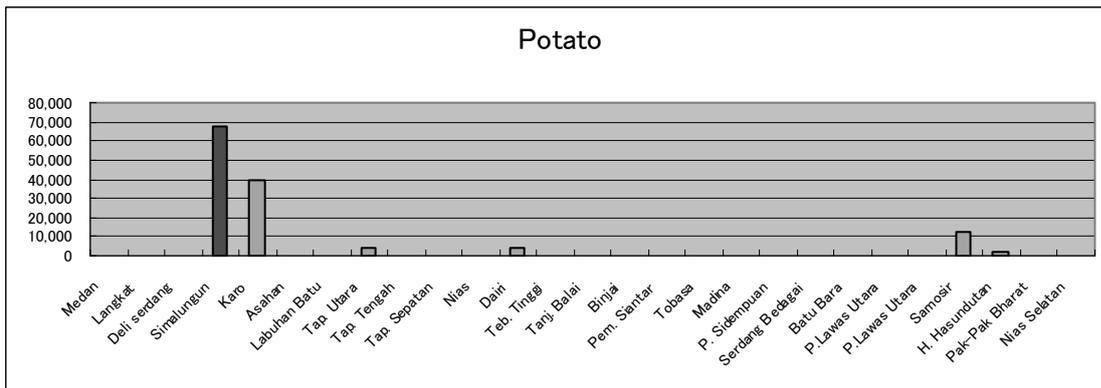
<sup>7</sup> Perlu dicatat bahwa tergantung buku statistik yang menjadi acuan (tingkat nasional, propinsi atau antar-propinsi, dsb.), jenis sayuran yang digunakan untuk rangkuman total produksi sayuran adalah berbeda-beda

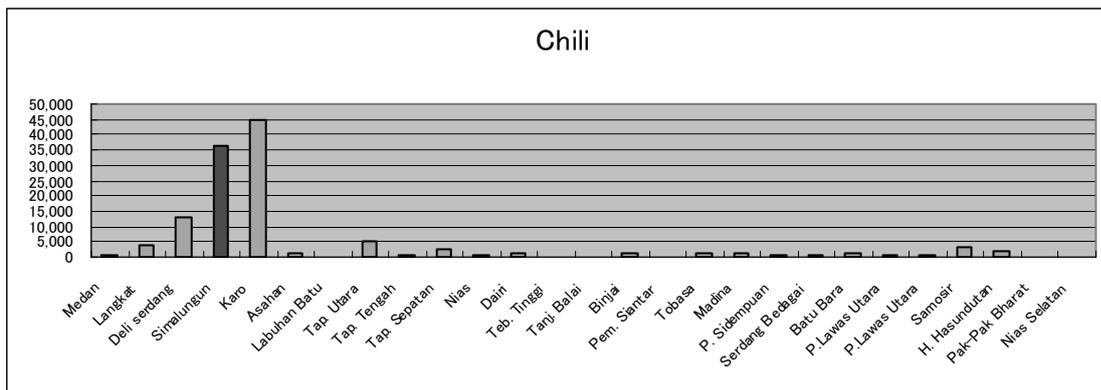


Sumber: Buku Lima Tahun Statistik Pertanian 2005-2009, Dinas Pertanian Propinsi Sumatera Utara 2010  
 \*: Kabupaten Karo ialah area di mana disebutkan “Kabanjahe” dalam peta.

**Gambar 3.1.18 Peta Propinsi Sumatera Utara dan Proporsi Produksi Sayuran pada Kota dan Kabupaten (2009)**

Pada diagram di bawah ditunjukkan porsi sumbangan kabupaten ini berdasarkan jenis sayuran yang mana menyumbang cukup tinggi pada total produksi sayuran propinsi.



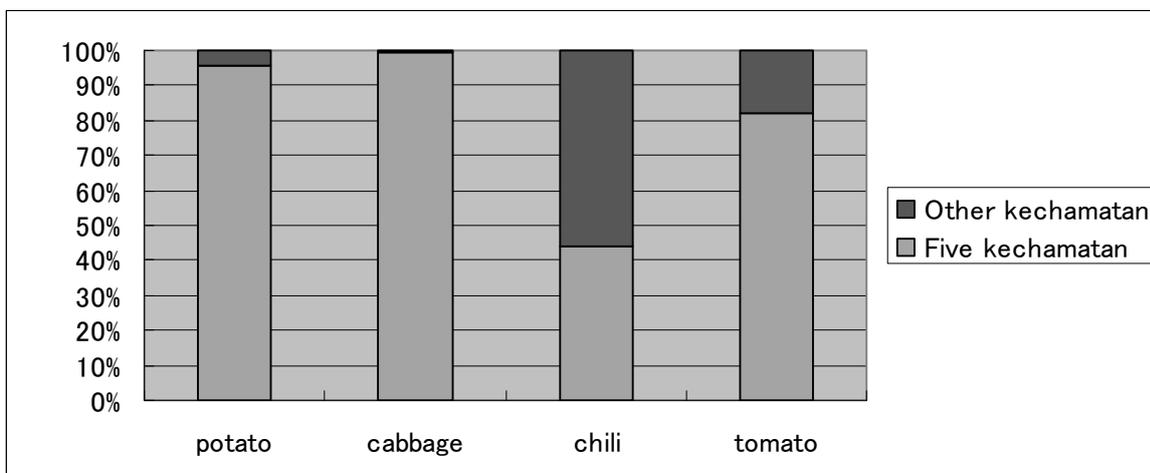


Sumber: Buku Lima Tahun Statistik Pertanian 2005-2009, Dinas Pertanian Propinsi Sumatera Utara 2010  
Unit: ton

**Gambar 3.1.19 Produksi Sayuran Utama di Kota dan Kabupaten Propinsi Sumatera Utara (2009)**

### 3) Area Sekitar STA Saribudolok

Kabupaten Simalungun memproduksi 324.724 ton<sup>8</sup> sayuran pada 2009, sebagai kabupaten penghasil sayuran tertinggi kedua di propinsi. Sayuran terbanyak yang dihasilkan kabupaten ini ialah berturut-turut kubis, kentang, cabai dan tomat. Kabupaten ini dibagi menjadi 31 kecamatan; dan jumlah kecamatan yang mengirim sayuran ke STA ini mencapai lima<sup>9</sup>, yaitu Silimakuta; lokasi STA berada, Pematang Silimahuta, Purba, Haranggaol Horison, dan Dolok Silau, meskipun STA ini hanya buka sekali seminggu. Porsi kelima kecamatan ini dalam produksi sayuran utama melebihi 50% dari total produksi kabupaten, sehingga boleh dibilang kecamatan ini ialah sentra produksi sayuran utama di kabupaten ini.



Sumber: Laporan survey detail perencanaan (Angka Tetap (ATAP) Tahun 2008 dan Angka Ramalan (ARAM) II Tahun 2009, Pemerintah Kabupaten Simalungun, Dinas Pertanian)

**Gambar 3.1.20 Proporsi Produksi Sayuran Utama di Lima Kecamatan (2008)**

Pola tanam pada area sekitar ditunjukkan pada tabel berikut:

<sup>8</sup> Buku Lima Tahun Statistik Pertanian 2005-2009, Dinas Pertanian Propinsi Sumatera Utara 2010

<sup>9</sup> Informasi ini mengacu pada laporan survey detail perencanaan. Per Mei 2011, aktivitas AGROMADEAR telah dihentikan, sehingga jumlah kecamatan ini dapat kurang dari lima.

month	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
vegetable			dry season						rainy season			
Cabbage	= = =	= = =	= =>						← = =			← = =
Potato	= = =	= = =	= =>						← = =			← = =
Chili	← = =	= =>	harvesting (peak)									
White Chinese Cabbage	= = =	= = =	= =>						← = =			← = =

Sumber: Laporan survey detail perencanaan (diskusi di kantor STA pada tahun 2009)

**Gambar 3.1.21 Pola Panen Sayuran Utama di Area Sekitar STA Saribudolak**

Sayuran umumnya mulai ditanam antara September dan Desember saat musim hujan dan dipanen antara Desember dan Maret. Pada sisi lain, curah hujan tahunan di kabupaten ini ialah 3.673mm (2008), dan pada dasarnya cukup setiap tahunnya seperti terlihat pada tabel berikut (hujan berkurang pada musim kering, tapi ada). Jadi, sayuran dapat tumbuh kapan saja setiap tahunnya.

**Tabel 3.1.6 Curah Hujan, Hari Hujan di Kabupaten Simalungun (2008)**

Month	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Total
Rainfall (mm)	119	163	355	253	183	201	344	544	574	413	319	205	3,673
Rainy days (day)	14	7	21	10	12	15	17	15	22	22	18	18	191

Sumber: Simalungun dalam angka 2009, BPS Kabupaten Simalungun

#### 4) Keseimbangan Permintaan dan Produksi Sayuran pada Kabupaten Simalungun

Keseimbangan permintaan dan produksi sayuran di Kabupaten Simalungun ditinjau secara garis besar. Populasi Kabupaten Simalungun ialah 853.112 pada 2008. Menurut Lembar Neraca Pangan FAOSTAT, konsumsi per kapita ialah 37 kg/tahun (2007). Jadi, permintaan sayuran diestimasi sekitar 31,565 ton/tahun. Seperti telah dijelaskan produksi sayuran di kabupaten ini ialah 324.724 ton (2009), sehingga, sekitar 90% produksi diperkirakan adalah surplus-produksi dan dikirim ke berbagai kabupaten lain. Area ini mungkin juga adalah area penyuplai-sayuran ke daerah lain.

#### (2) Kondisi Terkini Arus Komoditas dan Operasi STA Saribudolak

##### 1) Latar Belakang STA Saribudolak

STA Saribudolak berlokasi di utara Danau Toba, sekitar 100 km selatan dari Medan (tiga-jam berkendara) yaitu di Kabupaten Simalungun. Ketinggian sekitar 1.200 m; dan aksesnya dinilai bagus karena STA ini terletak dekat dengan jalan propinsi.

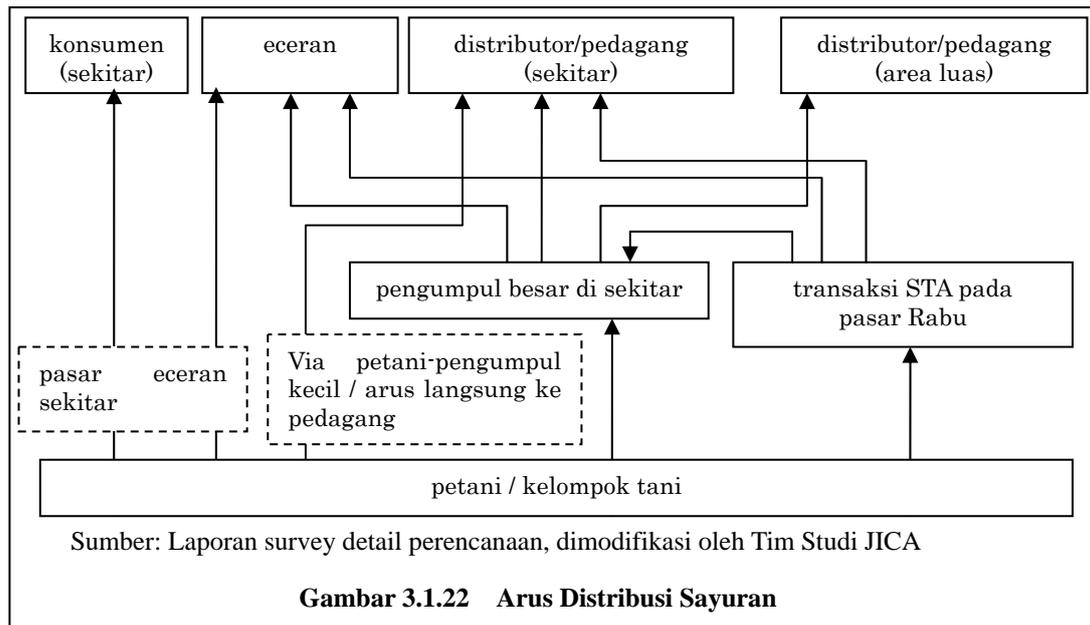
Mengikuti kebijakan pembangunan STA yang digariskan Kementerian Pertanian pusat, Propinsi Sumatera Utara dan Kabupaten Simalungun memutuskan untuk mendirikan sTA Saribudolak sebagai pusat perkulakan sayuran yang diproduksi di daerah sebelah utara Danau Toba. Proposal yang diajukan kemudian disetujui oleh KEMENTAN. Lokasi yang dipilih (1.3 ha) terletak sekitar 400 m dari jalan kabupaten, dan pembangunan kemudian dilaksanakan termasuk pembangunan jalan akses. Proyek ini bernilai Rp 10 milyar, dan dari anggaran tersebut, 2 milyar ditanggung APBD, 1,8 milyar dari KEMENTAN, dan enam milyar dari Kementerian Pekerjaan Umum untuk pekerjaan jalan akses. STA mulai beroperasi pada Desember 2008.

##### 2) Komoditas

Seperti akan dijelaskan pada bagian 4), STA ini dibuka sekali seminggu, pada hari Rabu. Di hari tersebut, area STA dibagi dua, yaitu untuk grosir dan untuk eceran. Komoditas pada bagian grosir utamanya adalah kubis dan sawi putih, dan di bagian eceran terutama buah dan cabai.

### 3) Arus Distribusi

Arus distribusi sayuran pada area sekitar ialah sebagai berikut



Karena STA tidak berjalan dengan baik, stakeholder utama yang ada ialah pengumpul pribadi yang ada di sekitar. Sepanjang jalan kabupaten di daerah sekitar terdapat 20-30 kolektor besar yang memiliki gudang pengumpulan di rumah mereka. Mereka memiliki truk dan mengumpulkan sayuran dari para petani dan menjualnya ke beberapa tempat. Selain itu, ada pula pengumpul skala kecil (terkadang mereka juga berprofesi sebagai petani).

Secara umum, pengumpul besar memiliki konsumen mereka sendiri; pertama-tama mereka mendapat order dari konsumen, lalu mereka membeli dari petani, kemudian menjualnya kepada konsumen mereka setelah melakukan sorting dan grading di gudang mereka (kubis dibungkus dengan koran, dan tomat dipak dengan box kayu). Pengumpul ini juga memberi kredit atau memberi bantuan saran penanaman untuk petani.

Daerah tujuan sayuran para pengumpul besar umumnya Brastagi, Medan, Pematangsiantar, Tanjung Balai, di Propinsi Sumatera Utara, Padang di Sumatera Barat, Pekanbaru di Propinsi Riau, Batam di Propinsi Kepri, Jakarta, Malaysia dan Singapura. Semua ini adalah daerah konsumen dan terletak di dalam dan sekitar bagian utara pulau Sumatera kecuali Jakarta.

Berdasarkan hasil diskusi dengan pengumpul besar, dibuat estimasi kasar berikut terkait jumlah yang ada pada arus distribusi. Diasumsikan pengumpul besar rata-rata bertransaksi sayuran sekitar 200 ton/bulan. Bila terdapat 25 pengumpul besar, total volume transaksi untuk pengumpul besar di area sekitar diperkirakan sebesar 60.000 ton/tahun. Pada sisi lain, 325.000 ton/tahun adalah volume produksi di Kabupaten Simalungun. Pada area sekitar (lima kecamatan seperti dijelaskan pada (13)), diestimasi sekitar 195.000 ton bila dihasilkan 60% produksi kabupaten. Estimasi kasar ini mengindikasikan bahwa terdapat lebih banyak sayuran dibanding yang ditransaksikan pengumpul besar, mengingat keberadaan arus selain dari pengumpul besar melalui pasar Rabu (diasumsikan sekitar 1.733 ton/tahun, mengacu pada estimasi yang akan dijelaskan nanti), pengumpul skala kecil, pengecer dan transaksi langsung antara petani dan pedagang.



Pengumpul besar sekitar

#### 4) Operasi dan Manajemen STA

##### Badan Pengelola

Organisasi yang bertanggung jawab untuk STA ini ialah pemerintah Kabupaten Simalungun. Sejak beroperasi pada Desember 2008, *trial and error* pada operasi dan manajemen terus berlanjut selama sekitar setengah tahun. Setelah Juni 2009, PD AGROMADEAR, didirikan oleh pemerintah kabupaten pada akhir 2007, dan memulai operasi dan manajemennya di STA. PD.AGROMADEAR menjalankan usahanya juga di mana AGROMADEAR membeli komoditas tani yang relatif berkualitas tinggi dan menjualnya. Namun sayangnya, manajemen PD.AGROMADEAR akhirnya gagal pada 2010 dan mereka meninggalkan STA. Saat ini, pada dasarnya tidak ada badan yang bertugas permanen mengelola STA ini.

Namun, tiap hari Rabu, STA ini dibuka untuk umum dan sekali seminggu dipakai dengan sedikit pengawasan dari pemerintah kabupaten.

##### Pendapatan

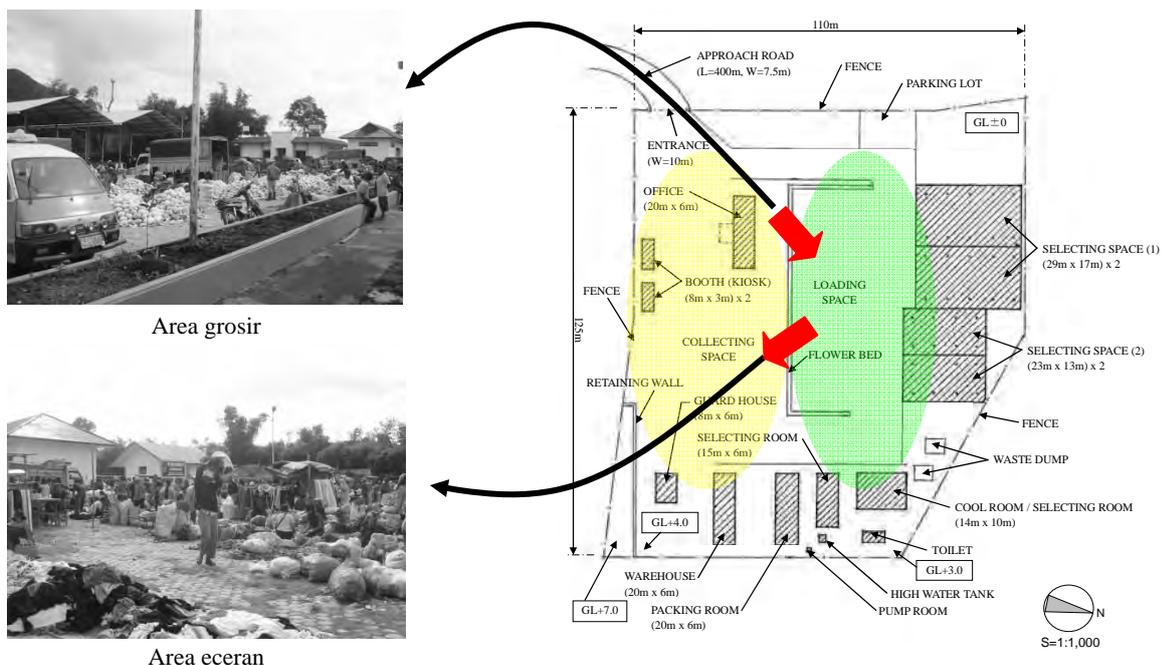
Karena tidak ada kegiatan resmi di STA ini, pada dasarnya tidak ada pemasukan saat ini. Pada pasar Rabu, setiap orang dapat masuk tanpa dikenakan biaya. Dilaporkan, pemerintah kabupaten menarik Rp 1000 per pedagang, tapi ini tidak signifikan. Ada laporan juga terdapat pungutan liar kepada pedagang pada pasar Rabu di luar pungutan resmi. Ini tentu saja tidak diperhitungkan sebagai pendapatan pemerintah.

##### Pengeluaran

Seperti halnya pendapatan, umumnya tidak ada pengeluaran pada saat ini.

##### Kondisi Pemanfaatan saat ini

Seperti disebutkan, saat ini hanya pada hari Rabu STA ini buka untuk pengguna umum seperti petani, distributor/pedagang dan pengecer. Pada hari pasar, terdapat dua jenis transaksi, satu grosir dan kedua eceran. Sesuai kondisi itu area STA terbagi menjadi dua untuk tujuan tersebut (seperti terlihat di bawah). Komoditas grosir umumnya sayuran seperti kubis dan sawi putih dan untuk eceran cabai, buah, pakaian dan kebutuhan sehari-hari. Untuk grosir, sayuran biasanya datang berangsur-angsur sejak sehari sebelumnya, kebanyakan oleh petani; kemudian distributor/pedagang datang membeli dengan truk. Karena tidak ada los, tidak ada pedagang grosir di dalam STA.



Sumber Foto: Laporan survey detail perencanaan

Menurut data yang diberikan dinas pertanian Kabupaten Pertanian, volume transaksi sayuran rata-rata

dari Januari hingga April 2011 ialah 36 ton/hari (91 ton/hari bila tanaman pangan dan buah disertakan). Bila rata-rata empat-bulan ini diasumsikan berlaku sepanjang tahun, maka volume transaksi sayuran tahunan diestimasikan 1.733 ton/tahun.

Pada hari lain, terkadang petani/kolektor menggunakan fasilitas ini (terutama area pemuatan dan pemilihan dengan atap) untuk sortasi, pengeringan, grading sederhana untuk komoditas seperti kubis dan jagung, meskipun penggunaan tak resmi ini tidak mendapat izin dari pemerintah kabupaten.



pengeringan jagung



kubis (sortasi/paking)

#### Neraca Pemasukan dan Pengeluaran

Bisnis yang dijalankan PD.AGROMADEAR tidak berhasil dan hanya setelah hampir satu tahun mereka menghentikan usaha itu. Jadi neraca mereka bisa diasumsikan negatif meskipun tidak ada data tersedia.

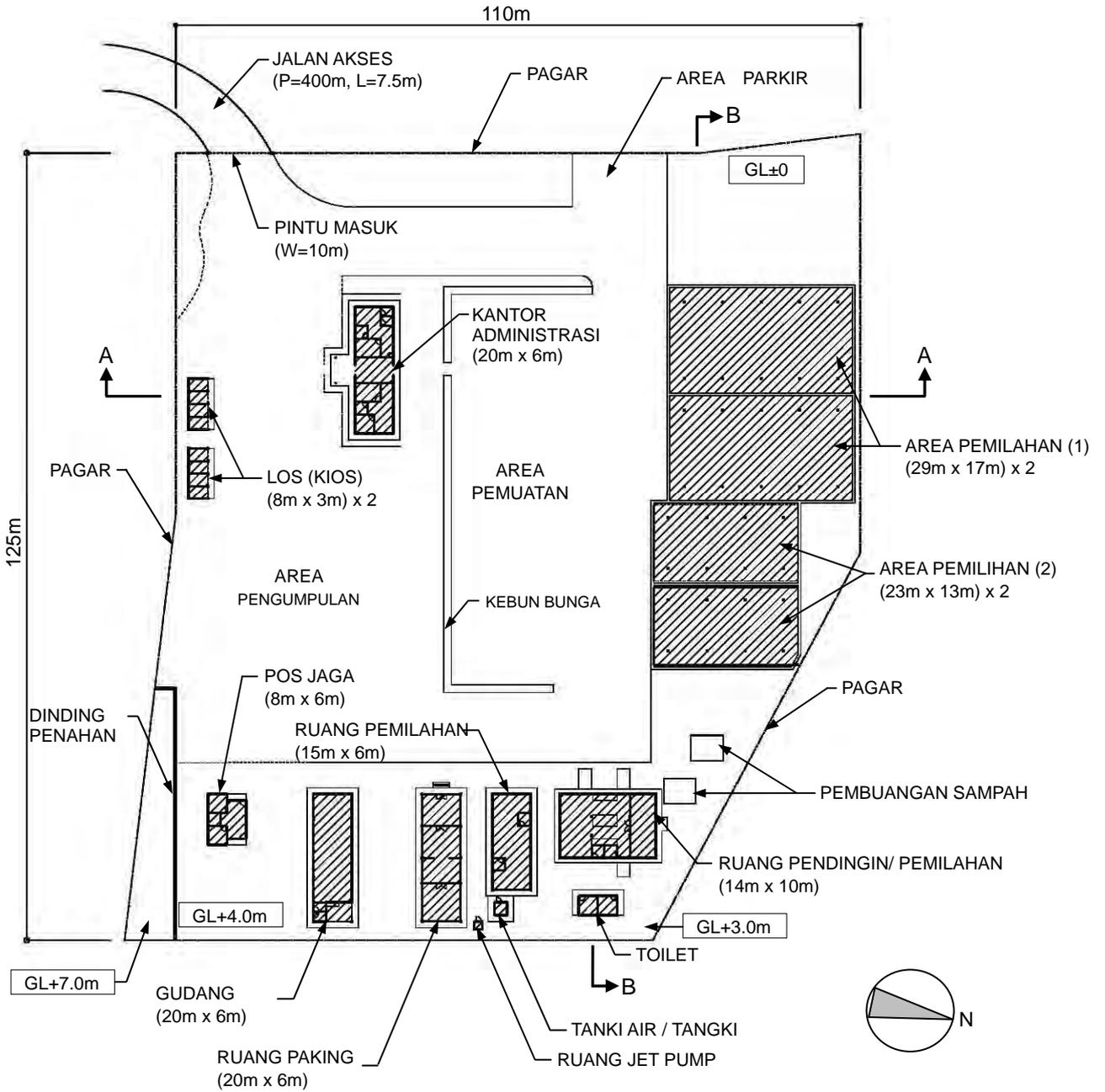
Saat ini, tidak ada kegiatan keuangan bermakna terkait operasi dan manajemen STA ini.

#### Informasi

Saat ini STA ini tidak melakukan aktivitas apapun terkait penyediaan informasi

#### **5) Fasilitas STA**

Fasilitas STA ini ditunjukkan pada bagan di bawah. Rencana tata letak juga ditunjukkan pada gambar ini, sedangkan daftar detil fasilitas dilampirkan di Apendiks 5.2.



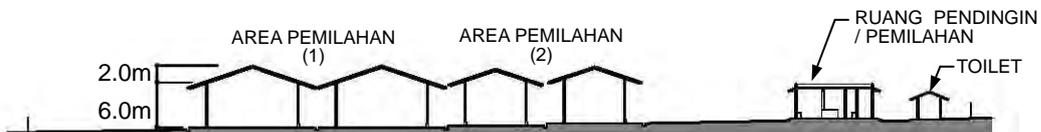
Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.1.23 Rencana Tata Letak STA Saribudolok S=1:1,000**



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.1.24 Potongan A-A S=1:1,000**



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.1.25 Potongan B-B S=1:1,000**

## Lokasi STA

STA Saribudolok terletak pada ketinggian 1.200 m di atas permukaan laut dan total luasnya kurang lebih 1.3 ha. Lokasi ini berbentuk agak persegi dan memiliki sedikit kelandaian tanah dari tenggara ke arah barat laut. Terdapat sebuah jalan akses (panjang 400 m, lebar 7,5 m) yang menghubungkan jalan propinsi dengan lokasi STA serta gerbang masuk (lebar 10 m) pada sisi barat daya lokasi.

## Situasi Fasilitas Pengelolaan

Fasilitas ini dibangun pada 2006-2008 dan dioperasikan oleh AGROMADEAR. Setelah AGROMADEAR menarik diri dari manajemen STA, fasilitas ini tidak lagi digunakan kecuali pada pasar hari Rabu.

Petugas kebersihan yang tinggal di rumah jaga dengan keluarganya melakukan sedikit kegiatan pemeliharaan pada fasilitas.

## Gambaran Fasilitas Pendukung

### *Suplai Daya Listrik*

Daya listrik ditarik dari sistem satu-fase tiga-kabel yang ada pada pinggir jalan, 230/400V, 50Hz. Namun, daya listrik ini tidak dialirkan karena biaya listrik tidak dibayar sejak Januari 2011. Listrik pada rumah jaga menggunakan sumber listrik dari tempat lain.

### *Telepon*

Terdapat sambungan telepon pada kantor administrasi. Namun, pesawat telepon sudah ditarik sejak AGROMADEAR tidak mengelola lagi.

### *Suplai Air*

Terdapat mesin pompa air tanah dan tangki air di bagian timur lokasi, dan pipa suplai air terpasang pada tiap fasilitas. Petugas kebersihan sesekali menyalakan mesin pompa menggunakan listrik dari rumah jaga untuk keperluan pribadi juga untuk membersihkan fasilitas.

### *Drainase*

Air hujan dialirkan ke luar lokasi melalui parit. Terdapat *septic tank* untuk saluran pembuangan limbah toilet.

## Gambaran Bangunan

### *Kantor Administrasi*

Kantor administrasi dibuat dari dinding bata dan terdiri dari ruangan kantor, ruang penyimpanan dan toilet. Semua furnitur dan perlengkapan telah dipindahkan sejak AGROMADEAR berhenti mengelola dan bangunan ini tidak terpakai sampai saat ini.

### *Area Pemilahan (1) (2)*

Terdapat dua tipe area pemilihan dan tiap tipe memiliki dua bangunan, jadi total empat bangunan. Area lantai dan area beratap dari dua tipe tersebut diperinci sebagai berikut:

- (1) Area Lantai = Area Beratap: 493 m<sup>2</sup> (29 m x 17 m)
- (2) Area Lantai: 299 m<sup>2</sup> (23 m x 13 m), Area Beratap: 276m<sup>2</sup> (23 m x 12 m)

Setiap bangunan terbuat dari struktur baja dengan atap lembaran besi bergelombang dan tidak memiliki dinding. Tinggi rongga atap ialah 6 m. Area ini digunakan sebagai tempat penumpukan sementara untuk pengumpul pada pasar Rabu. Area ini juga digunakan tanpa izin untuk area pemilahan produk oleh pengumpul sekitar lokasi. Lantai fasilitas ini mengalami kerusakan parah. Air hujan dari atap mengalir ke pipa dan disalurkan ke parit di sekitar lantai tersebut.

### *Ruang Pendingin / Ruang Pemilahan*

Ruang pendingin/pemilahan ialah bangunan satu lantai yang terbuat dari struktur kerangka baja dan dinding bata. Terdapat satu toilet dan ruang generator bersebelahan dengan bangunan ini, tapi tidak ada generator terpasang. Ruang pendingin memiliki dinding pendingin dan dimensi ruang sebelah dalam ialah 9,5 m (P) x 3,6 m (L) x 2,5 m (H). Sebuah unit AC terpasang di luar bangunan. Saat ini, ruang pendingin tersebut tidak dapat digunakan karena tidak adanya daya listrik. Terpasang lantai keramik dan wastafel pada ruang pemilahan.

### *Ruang Pemilahan, Ruang Pengepakan, Gudang*

Bangunan ruang pemilahan, ruang pengepakan dan gudang tersusun berjajar pada bagian timur lokasi. Saat ini, semua bangunan ini tidak digunakan. Sejumlah besar plafon pada atap gudang telah rusak berjatuhan.

### *Gudang*

Gudang terbuat dari dinding bata dan terdiri dari ruang makan dengan dapur, kamar tidur dan toilet. Keluarga si petugas kebersihan tinggal pada rumah ini.

### *Toilet*

Bangunan toilet terletak di belakang ruang pendingin/pemilahan. Plafon bagian dalamnya sebagian mengalami kerusakan. .

### *Los (Kios)*

Terdapat dua bangunan los dan tiap bangunan memiliki empat partisi; area lantai untuk tiap partisi seluas 6 m<sup>2</sup> (3 m x 2 m). Sebagian partisi digunakan sebagai ruang penyimpanan dan lainnya tidak digunakan. Sebagian pintu penutup di bagian depan dalam keadaan rusak.

### *Tangki air/Tangki, Ruang Mesin Pompa*

Tangki air dan ruang pompa terletak di bagian timur lokasi. Bangunan tangki air ini berlantai dua dan terbuat dari dinding bata. Terpasang panel kontrol untuk mesin pompa pada lantai dasar dan lantai atas digunakan untuk tangki air.

### Fasilitas Lain

#### *Area Pengumpulan/Pemuatan*

Area Pengumpulan/Pemuatan terletak di pusat lokasi. Ruangan ini dibagi dua oleh kebun bunga kecil dan tiap area memiliki area terbuka sekitar 300 m<sup>2</sup>. Lantai area ini dilapisi bata paving yang telah rusak parah.

#### *Ruang Sirkulasi Kendaraan*

Ruang sirkulasi untuk kendaraan terletak di seputar area pengumpulan/pemuatan. Lantai area ini dilapisi bata paving yang telah rusak parah.

#### *Pagar*

Dinding pembatas dibangun di sekeliling batas lokasi dan sebagian telah rusak.

#### *Penerangan Luar-ruang*

Terdapat perlengkapan penerangan luar-ruang pada area pengumpulan/pemuatan; namun, ini tidak digunakan karena tidak adanya daya listrik.

#### *Keran Air*

Meskipun dipasang keran air pada area bongkar/muat, air tidak ada karena tidak ada daya listrik.

#### *Pembuangan Sampah*

Terdapat dua tempat pembuangan sampah di dekat bangunan ruang pendingin/pemilahan. Satu sangat sulit diakses karena lokasinya terlalu dekat dengan bangunan, dan yang kedua dindingnya telah rubuh.

Saat ini, kedua tempat pembuangan ini tidak digunakan. Alih-alih, sampah pada pasar Rabu dikumpulkan langsung dengan truk pemerintah kabupaten.

### (3) Kondisi Terkini dari Pasar Sekitar Lainnya

Di Propinsi Sumatera Utara, pasar grosir telah dipromosikan secara positif. TA, yang mana merupakan TA pertama di propinsi ini, didirikan di kota Pematangsiantar yang terletak 30 km timur Danau Toba. TA/STA yang ada (termasuk TA ini) disusun pada tabel di bawah dan lokasi mereka dilampirkan pada Apendiks 5.2.

**Tabel 3.1.7 Daftar TA/STA di Propinsi Sumatera Utara**

No	STA	Lokasi	Selesai dibangun	Dana	Manajemen	Komoditas utama
1	PDR Dairi	Kabupaten Dairi Kecamatan Sidikalang	2003	APBN	Badan swasta	Ubi
2	STA Talun Kenas	Kabupaten Deli Serdang Kecamatan STM Hilir	2004	APBN	Badan swasta	Pisang
3	STA Karo Merek	Kabupaten Karo Kecamatan Merek	2001	APBN	Kelompok tani	Sayuran (awalnya jeruk)
4	STA Saribudolok	Kabupaten Simalungun Kecamatan Silimakuta	2007	APBN	Operasi dihentikan	Sayuran dan buah hanya pada pasar Rabu
5	STA Air Batu	Kabupaten Asahan Kecamatan Air Batu	2004	APBD	Kelompok tani	Sayuran dan buah
6	STA Toba Samosir	Kabupaten Toba Samosir kecamatan Lumban Julu	2007	APBD	Operasi dihentikan	-
7	STA Tapanuli Utara	Kabupaten Toba Samosir Kecamatan Siborong	2008	APBD	Operasi dihentikan	-
8	TA Pematang Siantar	Kota Pematangsiantar	2007	APBN	Pemerintah (hanya beroperasi malam)	Sayuran, buah dan sereal

Sumber: Laporan survey detail perencanaan (diskusi di Dinas Pertanian Propinsi Sumatera Utara), dimodifikasi oleh Tim Studi JICA (situasi terkini beberapa STA diperbarui tapi informasi lain ialah kondisi 2009)

Ket.) Pemerintah pusat mengetahui enam pasar selain no.1 and 8. No.1 didirikan dengan bantuan Kementerian Perdagangan, diketahui sebagai "pasar pendukung".

Untuk STA No.3, STA Karo Merek terletak 10 km sebelah barat STA Saribudolok, sayuran disortasi/grading/packing di lokasi ini pada Mei 2010. Awalnya STA ini ditujukan sebagai pasar grosir (atau sentra pengumpulan) untuk jeruk, tapi kegiatan tersebut gagal. Menurut diskusi dengan pihak-pihak di STA, kini kelompok tani telah membuat kesepakatan dengan pemerintah kabupaten dan mereka menggunakan fasilitas ini untuk transaksi sayuran. Namun ternyata, beberapa anggota kelompok yang berdagang sayuran menggunakan fasilitas ini untuk kepentingan mereka sendiri.



STA Karo Merek

Selain itu, terdapat beberapa pasar eceran di sekitar lokasi, seperti Merek Raya (buka tiap Selasa, terletak 30 km sebelah timur Saribudolok) dan Haranggaol (buka tiap Senin, terletak 15 km sebelah tenggara Saribudolok sepanjang Danau Toba). Terdapat beberapa petani yang membawa produk mereka ke pasar-pasar ini.

#### **(4) Karakteristik STA Saribudolok**

Berdasarkan pemahaman kondisi terkini di atas, karakteristik STA Saribudolok dapat dirangkum sebagai berikut:

##### Lokasi Menguntungkan

STA ini terletak pada tempat yang menguntungkan, yakni area penghasil sayuran. Seperti yang teramati, produksi sayuran stabil dan melebihi permintaan pada area sekitar. Meski terdapat banyak pengumpul, tapi masih terbuka potensi kebutuhan untuk tempat transaksi sayuran (hal ini dibahas lebih lanjut pada bagian 3.2.1 (2) 2)).

##### Kenyataan bahwa STA ini Tidak Digunakan

Seperti diketahui, saat ini STA ini tidak digunakan sesuai peruntukan, kecuali pada saat pasar buka sekali seminggu sejak PD.AGROMADEAR bangkrut. Peningkatan operasi dan manajemen saat ini mutlak diperlukan.

##### Konsep yang Berbeda untuk Desain Fasilitas

Karakteristik lain yang penting ialah desain fasilitas. Konsep fasilitas desain nyatanya bukan untuk pasar grosir seperti STA Mantung. Tidak ada los untuk pegrosir. Alih-alih, konsepnya adalah fasilitas untuk transaksi sayuran oleh satu agen. Ada beberapa area dan ruang untuk bongkar/muat, pemilahan/packing bahkan ruang pendingin. Desain fasilitas seharusnya dipahami sebagai peningkatan operasi dan manajemen fasilitas.

##### Pentingnya Memadukan antara Produsen dengan Pembeli

Pada arus distribusi saat ini, pengumpul ialah stakeholder kunci. Fungsi mereka adalah menghubungkan antara petani dengan area konsumen. Secara teori, memadukan fungsi ini adalah pekerjaan pegrosir di pasar grosir; bila ada. Dengan pertimbangan ini, pengumpul secara teori mengambil peran pegrosir STA pada area ini.

Meskipun demikian, petani tetap tidak tahu ke mana tempat menjual<sup>10</sup>, jadi mereka perlu pihak yang dapat menjamin pembelian sayuran. Bila petani tidak tahu ke mana menjual kemudian tetap menanam sayuran lebih banyak lagi, harga akan turun, dan sayuran tidak dapat dijual, artinya petani kehilangan investasi mereka. Hal seperti ini dapat dihindari dengan memperkenalkan mekanisme penyediaan informasi harga dan permintaan pada semua stakeholder.

Berdasarkan perhitungan sederhana, produksi sayuran pada area sekitar cenderung melebihi total volume transaksi yang ada pada pengumpul besar di sekitar. Sehingga, mungkin masih ada ruang untuk menambah tempat bagi para stakeholder seperti pengumpul besar yang ada saat ini.

Poin-poin ini harus dipertimbangkan dalam mengadakan rencana peningkatan.

---

<sup>10</sup> Informasi ini diperoleh pada rapat stakeholder

### 3.1.3 STA Pattapang (Malino) (Propinsi Sulawesi Selatan)

#### (1) Kondisi Tren Terkini dan Masa Depan untuk Produk Hortikultura pada Area Sekitar

##### 1) Propinsi Sulawesi Selatan

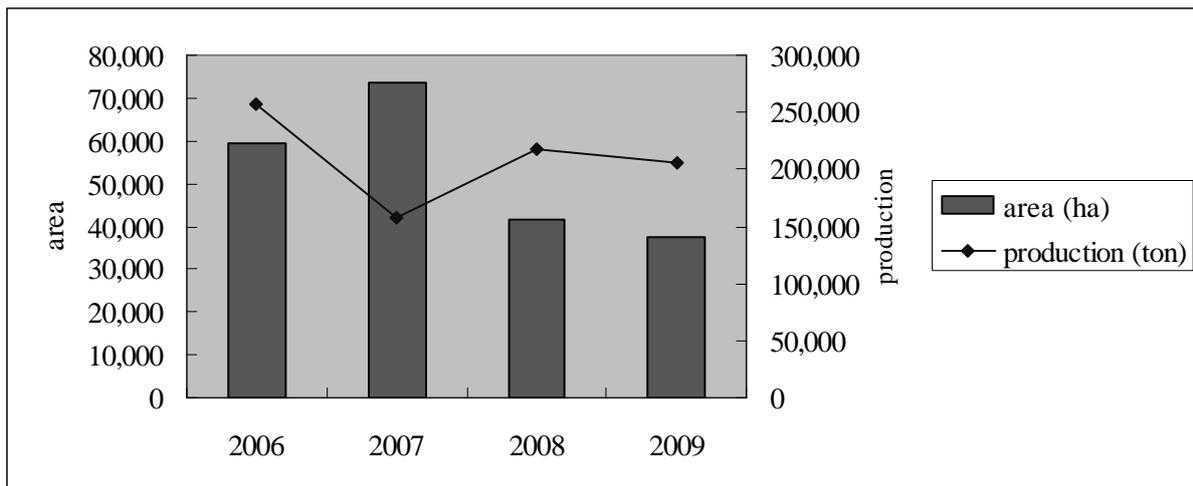
Propinsi Sulawesi Selatan ialah salah satu daerah penghasil beras terbesar di Sulawesi. Sayuran dan buah juga diproduksi di daerah dataran tinggi beriklim dingin. Terdapat banyak fasilitas irigasi yang didanai Pinjaman Yen Jepang, yang mana memberi sumbangsih pada pembangunan propinsi ini. Total produksi sayuran<sup>11</sup> propinsi ini mencapai 205.327 ton pada 2009, yang mana lebih rendah dari dua propinsi lain. Produksi sayuran utama ditunjukkan pada tabel berikut; dan produksi yang melampaui 20.000 ton ialah kubis, cabai dan tomat.

**Tabel 3.1.8 Produksi Sayuran Utama di Propinsi Sulawesi Selatan (2009)**

Sayuran	Bawang Merah	Daun Bawang	Kentang	Kubis	Kacang Panjang	Cabai (besar dan kecil)	Tomat	Terong
Produksi (ton)	13,246	11,378	11,802	31,303	11,322	20,982	30,981	11,474

Sumber: Statistik Pertanian 2009, Dinas Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura Propinsi Sulawesi Selatan 2010

Tren produksi dan tren area panen untuk sayuran tahun 2006 sampai 2009 (empat tahun) ditunjukkan pada grafik berikut.



Sumber: Buku statistik agrikultur/hortikultur 2006 sampai 2009, Dinas Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura Propinsi Sulawesi Selatan

**Gambar 3.1.26 Tren Produksi dan Area Panen untuk Sayuran 2006-2009**

Meski produksi menurun<sup>12</sup> pada 2007, tapi angka sekitar 200.000 ton diperkirakan berlanjut bila kecenderungannya tetap sama.

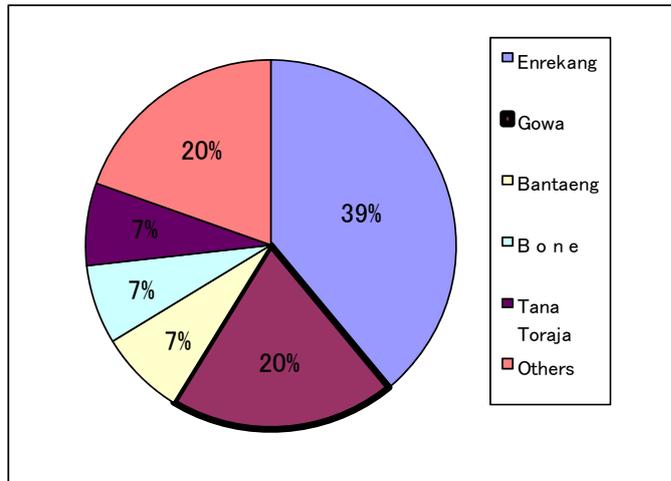
##### 2) Kabupaten Gowa

STA Pattapang terletak di Kabupaten Gowa dekat Malino; pada ketinggian 1.500 m, jadi iklimnya dingin dan membuat daerah ini cocok untuk produksi sayuran seperti kedua lokasi yang lain. Proporsi produksi sayuran di Kabupaten Gowa adalah sekitar 20%, pada peringkat kedua dari 23 kota dan kabupaten yang ada di propinsi ini. Kabupaten Gowa terletak di bagian selatan propinsi; dan produksi sayuran pada bagian selatan ini bersama dengan Kabupaten Bantaeng dan Bone memberi sumbangan sepertiga dari total produksi propinsi. Serupa dengan ini, bagian tengah propinsi seperti kabupaten

<sup>11</sup> Perlu dicatat bahwa tergantung buku statistik yang dipakai (yaitu tingkat nasional, propinsi, kabupaten atau antar-propinsi, dsb.), jenis sayuran yang dipakai untuk perhitungan total produksi sayuran berbeda-beda.

<sup>12</sup> Unit hasil pada tahun ini luar biasa rendah.

Enrekang dan Tana Toraja juga memproduksi separuh dari total produksi propinsi. Untuk propinsi ini, dua daerah tadi dianggap sebagai dua area produksi sayuran besar.

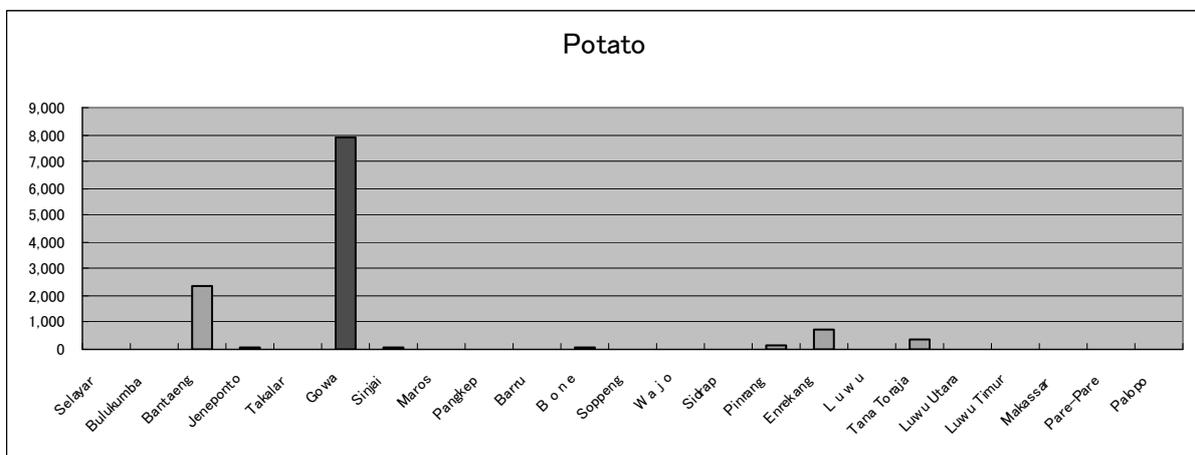
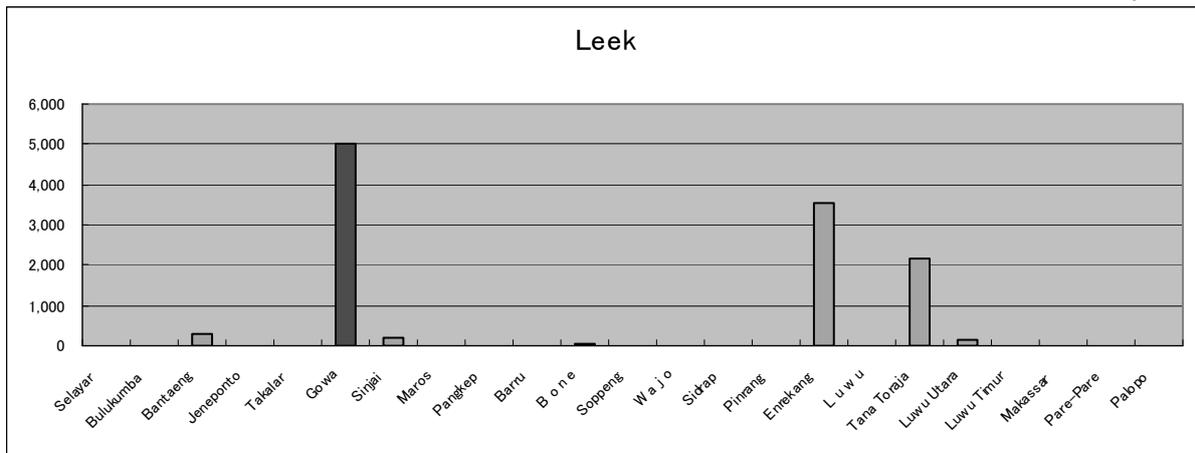


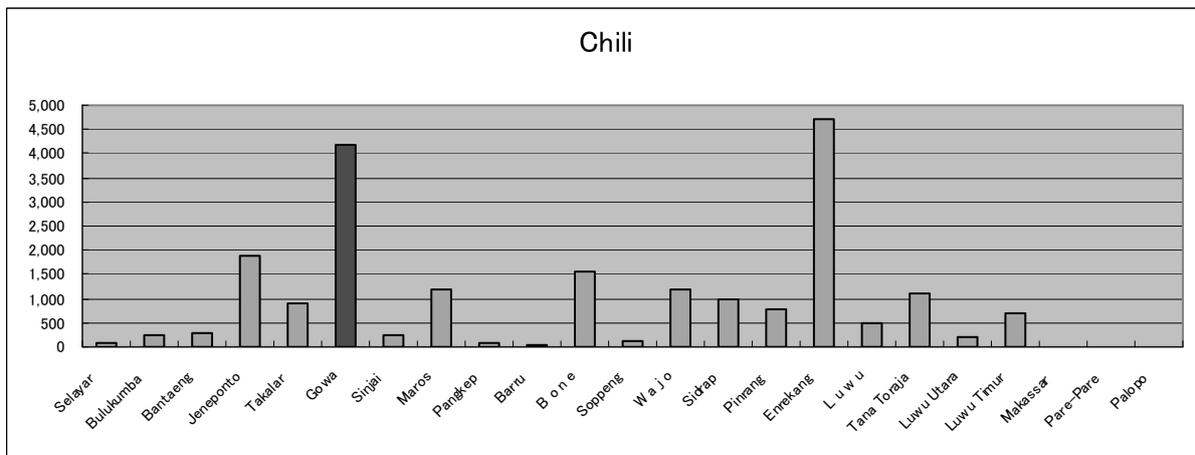
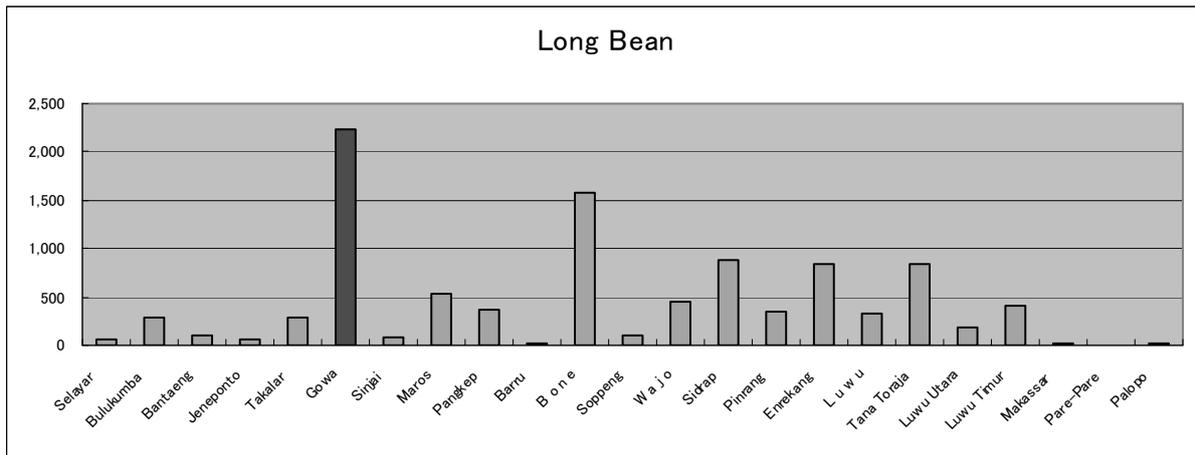
Sumber: Statistik Pertanian 2009, Dinas Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura Propinsi Sulawesi Selatan 2010

**Gambar 3.1.27 Peta Propinsi Sulawesi Selatan dan Proporsi Produksi Sayuran Kota dan Kabupaten (2009)**

Berdasarkan jenis sayuran, Kabupaten Gowa ialah penghasil utama daun bawang, kentang, kacang panjang dan cabai di propinsi ini seperti terlihat pada grafik berikut.

(unit: ton/year)





Sumber: Statistik Pertanian 2009, Dinas Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura Propinsi Sulawesi Selatan 2010

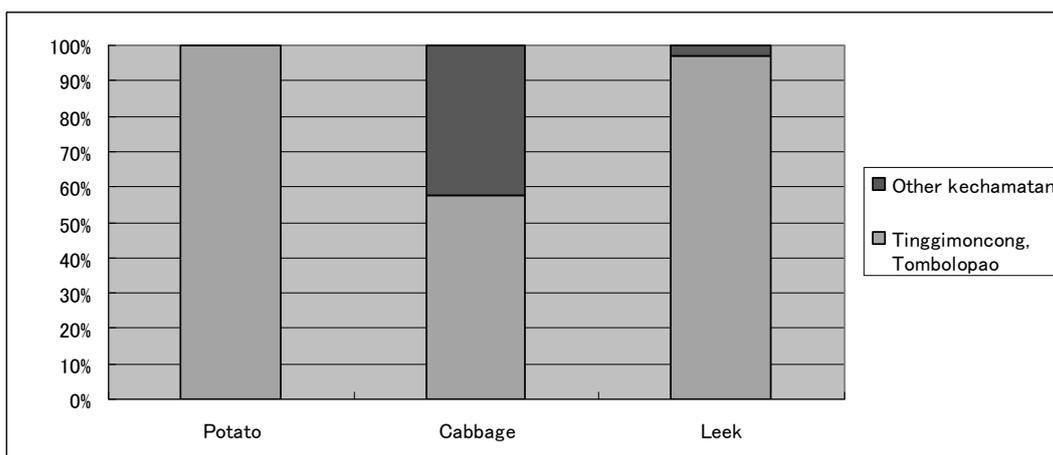
Unit: ton

**Gambar 3.1.28 Produksi Sayuran Utama berdasarkan Kota dan Kabupaten di Propinsi Sulawesi Selatan (2009)**

### 3) Area sekitar STA Pattapang

Total produksi sayuran di Kabupaten Gowa mencapai sekitar 40 ribu ton (2009)<sup>13</sup>. Sayuran utama yang dihasilkan kabupaten ini adalah kentang, daun bawang, kubis, wortel dan tomat. Kabupaten terdiri dari 18 kecamatan. Kecamatan Tinggimoncong di mana STA ini berada dan kecamatan Tombolopao di bagian timur laut-nya memproduksi sekitar separuh dari total produksi tiga sayuran tersebut. Ini mengindikasikan area sekitar area STA ialah area penghasil sayuran utama di Kabupaten Gowa.

<sup>13</sup> Statistik Pertanian 2009, Dinas Pertanian Tanaman Pangan dan Hortikultura Provinsi Sulawesi Selatan 2010



Sumber: Laporan survey detail perencanaan (data internal per 2008 diperoleh dari Dinas Pertanian Kabupaten Gowa)

**Gambar 3.1.29 Persentase Produksi Sayuran Utama dari Kecamatan Sekitar (2008)**

Pola panen pada area sekitar ditunjukkan sebagai berikut:

Bulan	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Sayuran	← musim hujan →			← musim kering →								
Kentang			← masa tanam →				← masa panen →					
Wortel			← masa tanam →				← masa panen →					
Tomat		← masa tanam →				← masa panen →						
Kubis		← masa tanam →					← masa panen →					

Sumber: Laporan survey detail perencanaan (diskusi dengan petani)

**Gambar 3.1.30 Pola Panen untuk Sayuran Utama pada Area Sekitar STA Pattapang**

Sayuran pada umumnya mulai tanam antara Februari dan Mei pada akhir musim hujan dan dipanen antara Juni dan Agustus. Sebagai rujukan, curah hujan tahunan ialah 2.933mm, dan jumlah hari hujan ialah 165 hari seperti ditunjukkan tabel berikut.

**Tabel 3.1.9 Tabel Curah Hujan, Hari Hujan dan Kabupaten Gowa (2009)**

Month	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Total
Rainfall (mm)	1,182	793	114	140	24	30	35	-	1	5	135	474	2,933
Rainy days (day)	28	24	18	19	10	3	10	-	7	4	14	28	165

Sumber: Gowa dalam angka 2010, BPS Kabupaten Gowa

#### 4) Keseimbangan Permintaan dan Produksi Sayuran di Kabupaten Gowa

Keseimbangan permintaan dan produksi sayuran di Kabupaten Gowa dievaluasi secara singkat. Populasi Kabupaten Gowa mencapai 617.317 pada 2009. Menurut Lembaran Neraca Pangan FAOSTAT, konsumsi sayuran per kapita ialah 37 kg/tahun (2007). Maka, permintaan sayuran diestimasi sekitar 23.000 ton/tahun. Seperti telah dibahas, produksi tahunan sayuran pada kabupaten ini ialah 40.000 ton, jadi sekitar 50% hasil produksi merupakan surplus dan dikirim ke kabupaten-kabupaten lain. Area ini juga dapat menjadi area penyuplai-sayuran ke daerah lain.

#### (2) Kondisi Terkini Arus Distribusi dan Operasi STA Pattapang

##### 1) Latar Belakang STA Pattapang

STA Pattapang terletak di Kabupaten Gowa dekat Malino. Area ini ada pada dataran tinggi sekitar 1.500m dan karenanya terkenal akan produksinya sayurannya. Akses melalui jalan raya ke area ini tidak terlalu jelek<sup>14</sup>, memakan waktu sekitar tiga-jam berkendara ke arah timur dari Makassar.

Propinsi Sulawesi Selatan dan Kabupaten Gowa memutuskan untuk mendirikan STA sesuai kebijakan Kementerian Pertanian, Jakarta. Satu area dipilih yang disediakan seorang pemilik pribadi secara cuma-cuma untuk dibangun STA. Biaya konstruksi fasilitas (Rp 500 juta) ditanggung oleh pemerintah pusat. STA ini dibangun pada 2005 dan semestinya mulai digunakan pada 2006. Namun, fasilitas tersebut tidak digunakan selama kira-kira dua tahun.

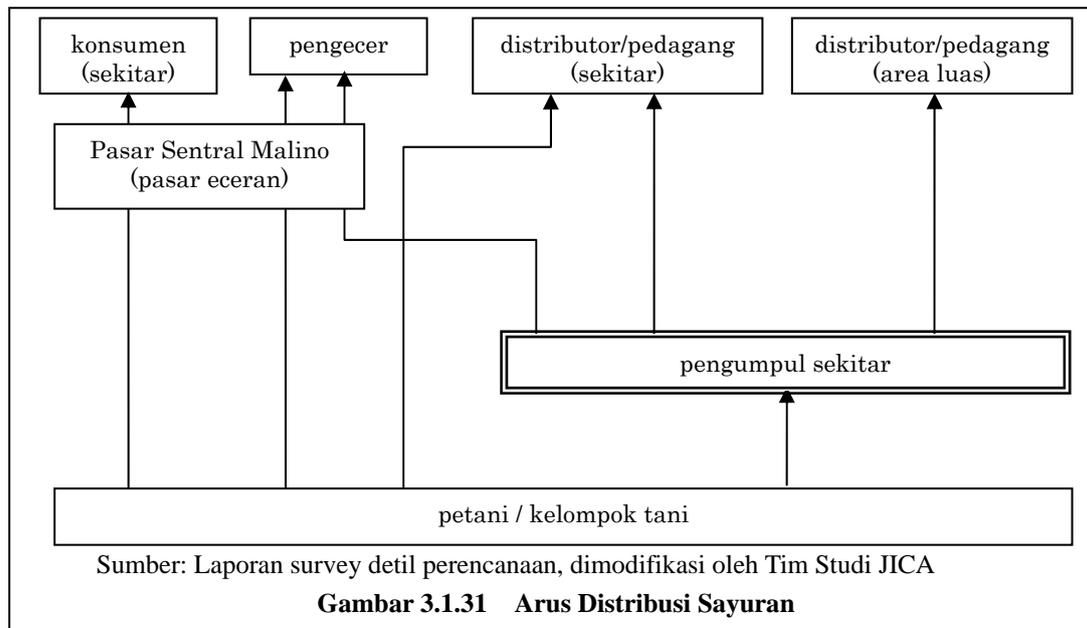
Kemudian, pemerintah kabupaten memutuskan PERUSDA (Perusahaan Holding Gowa Mandiri), sebuah perusahaan milik pemerintah yang didirikan pada 2005, mulai mengelola STA; kemudian empat orang staf mulai dipekerjakan di STA sejak Maret 2008.

## 2) Komoditas

Saat ini, tidak ada kegiatan pasar grosir dilaksanakan oleh PERUSDA. Ini artinya, tidak ada komoditas yang diperdagangkan.

## 3) Arus Distribusi

STA ini tidak berfungsi seperti tipikal pasar grosir. Di luar STA, arus distribusi sayuran pada area sekitar ditunjukkan sebagai berikut:



Pada arus distribusi saat ini, pengumpul pada area sekitar memiliki peranan penting. Pengumpul ini secara garis besar terbagi dua kelompok, skala-kecil dan skala menengah-besar. Pengumpul skala kecil pada dasarnya merangkap petani; mereka membawa hasil tani mereka (atau membeli dalam jumlah kecil dari petani di areanya) dekat pasar pengecer tradisional seperti Pasar Sentral Malino. Di sisi lain, pengumpul skala menengah-besar menjual sayuran mereka jauh dari area konsumen. Disebutkan, pengumpul skala menengah-besar seperti ini ada sekitar 100 (dari jumlah ini, pengumpul skala-besar sekitar 15).

Untuk daerah tujuan, pengumpul skala menengah-besar ini mengirim sayuran mereka ke Makassar, Sunggumhinasa,



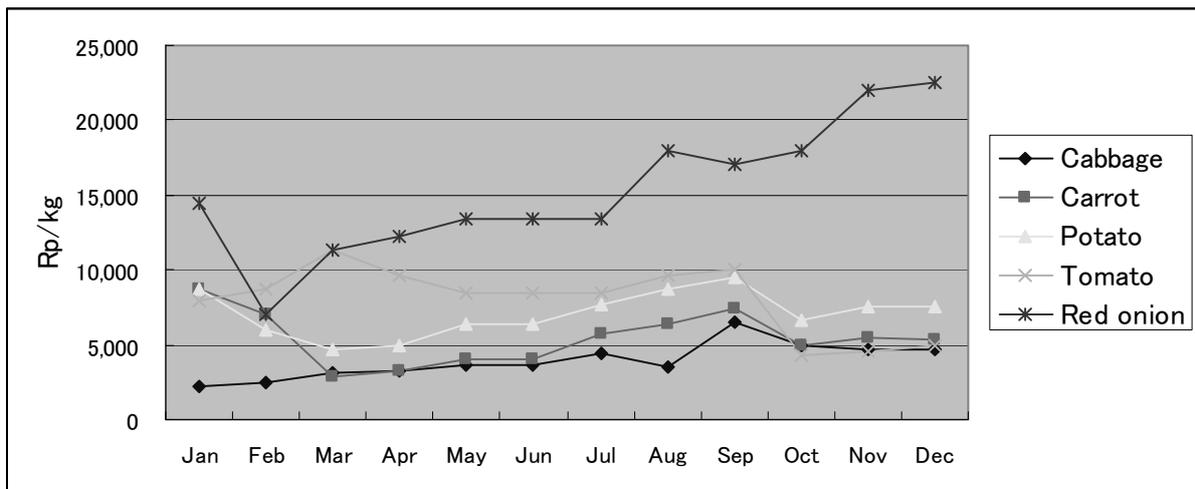
pengumpul sekitar

<sup>14</sup> Baru-baru ini, terdapat banyak truk disebabkan pekerjaan konstruksi untuk sungai Jeneberang, sehingga kondisi jalan tidak terlampau baik. Pekerjaan perbaikan jalan tengah dilakukan di banyak bagian jalan antara Malino dan Makassar.

Bulukumba, Sinjai, Selayar, Bone, dan Kendari (bagian selatan Sulawesi), juga Kalimantan (Balikpapan, dsb.) dan Irian Jaya.

Terkait jumlah sayuran pada arus distribusi saat ini, dibuat estimasi kasar berdasarkan hasil diskusi dengan para pengumpul. Diasumsikan bahwa volume transaksi sayuran pengumpul skala besar rata-rata sekitar 60 ton/bulan. Bila terdapat 15 pengumpul, total volume transaksi untuk pengumpul di area sekitar diestimasikan sekitar 10.800 ton/tahun. Di Kabupaten Gowa, produksi sayuran tahunan adalah 40.000 ton. Pada area sekitar (dua kecamatan seperti disebutkan di (1)3), diperkirakan sebesar 24.000 ton bila dihasilkan 60% dari produksi kabupaten. Dengan memperhitungkan keberadaan pengumpul skala menengah dan kecil, boleh dibilang kebanyakan produksi sayuran area sekitar dilakukan oleh para pengumpul ini (arus lain menuju Pasar Sentral Malino tidak dapat dianggap sebagai yang utama).

Sebagai referensi, harga grosir untuk sayuran di Kabupaten Gowa tahun 2010 ialah sebagai berikut.



**Gambar 3.1.32 Harga Grosir Sayuran di Kabupaten Gowa (2010)**

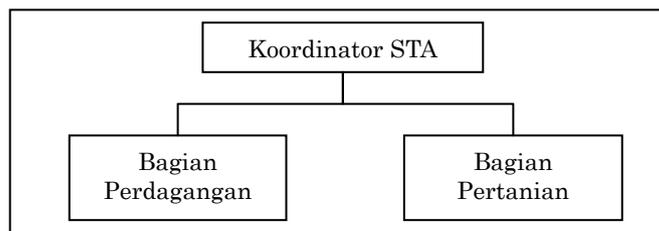
Sumber: data internal per 2010 diperoleh dari Dinas Pertanian Kabupaten Gowa

Kecuali tomat, umumnya harga menunjukkan kecenderungan kenaikan sampai September. Harga-harga jatuh setelah September kecuali untuk bawang merah. Kecenderungan ini umumnya sesuai dengan pola tanam area sekitar. Pada musim panen harga turun pada/setelah bulan September, dan harga berangsur-angsur naik saat sayuran mulai berkurang (penanaman sayuran tengah berlangsung pada masa ini).

#### 4) Operasi dan Manajemen STA

##### Badan Pengelola

Pemerintah Kabupaten Gowa bertanggung jawab dalam pengelolaan STA Pattapang, badan pengelolanya sendiri adalah PERUSDA, perusahaan milik pemerintah. Diturunkan empat orang staf pada STA ini, yang mana gajinya ditanggung oleh PERUSDA (dengan anggaran dari pemerintah). Bagan organisasi STA saat ini ialah sebagai berikut.



Sumber: Laporan survey detil perencanaan (diskusi di kantor STA)

**Gambar 3.1.33 Organisasi STA Pattapang**

Dari keempat staf, satu orang ialah koordinator STA, dua staf bertanggung jawab di bidang pertanian/penyuluhan, dan satu lagi pengemudi. PERUSDA memulai usaha mereka dalam membeli sayuran langsung ke petani dan menjualnya ke supermarket di Makassar sejak Maret 2008. Usaha ini dilakukan oleh bagian perdagangan. Namun sayangnya, usaha ini berhenti sejak 2009, dan kegiatan untuk bagian perdagangan kemudian dihentikan pada 2010. Di sisi lain, PERUSDA bagian pertanian juga melakukan kegiatan penanaman sayuran dengan cara menyewakan lahan (dua hektar). Saat ini kegiatan di STA hanya tersisa kegiatan pertanian tersebut.

#### Pemasukan

Karena tidak ada kegiatan untuk memperoleh pendapatan, pemasukan STA bergantung penghasilan PERUSDA (ini tentu saja, diperoleh dari Kabupaten Gowa). Setidaknya saat ini, gaji staf dan biaya produksi sayuran disediakan oleh PERUSDA. Namun, tidak ada anggaran untuk kegiatan perdagangan.

#### Pengeluaran

Pengeluaran STA saat ini mencakup gaji, listrik, berbagai pengeluaran manajemen dan biaya untuk kegiatan produksi sayuran. Menurut berkas pembukuan PERUSDA (PD Agribisnis) per 31 Desember 2010, pengeluaran untuk produksi sayuran di tahun 2010 adalah Rp 84 juta. Gaji untuk empat anggota diperkirakan Rp 60 juta.

#### Kondisi Fasilitas Pendukung Saat Ini

Seperti telah dijelaskan, STA ini tidak digunakan untuk fungsi tipikal pasar grosir. Bahkan, usaha PERUSDA sendiri dalam menjual sayuran ternyata gagal. Kini, kegiatan nyata hanya penanaman sayuran skala kecil.

Di sisi lain, pemilik lahan yang menyediakan tanah untuk STA menanam kentang di tanahnya yang luas. Saat masa panen (Juli hingga Agustus), ia menggunakan fasilitas STA untuk mencuci, grading/sorting, penyimpanan dan pengepakan untuk panen kentangnya.

#### Neraca Pemasukan dan Pengeluaran

Saat ini, kegiatan dilakukan sebatas anggaran yang tersedia pada PERUSDA seperti dijelaskan di atas. Laporan laba rugi untuk PERUSDA (PD AGRIBISNIS GOWA MANDIRI) per 31 Desember 2010 menunjukkan kerugian Rp 84,5 juta. Dapat diindikasikan bahwa PERUSDA menghadapi situasi sulit terkait anggaran. Meskipun laporan ini mengikutsertakan kegiatan STA Chappa Bungaya (lihat bagian (3) untuk lebih jelas), situasi ini kemungkinan mempengaruhi STA Pattapang juga.

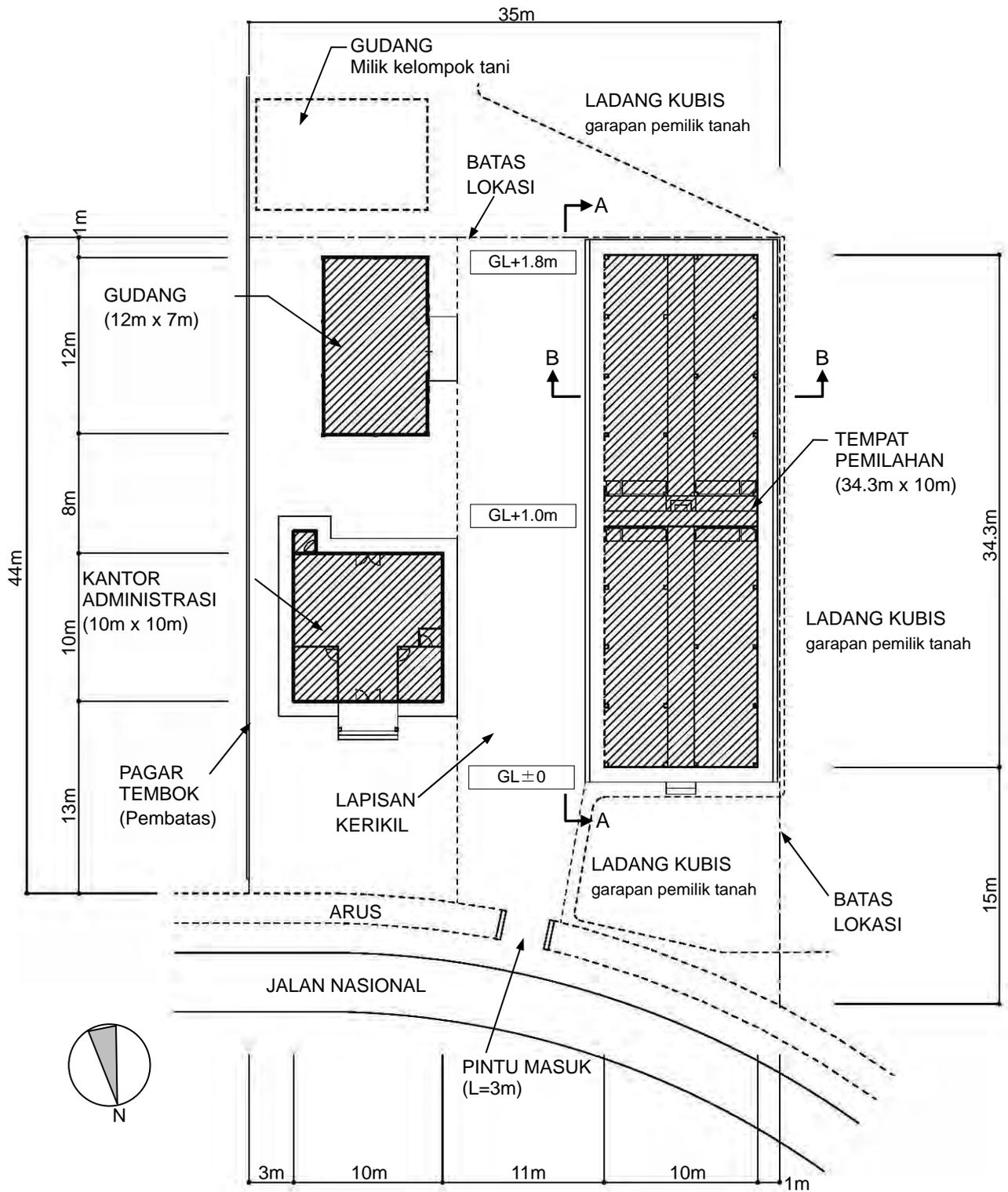
#### Informasi

Seperti telah dibahas, penyediaan informasi seperti harga, permintaan dan kualitas belum diimplementasikan. Pada sisi lain, sosialisasi telah dilakukan kepada petani tentang kegiatan PERUSDA.

Koordinator STA memiliki komputer laptop di mana informasi pengeluaran dan kegiatan PERUSDA disimpan.

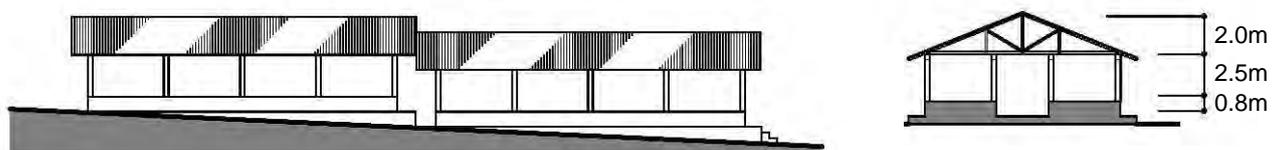
#### **e) Fasilitas STA**

Fasilitas STA dijelaskan sebagai berikut. Rencana tata letak juga ditunjukkan pada gambar berikut. Daftar lengkap fasilitas dilampirkan pada Apendiks 5.2.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.1.34 Rencana Tata Letak STA Pattapang S=1:400**



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.1.35 Kemiringan A-A and Bagian B-B S=1:400**

### Lokasi STA

Lokasi STA Pattapang terletak pada ketinggian 1.500 m di atas permukaan laut dan total luasnya sekitar 1.500 m<sup>2</sup>. Lokasi STA ini berbentuk persegi panjang dan memiliki sedikit kemiringan dari selatan menuju utara. Lokasi ini dibatasi pada sebelah utara dengan jalan nasional dan terdapat kali kecil antara lokasi dengan jalan nasional. Jalan masuk di atas kali ini memiliki lebar 3 meter. STA ini dibangun pada tahun 2005 oleh dinas pertanian Kabupaten Gowa pada sebidang tanah yang ditawarkan untuk dipakai oleh pemilik aslinya.

### Situasi Manajemen Fasilitas

Fasilitas selama ini tidak dioperasikan sebagai pasar grosir, dan pemilik tanah menggunakan bangunan untuk kepentingan pemilahan dan penyimpanan hasil panen pribadi.

### Gambaran Fasilitas Pendukung

#### *Suplai Daya Listrik*

Daya listrik disuplai melalui saluran udara yang ada dekat jalan nasional; memiliki sistem single-phase dua-kabel, 230V, 50Hz. Tagihan listrik, disebutkan dibayar oleh pemilik tanah.

#### *Telepon*

Sambungan telepon tidak ada

#### *Suplai Air*

Sumber mata air didapat dari luar lokasi menggunakan pipa untuk mengalirkan ke kantor administrasi dan tempat pemilahan.

#### *Drainase*

Air hujan dialirkan pada kali di depan menggunakan parit yang ada di dalam lokasi. Terdapat *septic tank* pada lokasi untuk mengelola air limbah dari toilet.

### Gambaran Bangunan

#### *Kantor Administrasi*

Bangunan administrasi terdiri dari ruang kantor, penyimpanan dan toilet. Terlihat kerusakan seperti retak pada beton, cat yang memudar dan lembaran besi yang berkarat pada bagian luar bangunan. Beberapa mesin yang akan digunakan pada fasilitas lain ditaruh sementara di dalam bangunan.

#### *Area Pemilahan*

Area pemilahan terdiri dari dua bangunan, dan perbedaan tinggi antara kedua lantai bangunan tersebut ialah 0.8 m. Tinggi lantai pada bangunan lebih tinggi 0-1.0 m dari tanah di sekitarnya. Bangunannya terbuat dari kerangka beton dan atap kerangka kayu. Meskipun finishing konstruksi tidak memiliki dinding, pemilik tanah memasang lembaran besi gelombang pada ketiga sisi bangunan atau inisiatif sendiri beberapa waktu lalu.

#### *Gudang*

Bangunan gudang terbuat dari kerangka beton, dinding bata, dan kerangka atap baja. Hasil tani pemilik tanah disimpan pada gudang ini.

### Fasilitas Lain

Terdapat sebuah gudang milik kelompok tani pada batas bagian selatan STA dan tidak mungkin mencapai gudang STA tanpa melalui jalan di dalam STA. Jalan di dalam STA dilapisi kerikil yang mana tidak dalam kondisi baik. Pagar pembatas dipasang pemilik tanah pada batas timur lokasi. Pada sisi selatan dan barat, terdapat ladang kubis kepunyaan pemilik tanah dan tidak ada pagar pada area itu. Tidak tersedia fasilitas pembuangan sampah pada lokasi.

### **(3) Kondisi Pasar Lain di Sekitar Saat ini**

Menurut informasi yang didapat pada dinas pertanian Propinsi Sulawesi Selatan, terdapat enam STA

terhitung Oktober 2009 dalam propinsi ini. Dari jumlah itu, pemerintah pusat hanya mengetahui lima. Berikut daftar STA dan lokasi mereka ditunjukkan pada Apendiks 5.2.

**Tabel 3.1.10 Daftar STA di Propinsi Sulawesi Selatan**

No	STA	Lokasi	Selesai dibangun	Dana	Manajemen	Komoditas utama
1	STA Cappa Bungaya	Kabupaten Gowa Kota Sungguminasa	2001	APBN/ APBD	PERUSDA	Operasi dihentikan
2	STA Sumilan	Kabupaten Enrekang Kecamatan Alla	2003	APBN/ APBD	Pemerintah Kabupaten	Sayuran, buah
3	STA Pattappang (Malino)	Kabupaten Gowa dekat Kota Malino Kecamatan Tinggimoncong	2005	APBN	PERUSDA	Operasi dihentikan (kentang)
4	STA Lembang Perindingin	Kabupaten Tana Toraja Kecamatan Gandang Batu Sillanan	2006	APBN	Pemerintah Kabupaten	Sayuran, buah
5	STA Soreang	Kora Pare-Pare Kecamatan Soreang	2007	APBN	Pemerintah Kabupaten	Sayuran, buah
6	STA Bakka	Kabupaten Luwu	2008	APBN	Pemerintah Kabupaten	Sayuran, buah

Sumber: Laporan survey detail perencanaan (diskusi pada Dinas Pertanian di Propinsi Sulawesi Selatan)

Keterangan) Sumbr anggaran: APBN=Anggaran nasional, APBD=Anggaran daerah. Pemerintah pusat tidak mengetahui STA No.6

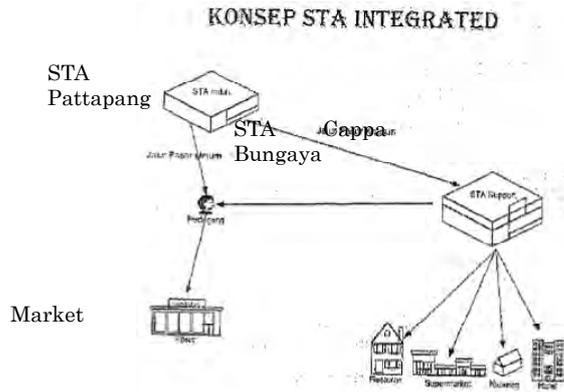
Menurut direktorat pemasaran domestik Kementerian Agrikultur, STA Sumilan dioperasikan dan dikelola dengan baik. Disebutkan, operasi berjalan sangat aktif, contohnya, sayuran dari STA ini dikirim ke Kalimantan.

Di Kabupaten Gowa, terdapat STA lain yaitu STA Cappa Bungaya yang didirikan tahun 2001 untuk membantu STA Pattappang. Saat ini kegiatan kedua STA ini belum terlaksana dengan baik.

Dinas pertanian kabupaten dan PERUSDA memiliki konsep integrasi untuk kedua STA ini. Konkritnya, sayuran dikumpulkan di STA Pattappang dan dibawa ke STA Cappa Bungaya yang terletak di area konsumsi. Dari STA Cappa Bungaya, sayuran didistribusikan ke pengecer dan konsumen. Konsep ini digambarkan pada bagan di bawah.



STA Cappa Bungaya



Hotel, restoran, supermarket, dll.

Sumber: Laporan Survey detil perencanaan (Konsep Sub Terminal Agribisnis, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan)

**Gambar 3.1.36 Konsep Integrasi Kedua STA**

Di Malino, terdapat satu pasar pengecer yang relatif besar, Pasar Sentral Malino. Pengelola pasar ini adalah dinas pasar kabupaten. Di sini, pasar terbuka diadakan tiga kali seminggu. Banyak petani/pedagang yang membuka dagangan di jalanan sekeliling area pasar. Terdapat pula fasilitas bangunan dengan los-los di dalam, yang buka setiap hari. Di dalam pasar, tidak hanya dijual sayuran tapi kebutuhan sehari-hari. Petani sayuran terutama (merangkap petani) membawa barang mereka ke pasar ini dan menjual pada pengecer di dalam pasar, kemudian konsumen membelinya. Konsumen datang dari wilayah relatif luas seperti, Sidrap, Pare-Pare, Pintang, Bone, Takalar, Makassar dan Maros, karena Malino terkenal sebagai daerah penghasil sayuran.



Pasar Sentral Malino



#### **(4) Karakteristik STA Pattapang**

Berdasarkan pemahaman kondisi di atas, karakteristik STA Pattapang dapat dirangkum sebagai berikut.

##### Lokasi yang Menguntungkan

Seperti STA Saribudolok, STA ini terletak pada tempat yang sangat menguntungkan, yaitu pada daerah penghasil sayuran. Seperti telah dijelaskan, produksi sayuran relatif stabil dan melebihi permintaan pada area sekitar, meskipun skala produksi lebih kecil dari dua kasus sebelumnya.

##### Tidak digunakannya STA ini

Seperti telah dijelaskan, saat ini STA tidak digunakan sebagaimana mestinya sejak usaha PERUSDA mengalami kegagalan dan telah dihentikan. Peningkatan operasi dan manajemen sangat diperlukan.

##### Konsep Desain Fasilitas yang Berbeda

Karakteristik penting lain ialah desain fasilitas. Seperti STA Saribudolok, konsep desainnya bukanlah pasar grosir seperti STA Mantung. Tidak tersedia los untuk pegrosir. Alih-alih konsepnya ialah fasilitas untuk pencucian dan pemilahan terutama untuk umbi-umbian. Konsep desain ini harus dipahami untuk meningkatkan operasi dan manajemen fasilitas.

##### Pentingnya Kerja sama dengan Pengumpul

Pada arus distribusi saat ini, pengumpul adalah stakeholder kunci untuk peningkatan operasi STA, karena pengumpul ini ialah calon pengguna STA mengingat fungsi pengumpul dan definisi dari pasar

grosir (akan dibahas lebih lanjut pada bagian 3.2.1).  
Perhitungan sederhana di bagian 2) c) menunjukkan bahwa sebagian besar produksi sayuran di area sekitar dapat ditangani oleh pengumpul. Sehingga, kerja sama dengan pengumpul penting dalam pengajuan rencana peningkatan operasi STA.

## 3.2 Gambaran Strategi untuk Peningkatan Operasional dan Manajemen pada Tiga STA

### 3.2.1 Konsep Dasar untuk Peningkatan Operasional dan Manajemen pada Tiga STA

#### (1) Opini

##### 1) STA Mantung

###### Pemerintah

Di Propinsi Jawa Timur, Pasar Induk Puspa AGRO (TA) memulai sebagian operasinya (sebagian fasilitas pasar masih dalam pembangunan) seperti telah dijelaskan. Dinas pertanian Propinsi Jawa Timur memiliki ide untuk membuat rantai antara STA-STA di Propinsi Jawa Timur dan TA Puspa AGRO.

Dinas pertanian Kabupaten Malang mengambil alih manajemen STA sejak 2010 dari pihak Dinas Perindustrian dan Pasar. Kegiatan utama telah berubah drastis, namun, beberapa hal tetap dititikberatkan untuk mendukung petani, seperti penyediaan penyuluhan, kredit dan teknik pertanian. .

##### 2) STA Saribudolok

###### Pemerintah

Dinas pertanian di Propinsi Sumatera Utara mempertimbangkan bahwa STA ialah salah satu STA terpenting dikarenakan hal-hal berikut.

- STA ini dekat dengan area konsumen seperti Medan dan Pematang Siantar (tiga jam dengan kendaraan ke kedua tempat tersebut).
- Area sekitar STA memiliki potensi alam yang tinggi dilihat dari sisi kecocokan untuk produksi sayur-sayuran.

Dinas pertanian di Kabupaten Simalungun, bertanggung jawab untuk operasi dan manajemen STA, memberikan hak operasi dan manajemen pada PD. AGROMADEAR di tahun 2009. Namun PD.AGROMADEAR gagal mengoperasikan dan mengelola STA di 2010. Sehingga, dinas pertanian Kabupaten Simalungun kemudian merasa perlu untuk memeriksa penyebab manajemen gagal dan mengganti dengan sistem manajemen STA yang baik agar berfungsi secara penuh.

###### Rapat Stakeholder

Untuk memperoleh opini stakeholder, rapat stakeholder diadakan pada 27 Mei 2011 di STA Saribudolok. Jumlah peserta sebanyak 54, yang datang dari pemerintah daerah, petani dan pedagang pengumpul. Opini yang dikemukakan pada rapat dirangkum sebagai berikut:

Petani terutama menekankan pentingnya informasi permintaan. Petani ingin menanam sayuran tergantung permintaan. Namun, mereka tidak tahu bagaimana mendapat informasi tersebut, sehingga produksi berlebih sering terjadi pada petani. Sejalan dengan itu, mereka juga ingin mengetahui pada siapa mereka menjual produk. Saat ini, mereka tidak dapat mencari pembeli sendiri, sehingga harus tergantung pada pengumpul.

Bagi pengumpul, mereka memiliki kebutuhan untuk menggunakan fasilitas STA. Saat mereka ditanya “apa anda ingin menggunakan fasilitas?”, mereka menjawab “ya!”, beberapa telah memiliki tempat sendiri untuk menyimpan, sortasi dan paking sayuran. Pengumpul seperti ini tidak mengatakan ya, tapi beberapa yang ingin memperluas usaha mengatakan ya.

Seorang staf AGROMADEAR juga hadir dan menjelaskan kesulitan kegiatan. Hal utama yang disampaikan ialah: a) fasilitas tak memadai, b) spesifikasi tinggi untuk sayuran yang diminta oleh pasar internasional (rendah pestisida, pupuk organik, dsb.), c) sulitnya melakukan kontrak dengan



pembeli asing, dan d) kesulitan mendirikan rantai pendingin untuk penggunaan penyimpanan dingin.

### 3) STA Pattapang

#### Pemerintah

Organisasi yang bertanggung jawab untuk operasi dan manajemen STA ialah dinas pertanian Kabupaten Gowa dan praktis STA dioperasikan dan dikelola oleh PERUSDA, perusahaan milik pemerintah Kabupaten Gowa. Seperti telah dibahas, kegiatan STA belum dilaksanakan kecuali untuk produksi sayuran. Dengan demikian, Dinas pertanian Kabupaten Gowa ingin mengaktifkan kembali STA ini.

#### Pengumpul

Selama Studi, opini dari pengumpul disurvei (menengah atau besar), dipandang sebagai stakeholder kunci dalam peningkatan STA, dan didata. Opini terkait harapan mereka untuk STA Pattapang adalah sebagai berikut.

Mereka mengemukakan minat mereka menggunakan fasilitas STA untuk memperluas usaha. Namun fasilitas harus dilengkapi stan dengan dinding dan pintu berkunci. Mereka juga berharap STA menyediakan informasi harga (harga pintu petani). Informasi harga sangat penting ketika mereka membeli sayuran dari petani. Saat ini, sulit untuk menemukan harga yang sesuai untuk area sekitar.



#### (2) Konsep Dasar

##### 1) Prinsip STA

#### Pemahaman Teoritis untuk Fungsi STA

Di bawah ini, kajian pemahaman teoritis untuk fungsi STA.

Pertama-tama, tidak terdapat undang-undang dan peraturan yang spesifik mengatur definisi STA di Indonesia. Ini berarti, siapapun dapat secara legal mendirikan STA tipe apapun. Namun, prakteknya mereka mengikuti dua dokumen pemerintah terkait STA.

- Pedoman Operasional Umum untuk Sub-terminal Agribisnis (STA) pada 2006 diterbitkan oleh Pemerintah Pusat dalam hal ini Kementerian Pertanian
- Pemikiran: Tentang Pembangunan Pasar Utama & Pendukung diterbitkan oleh Kementerian Perdagangan

Yang pertama menggambarkan STA sebagai lembaga pemasaran dan kegiatannya ialah memberi layanan pasar dan meningkatkan nilai tambah pada produk. Yang kedua, dengan istilah pasar pendukung yang adalah sama dengan konsep STA. STA (pasar pendukung) memiliki peran pendukung bagi pasar utama (sama dengan TA) dan adalah tempat pengumpulan sementara produk pertanian dari petani, yang akan dikirim ke pasar utama.

Di Jepang, terdapat undang-undang pasar grosir dan pasar grosir lokal diatur dengan undang-undang. Dalam undang-undang pasar grosir didefinisikan sebagai tempat yang beroperasi terus-menerus dengan area grosir, parkir dan fasilitas lain yang diperlukan untuk transaksi yang ditujukan untuk grosir produk segar. Terdapat dua tipe pasar grosir yang disebutkan, yaitu pasar grosir dan pasar grosir lokal

FAO juga menerbitkan beberapa laporan tentang pasar grosir. Mengutip salah satu laporan<sup>15</sup>, fungsi pasar grosir disebutkan sebagai: *Institusi atau mekanisme sosial yang membentuk rantai antara produsen (petani) dan pengecer dalam sistem kesatuan perdagangan grosir, di mana memungkinkan petani untuk menjual dalam jumlah kecil dan pedagang dan pegrosir membeli dalam jumlah besar. Dengan kesatuan proses di pedesaan dan pasar grosir, jumlah transaksi diperkecil dan proses*

---

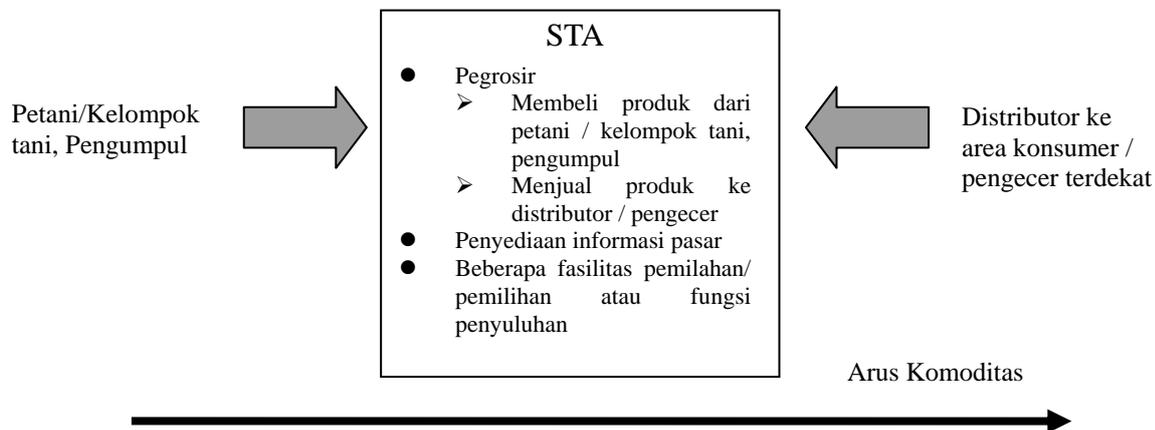
<sup>15</sup> Wholesale markets : planning and design manual (FAO agricultural services bulletin 90) oleh J.D. Tracey-White, 1991

*pemasaran disederhanakan.*

Berdasarkan kajian di atas, fungsi dari STA dipahami sebagai berikut:

- STA ialah pasar grosir yang didirikan pada area produksi pertanian, menghubungkan petani dan pembeli yang membawa komoditas ke area konsumen.
- Pada pasar grosir, peserta utama (pengguna pasar) adalah petani/pengumpul, pegrosir dan pembeli.
- Fungsi penting lain ialah menyediakan informasi pasar sebagai upaya mitigasi fluktuasi harga.
- Keterlibatan pemerintah dibatasi pada penyediaan informasi dan manajemen tempat transaksi. Peserta sesungguhnya untuk arus distribusi (dalam memproduksi, membeli dan menjual) dapat dari sektor swasta.
- STA dapat memiliki fasilitas nilai-tambah seperti pemilahan mutu, sortasi, dsb., namun bila kondisi memungkinkan.
- STA dapat menyediakan bantuan bagi petani seperti, penyediaan kredit dan pelayanan penyuluhan yang diperlukan, namun dengan syarat kondisi memungkinkan.

Poin di atas diilustrasikan sebagai berikut.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.2.1 Pemahaman Teoritis untuk Fungsi STA**

### Poin Penting dalam Pendirian STA

Agar STA berfungsi baik, poin-poin berikut dipandang penting untuk pendirian STA bila dilihat dari tiga STA sasaran.

#### *Pemilihan Lokasi*

Sudah tentu, STA harus didirikan pada area produksi sayuran (atau buah bila merupakan sasaran). Namun, bahkan pada area tersebut, lokasi STA harus dipilih yang berada di sepanjang (atau tidak jauh dari) jalan utama yang menghubungkan antara area produksi dan area target konsumen.

#### *Desain Fasilitas Berdasarkan Konsep Tertentu*

Desain fasilitas harus dipadukan dengan konsep yang diadaptasi untuk STA tertentu. Bila konsep STA teoritis di atas diikuti, maka fasilitas paling mendasar ialah los untuk pegrosir. Los yang mudah digunakan untuk calon pegrosir harus didesain dengan akses truk dan alur sirkulasi kendaraan pada area tersebut (satu arah dari masuk hingga keluar).

#### *Opini Pengguna*

Peserta kunci ialah para pegrosir yang diharapkan pada STA. Pada tahap perencanaan, pegrosir potensial harus diidentifikasi (pada kasus tertentu, harus ada pengumpul yang biasa berdagang sayuran

di sekitar area) sebagai calon pengguna, dan penting untuk mengumpulkan opini mereka untuk penggunaan sTA di masa depan.

### *Sosialisasi*

Sosialisasi harus dilakukan untuk seluruh stakeholder yang ada terutama untuk arus distribusi sayur terkini. Bagi petani, penting untuk mengetahui ada tempat di mana ada sayuran dijual karena mereka memerlukan informasi tempat untuk menjual. Dan bagi pengecer atau distributor pada area target konsumen, penting untuk mengetahui tempat di mana sayuran dapat dibeli. Untuk pengumpul, penting bagi mereka mengetahui bahwa mereka dapat berusaha di STA untuk melakukan bisnis grosir sebagai calon pengguna.

Untuk STA Mantung, Semua poin di atas semestinya telah dipenuhi dengan baik. Namun, poin-poin ini sepertinya tidak terpenuhi untuk STA Saribudolok dan Pattapang. Meskipun kedua STA didirikan di area produksi sayuran, keduanya tidak berfungsi secara baik. Salah satu alasan mungkin ialah konsep dari kedua STA dan desain fasilitasnya.

## **2) Konsep Dasar Pengajuan Rencana Peningkatan Ketiga STA**

### Umum

Pada studi, subyek dari rekomendasi untuk peningkatan ialah operasi dan manajemen STA sasaran. Maka, secara umum rekomendasi kami tidak mengikis perubahan besar untuk fasilitasnya. Namun, tergantung pada STAny, beberapa peningkatan fasilitas diajukan pada tingkat minimum agar STA dapat berfungsi.

Komoditas yang diajukan pada ketiga STA pada dasarnya ialah sayuran. Saat ini, komoditas pada STA Mantung adalah sayuran. Dan terdapat banyak pedagang sayuran di sekitar dua STA lin. Jadi, sayuran dapat dinilai sebagai komoditas yang potensial dan praktis untuk diperdagangkan di STA. Berdasarkan catatan Pasar Rabu terbuka di STA Saribudolok, palawija (jagung dan singkong) serta buah-buahan (nanas dan apel) diperdagangkan. Meski komoditas utama yang diajukan ialah sayuran, produk tani lain tidaklah dikecualikan selama pegrosir memiliki minat untuk bertransaksi dengan mereka.

Dalam menyiapkan rekomendasi kami, poin terpenting ialah menentukan konsep dari STA, karena suatu konsep sangat mempengaruhi desain fasilitas dan perencanaan kegiatan bisnis. Terutama untuk STA Saribudolok dan Pattapang, dua STA ini dikelola oleh perusahaan milik publik, dan konsep mereka bukan tipikal STA tapi untuk bisnis mereka. Dan kini manajemen keduanya telah gagal. Mengingat latar belakang ini, semua konsep diajukan agar mengikuti konsep teoritis pasar grosir seperti dipaparkan di atas.

Berdasarkan analisis kondisi terakhir seperti disebutkan di poin 2.3, opini para stakeholder dan konfirmasi dari pemahaman teori STA di atas, konsep dasar untuk peningkatan operasi dan management tiga STA sasaran dikaji dan diajukan sebagai berikut:

### STA Mantung

Pada dasarnya, STA ini dioperasikan dan dikelola dengan baik. Jadi, rekomendasi kami harus dibuat dari sudut pandang peningkatan lebih jauh atas operasi dan manajemen yang berjalan.

Berdasarkan karakteristik yang diidentifikasi pada poin 2.3.1, komponen-komponen berikut adalah rekomendasi kami untuk peningkatan operasi dan manajemen STA Mantung.

- Memperkuat fungsi sosialisasi tentang informasi harga/permintaan untuk stakeholder terkait

Dengan menganalisa data yang didapat dari kantor STA seperti dijelaskan poin 2.3.1, masih terdapat fluktuasi pada harga/permintaan. Bahkan tipe STA yang berjalan baik seperti ini masih mengalami kerugian akibat fluktuasi tersebut. Salah satu solusi penting ialah menyediakan informasi harga untuk pengguna. Harga (harga pintu petani dan harga pegrosir) didistribusikan melalui SMS, atau telepon seluler yang secara khusus diseting di kantor STA, yang mana nomornya dibagikan pada petani dan pembeli di area konsumen (contoh: Pasar Induk Puspa AGRO (TA)). Untuk pembeli yang lebih besar dan jauh dari STA dan memiliki akses komputer,

situs terkini direkomendasikan untuk di-update dengan informasi harga komoditas terkini. Untuk menjalankan ini, telepon seluler dan PC harus diperbaharui.

Untuk informasi permintaan, pegrosir individual memiliki konsumen dan melakukan transaksi dengan resiko sendiri. Namun, pada kasus pegrosir menghadapi kesulitan dalam membeli sayuran, pihak manajemen sebaiknya memberikan informasi tempat di mana sayuran tersebut dikirim. Dan, kecenderungan umum volume transaksi di STA juga dapat disiarkan melalui telepon seluler dan situs kepada calon konsumen, sehingga lebih banyak konsumen yang diharapkan datang ke STA.

- Perbaikan sistem penarikan biaya

Mengacu pada perkiraan kasar yang disebutkan pada poin 2.3.1, dapat dilakukan setidaknya perbaikan dalam hal penarikan biaya. Meski kebijakan pendapatan tergantung pada dinas pertanian kabupaten, namun dapat direkomendasikan penarikan biaya yang lebih ketat. Sebagai contoh, penarikan biaya sewa los dan biaya masuk dapat ditingkatkan bila penarikan biaya dipertegas. Peningkatan pendapatan dari kegiatan ini dapat menutup biaya manajemen, dan bahkan menutup biaya gaji staf.

- Peningkatan pengolahan sampah

Saat ini pengolahan sampah belum direkomendasikan (terutama sampah sayuran). Praktek petani yang membawa kembali sampah mereka untuk pupuk atau pakan ternak cukup baik. Namun, sisanya sayangnya hanya dibuang ke selokan terdekat, mengakibatkan bau dan dampak negatif terhadap lingkungan. Setidaknya, tempat penampungan harus dibuat dan sampah tersebut dikumpulkan pada area tersebut. Diusulkan untuk berkoordinasi dengan dinas pengolahan sampah publik untuk mengangkut sampah untuk dibuang atau dibakar sesuai peraturan kabupaten. Sebagai contoh, di Pasar Induk Kramat Jati, pengumpulan sampah dilakukan oleh badan pengelola, dan sampah dimuat pada truk seperti terlihat di gambar. Ini dapat dicontoh untuk peningkatan.



Sampah dibuang



Tempat pembuangan (jarang digunakan)



Pengumpulan sampah di Pasar Induk Kramat Jati

Menurut para staf, ada rencana untuk mendirikan pabrik pengolahan sampah untuk membuat pupuk organik. Idenya bagus, tapi perlu dicatat bahwa diperlukan analisis biaya-manfaat agar dapat digunakan seterusnya. Sebelum itu terwujud, setidaknya manajemen pengelolaan sampah seperti diajukan di atas direkomendasikan.

- Peningkatan kapasitas petugas di STA pada bidang yang disebutkan di atas

Untuk mencapai komponen peningkatan di atas, pelatihan staf pada kantor STA direkomendasikan. Bidang pelatihan termasuk a) sosialisasi informasi termasuk keahlian komputer (membangun dan mengelola situs), b) memungut biaya, dan c) pengelolaan sampah.

Sebagai tambahan, harus dicatat bahwa rekomendasi kami memfokuskan terutama pada fungsi pasar grosir, bukan pada fungsi kegiatan penyuluhan pertanian terkait, yang mana dititikberatkan pada saat ini. Meski kegiatan penyuluhan untuk petani penting, kegiatan ini di luar dari rekomendasi kami. Sebaliknya, sebagai contoh, kualitas yang diperlukan oleh pasar harus disosialisasikan pada petani

agar dapat diharapkan produk dengan kualitas dan harga yang lebih baik. Pertanian berbasis-pasar adalah penting, dan kantor STA dapat membantu mencapai sistem tersebut pada area sekitar dengan koordinasi dengan pekerja penyuluhan disebabkan STA ini mengetahui permintaan pasar dengan baik.

### STA Saribudolok

Pada STA ini, titik awalnya ialah fakta bahwa STA ini tidak digunakan saat ini. Jadi, arah terpenting dari rekomendasi kami harus dititikberatkan pada bagaimana membuat STA ini digunakan. Dengan mengingat, teori fungsi STA dan karakteristik STA yang telah diidentifikasi pada 2.3.2, dua konsep di bawah ini diperbandingkan. .

**Tabel 3.2.1 Perbandingan Dua Konsep untuk STA Saribudolok**

Konsep	Bisnis dengan badan pengelola	Tipikal STA (pasar grosir)
Keunggulan	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Badan pengelola dapat melakukan bisnis mereka dengan kebijakan dan kepentingan sendiri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pengumpul saat ini yang merupakan stakeholder kunci dalam arus distribusi dapat diakomodasi sebagai pengguna dalam STA</li> <li>● Beberapa pengumpul berminat menggunakan STA</li> <li>● Peran pemerintah hanya menyangkut penyediaan tempat transaksi dan manajemennya. Semua resiko bisnis ditanggung oleh pengumpul (pegrosir)</li> <li>● Dapat diharapkan pendapatan dari STA</li> </ul>
Kelemahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Manajemen oleh AGROMADEAR gagal. Umumnya efisiensi perusahaan milik publik lebih rendah dibanding yang murni swasta.</li> <li>● Badan usaha akan menjadi kompetitor bagi stakeholder arus distribusi saat ini</li> <li>● Diperlukan investasi awal tertentu untuk menjalankan bisnis mereka</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pemerintah Kabupaten dapat memiliki peran tertentu dalam hal manajemen</li> </ul>

Sumber: Tim Studi JICA

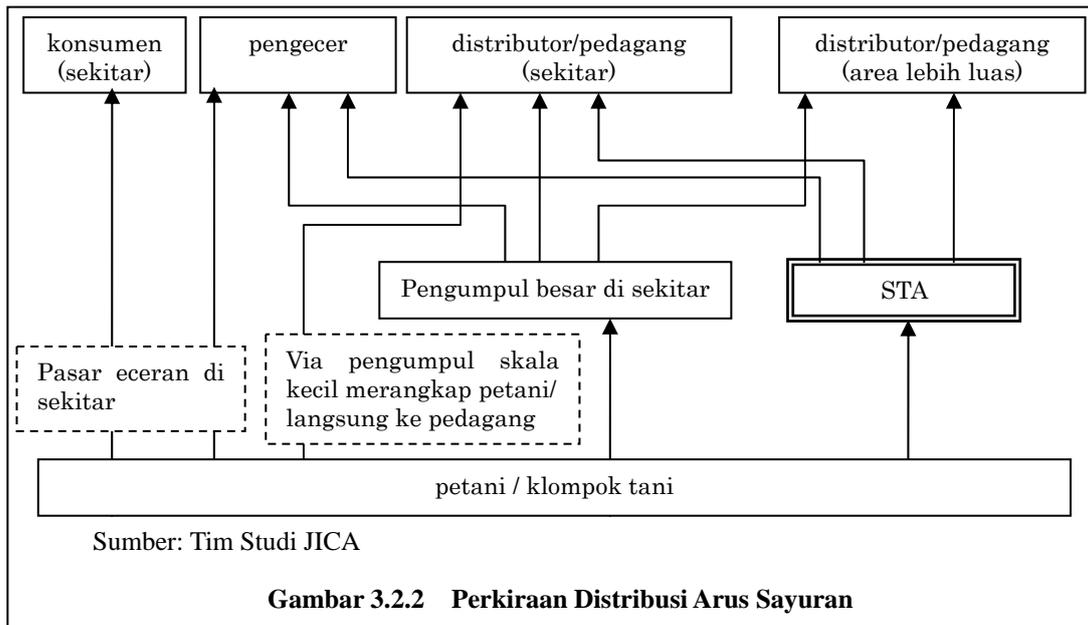
Mengacu pada perbandingan di atas, resiko pada konsep STA tipikal sepertinya lebih rendah<sup>16</sup>. Alasan memilih konsep ini ada tiga sebagai berikut:

Pertama, pada STA ini pasar dibuka sekali seminggu dan hingga batas tertentu berfungsi sebagai pasar grosir. Jadi, dapat dibilang lokasi saat ini memenuhi persyaratan potensi untuk pasar grosir.

Kedua, terdapat beberapa petani pengumpul yang menggunakan STA ini sebagian untuk sortasi dan paking sayuran, meski mereka tidak memiliki izin dari pemerintah. Ini menunjukkan bahwa STA memiliki manfaat bagi pengumpul yang mungkin tidak mempunyai ruang cukup untuk usaha mereka dan mempertimbangkan memperluas transaksi. Selain itu, pengumpul yang hadir dalam rapat stakeholder mengemukakan adanya kebutuhan untuk menggunakan fasilitas tersebut.

Ketiga, ukuran STA saat ini (1,3 ha) dapat diperkirakan secara kasar, dapat menangani sekitar 56 ton/hari (sekitar 20.000 ton/tahun) menurut catatan transaksi di STA Mantung. Berdasarkan pengkajian di poin 2.3.2, area sekitar lokasi (produksi sayuran mencapai 195.000 ton/tahun) dapat mengakomodasi volume transaksi ini, tanpa bersaing dengan pengumpul besar yang memiliki fasilitas sendiri dan tidak menunjukkan minat terhadap tempat baru ini. Arus distribusi yang diharapkan ialah sebagai berikut.

<sup>16</sup> Bila ada investor swasta berkemampuan baik ingin menggunakan fasilitas ini untuk bisnis mereka, dapat dibuat satu alternatif dengan persyaratan tertentu yang ditentukan oleh pemerintah kabupaten.



Dengan demikian kami merekomendasikan untuk konsep baru peningkatan dipilih tipikal STA (pasar grosir), juga mempertimbangkan kegagalan bisnis di masa lampau dan konsep teori STA. Seperti dilihat pada poin 2.3.2, desain fasilitas STA bukan diperuntukkan pasar grosir, jadi beberapa fasilitas harus direnovasi. Karena konsep ini direkomendasikan sebagai pasar grosir, sebagai model dapat dicontoh STA Mantung. Pegrosir yang diharapkan pada STA adalah pengumpul yang ada di sekitar lokasi, atau calon petani pengumpul yang berminat pada usaha ini (kemungkinan pengumpul skala kecil / petani pada arus distribusi saat ini).

Pada dasarnya, diproyeksikan operasi 24-jam dan terus-menerus selama 365-hari untuk pasar grosir ini. Dengan demikian, pasar Rabu, yang kini hanya buka sekali seminggu, akan disatukan dengan operasional yang baru.

Berikutnya, dibuat perbandingan badan pengelola. Untuk saat ini, ketiga kandidat diajukan sebagai berikut.

**Tabel 3.2.2 Perbandingan Kandidat Badan Pengelola untuk STA Saribudolok**

Badan pengelola	AGROMADEAR	Pemerintah Kabupaten	Organisasi petani
Keuntungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>AGROMADEAR dapat memanfaatkan pengalaman di masa lalu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemerintah adalah badan pengelola STA Mantung dan sistem ini berjalan baik</li> <li>Pemerintah dapat menerapkan kebijakan secara langsung pada petani, pegrosir dan pembeli</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Petani dapat menggunakan fasilitas untuk kepentingan mereka.</li> </ul>
Kerugian	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manajemen mereka mungkin tidak efisien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemerintah kabupaten harus menurunkan staf manajemen ke STA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kemungkinan kapasitas kurang untuk mengelola, contoh: mereka mungkin tak dapat mencari pengguna dan tak dapat mengelola fasilitas dengan baik</li> </ul>

Sumber: Tim Studi JICA

Bila konsep pasar grosir dipilih, diperlukan staf untuk mengelola pasar selain pengguna (penjual, pegrosir, pembeli). Pada STA mantung, pemerintah sendiri yang mengelola fasilitas. Namun ada beberapa kasus di mana manajemen ditangani oleh perusahaan publik,

Opini yang muncul pada rapat stakeholder ialah perlunya sarana informasi. Petani ingin mengetahui di mana ada permintaan dan berapa harga di sana. Pengumpul ingin menjaga harga tetap stabil, ini berarti bahwa volume produksi semestinya tidak bergejolak (petani mulai menanam saat mereka tahun harga sayuran sedang tinggi, kemudian pada saat panen, produksi terlalu banyak sehingga harga jatuh). Informasi seperti itu dapat disediakan oleh STA untuk area sekitarnya.

Dengan konsep ini, badan pengelola dapat menarik beberapa pungutan dari pengguna. Pungutan ini harus diputuskan secara hati-hati, karena pengumpul tidak akan menggunakan fasilitas bila pungutannya terlalu tinggi. Terdapat informasi menyangkut pungutan liar atas pengumpul yang menyebabkan petani ragu untuk menggunakan STA. Untuk menghindari keraguan tersebut, sistem biaya harus dibuat transparan. Pada fase awal, target pendapatan dari pungutan dapat ditentukan untuk menutup pengeluaran di luar gaji staf manajemen.

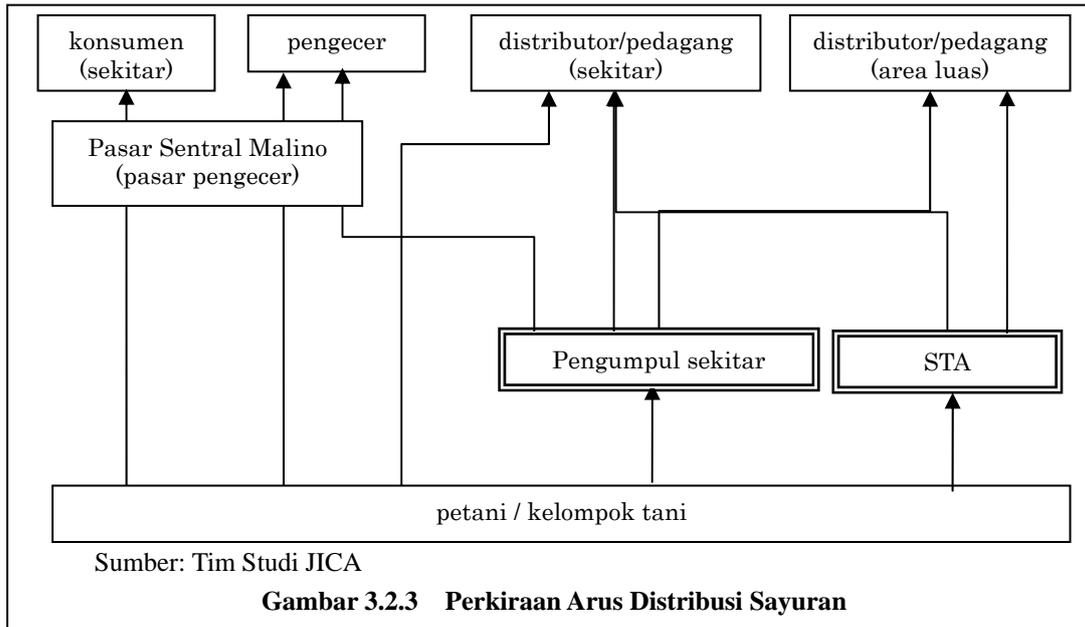
Singkatnya, diajukan pengarahannya berikut untuk rencana peningkatan.

- Membuka fasilitas dengan biaya sewa, untuk pengumpul yang ada di sekitar area, dengan jalan mengembangkan pasar Rabu terbuka yang sudah ada.
- Manajemen oleh dinas pertanian kabupaten, dengan penyediaan informasi pasar pada stakeholder serta mengelola/mengoperasikan fasilitas tersebut.

#### STA Pattapang

Situasi pada STA ini sama dengan STA Saribudolok dalam hal pengoperasiannya, meskipun karakter sekitar areanya sedikit berbeda.

Untuk konsep STA ini, tabel yang digunakan untuk STA Saribudolok dapat diterapkan juga untuk STA Pattapang, dan direkomendasikan juga bahwa STA ini digunakan oleh kolektor di sekitar lokasi seperti pada STA Saribudolok mengingat fungsi teoritis dari STA. Seperti disinggung pada 2.3.3, desain fasilitas STA tidaklah untuk pasar grosir, sehingga beberapa fasilitas perlu direnovasi. Pedagang grosir yang diharapkan di STA ini ialah para pengumpul yang berlokasi di sekitar area. Produksi sayuran di sekitar area diperkirakan tidak terlalu besar dibandingkan volume transaksi yang dilakukan oleh pengumpul sayuran saat ini. Menurut pendapat para pengumpul di lokasi, terdapat kebutuhan untuk menggunakan fasilitas STA, dikarenakan beberapa pengumpul tidak memiliki fasilitas yang memadai untuk usaha mereka. Dengan demikian, STA dapat digunakan untuk meski arus perdagangan yang ada mungkin berubah. Untuk melihat kemungkinan perubahan arus dari sudut pandang volume, dibuat asumsi volume transaksi yang diharapkan di masa depan. Ukuran STA saat ini (0,15 ha) dapat di asumsikan cukup untuk menangani sekitar 6,5 ton per hari (sekitar 2.400 ton per tahun) mengacu pada catatan transaksi di STA Mantung. Volume ini kecil (24.000 ton diasumsikan berasal dari produksi sayuran dari sekitar area) disebabkan jangkauan area STA ini terbatas, dan untuk jumlah tersebut STA ini dianggap mampu mengakomodasi untuk arus distribusi saat ini. Arus distribusi yang diharapkan diasumsikan seperti di bawah.



Perbandingan tentang badan pengelola dibuat serupa dengan STA Saribudolok sebagai berikut.

**Tabel 3.2.3 Perbandingan Calon Badan Pengelola untuk STA Pattapang**

Badan pengelola	PERUSDA	Pemerintah Kabupaten	Organisasi Petani
Keuntungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keterlibatan dapat dilanjutkan. Perubahan drastis tidak diperlukan untuk peningkatan karena mereka sudah ada di STA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemerintah adalah badan pengelola pada STA Mantung dan sistemnya terbukti berhasil.</li> <li>Pemerintah dapat menerapkan kebijakan secara langsung pada petani, pegrosir dan pembeli terkait.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Petani dapat memanfaatkan fasilitas untuk mereka. .</li> </ul>
Kerugian	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ada kekhawatiran PERUSDA tidak mampu menjalankan manajemen STA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemerintah kabupaten harus menurunkan staf manajemen ke STA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ada kemungkinan mereka tidak cakap mengelola, misal: mereka kesulitan mencari pembeli dan tidak mengelola dengan baik</li> </ul>

Sumber: Tim Studi JICA

Untuk STA ini, diusulkan PERUSDA untuk mengelola STA ini. Dengan alasan saat ini pun telah terdapat staf mereka untuk pengelolaan STA, dengan demikian mereka relatif mudah bagi mereka untuk memulai operasi (AGROMADEAR telah ditarik dari STA Saribudolok). Meskipun PERUSDA belum mampu mencapai sukses dalam pekerjaannya, mereka diharapkan mampu mengelola STA ini yang merupakan tipikal pasar grosir. Kelompok tani dalam hal kapasitasnya dalam pengelolaan dipandang kurang menguntungkan.

Merujuk pada manajemen STA Mantung, badan pengelola diusulkan untuk mengutip sejumlah pungutan dari para pengguna. Pungutan ini harus diputuskan dengan bijaksana; bila terlalu tinggi para pengumpul tidak akan menggunakan fasilitas ini. Pada fase awal, tujuan pemasukan dari pemungutan ditetapkan untuk menutup pengeluaran di luar gaji para staf pengelola (setidaknya meningkat dari situasi saat ini).

Satu poin penting lainnya ialah keterlibatan para pemilik tanah yang menyediakan lahan untuk STA secara gratis. Pada teorinya, pemilik telah menyediakan lahan, sehingga pemerintah tinggal

menggunakannya. Tetapi, para pemilik tersebut masih menggunakan fasilitas itu untuk diri mereka sendiri (dikatakan hal tersebut disebabkan PERUSDA tidak memanfaatkannya). Sebagai contoh, tahun lalu, pemilik tanah menginvestasikan dana dengan membangun dinding pembatas fasilitas dengan biaya sendiri. Menimbang hal tersebut, pemilik sepertinya masih memiliki pengaruh di STA. Untuk mewujudkan konsep di atas, pemilik tanah harus mengambil peran sebagai salah satu pengguna. Disarankan untuk mengakomodasi pemilik tanah sebagai salah satu pegrosir (atau pengguna fasilitas) alih-alih menolaknya.

Kesimpulannya, diusulkan garis besar berikut terkait rencana peningkatan STA ini

- Membuka fasilitas untuk pengumpul di sekitar lokasi dengan menarik uang sewa.
- Manajemen berlanjut dengan PERUSDA, bukan untuk menjalankan bisnis mereka tapi untuk menyediakan informasi pasar bagi stakeholder dan mengoperasikan/mengelola fasilitas tersebut.

### **3.2.2 Rencana Peningkatan untuk Operasional dan Manajemen Tiga STA**

#### **(1) STA Mantung**

Berdasarkan konsep dasar pada bagian 3.2.1, rencana peningkatan operasional dan manajemen STA Mantung diusulkan sebagai berikut:

- Memperkuat fungsi sosialisasi informasi harga untuk stakeholder terkait

Di usulkan untuk membuat Sistem Informasi Pasar. Staf STA akan mengumpulkan informasi pasar (harga petani pada area sekitar dan harga grosir di dalam STA serta pada area konsumsi termasuk Pasar Induk Puspa AGRO) dan membuat pendataan setiap hari. Untuk informasi permintaan, para staf mengumpulkan informasi volume transaksi pada STA (yang telah dikumpulkan dari los-los), produksi sayur bulanan pada area sekitar melalui dinas pertanian kecamatan, dan permintaan pada area konsumsi dari Pasar Induk, atau dari pembeli besar.

Untuk mendistribusikan informasi, diusulkan dua metode berikut. Satu melalui telepon seluler. Telepon seluler khusus untuk tujuan ini akan disiapkan pada kantor STA, dan nomor panggilannya akan disosialisasikan pada petani di area sekitar dan pada pembeli di area konsumsi. Saat mereka ingin tahu informasi harga permintaan, mereka dapat menelepon atau mengirim SMS pada nomor tersebut dan para staf STA akan meresponnya.

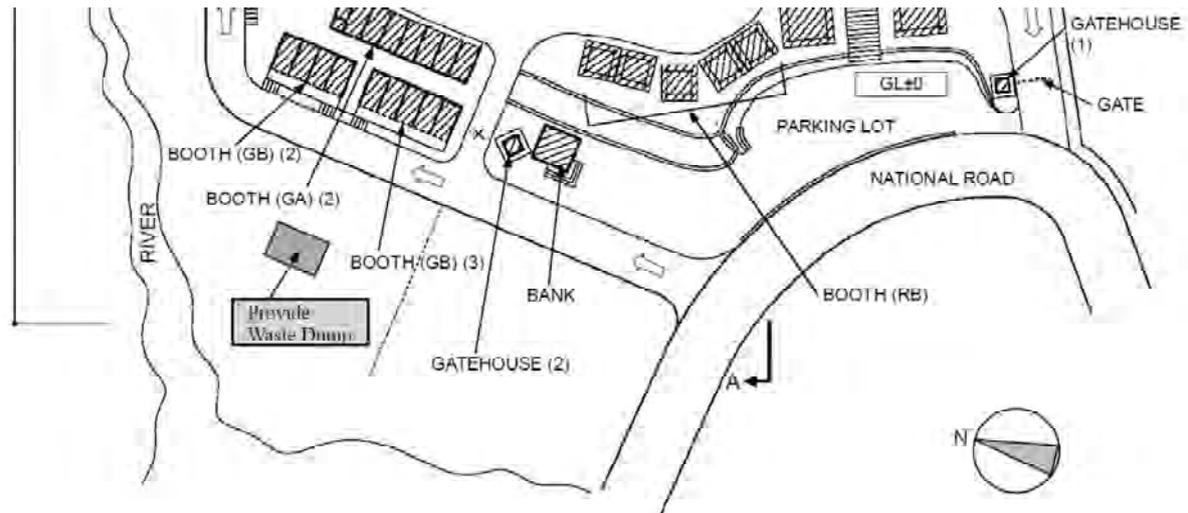
Yang kedua melalui situs. Situs yang ada saat ini direkomendasikan untuk diupdate oleh staf STA setiap hari dan setiap bulan untuk penyebaran informasi seperti dijelaskan di atas. PC harus diupgrade dan peranti lunak untuk mengelola situs akan diinstal.

- Peningkatan sistem penarikan pungutan

Staf diusulkan untuk memungut biaya sewa los lebih tegas dari sebelumnya. Kemudian di gerbang, staf memungut pungutan wajib untuk biaya masuk dari para pengguna STA.

- Peningkatan penanganan sampah

Pembuangan sampah baru direncanakan untuk dialokasikan. Sketsanya ditunjukkan pada gambar di bawah.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.2.4 Sketsa Area Pembuangan Sampah**

Lokasi dan struktur fasilitas pembuangan haruslah memudahkan akses untuk truk; bila tidak orang akan enggan menggunakannya. Kantor STA diusulkan untuk menyiapkan peraturan bahwa sampah harus dikumpulkan di lokasi pembuangan. Kemudian, kantor pengelola berkoordinasi dengan dinas pengelola sampah untuk mengangkut sampah ke area pembuangan akhir secara periodik. Atau, cara lain, sampah yang telah dikumpulkan lalu dibakar.

- Peningkatan kapasitas bagi petugas STA terkait pekerjaan tersebut di atas

Untuk penyediaan sistem informasi pasar, pelatihan diusulkan untuk penguasaan a) cara mengumpulkan informasi pasar, b) cara menyampaikan informasi tersebut pada stakeholder termasuk sosialisasi, dan c) keahlian untuk menyiapkan dan memelihara situs (website).

Untuk peningkatan sistem penarikan sewa, diusulkan adanya kunjungan studi. Ada Pasar Induk swasta (PI Osowilangun Surabaya). Umumnya pasar swasta khusus mengelola pendapatan (memungut sewa), dan ini dilakukan Pasar Induk tersebut. Meski pasar swasta ini baru dibuka dan belum beroperasi penuh, para staf diusulkan untuk mengunjungi pasar ini untuk melihat bagaimana mereka mengoperasikannya.

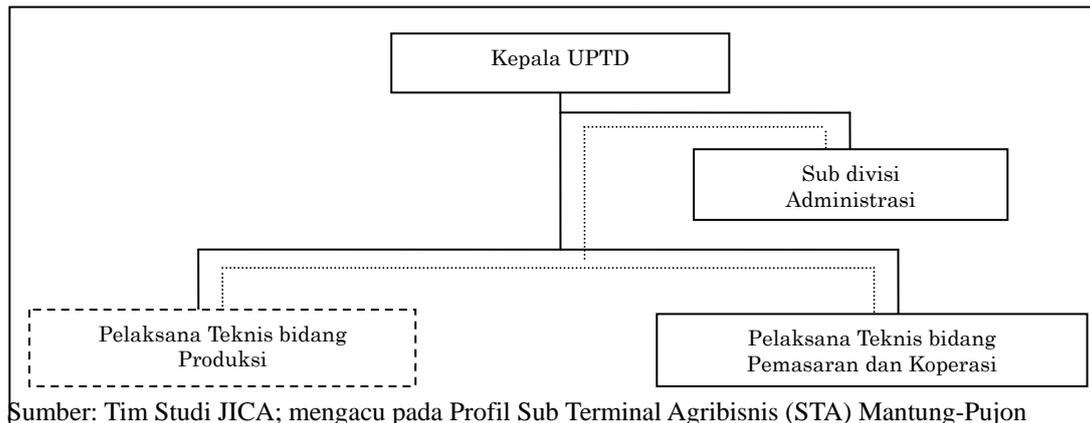
Untuk penanganan sampah, pelatihan petugas mencakup persiapan sistem penanganan sampah baru (dan peraturannya), sosialisasi peraturan bagi pengguna, koordinasi dengan dinas penanganan sampah dan implementasinya. Salah satu langkah, ialah kunjungan studi ke Pasar Induk Kramat Jati.

## **(2) STA Saribudolok**

Berdasarkan konsep dasar yang dijelaskan pada bagian 3.2.1, rencana peningkatan (langkah-langkah konkrit) untuk operasional dan manajemen STA Saribudolok diusulkan sebagai berikut:

### **1) Pembentukan Badan Pengelola Baru**

Merujuk pada operasional dan manajemen STA Mantung, dinas pertanian pad kabupaten direkomendasikan untuk membentuk UPTD untuk mengelola STA ini. Satu usulan bentuk organisasi dijelaskan melalui gambar di bawah.



**Gambar 3.2.5 Usulan Bentuk Organisasi untuk STA Saribudolok**

Disarankan untuk STA ini agar khusus diturunkan staf. Kepala UPTD memiliki tanggung jawab operasional dan manajemen STA secara garis besar. Staf subdivisi administrasi memiliki peran anggaran (pengeluaran dan pemasukan), dan bagian umum termasuk penanganan limbah dan keamanan di STA. Staf bagian pemasaran dan koperasi bertugas mengumpulkan/melakukan sosialisasi informasi pemasaran (harga, volume transaksi, penejual/pembeli, permintaan area konsumsi, dsb.). Pelaksana Teknis bagian Produksi dapat dibentuk setelah sistem baru ini bekerja dengan baik. Staf yang diturunkan harus terus-menerus ada di STA untuk melaksanakan pekerjaan di lapangan.

Fasilitas disarankan untuk diugankan oleh pedagang grosir (diharapkan pengumpul yang ada saat ini). Penjual dan pembeli dapat memasuki STA sesuai kebutuhan. Pekerja lepas dapat bekerja di STA tergantung kebutuhan dari pegrosir seperti yang teramati di STA Mantung. UPTD mengelola aktivitas stakeholder contohnya, menentukan peraturan dan mengutip sewa. STA baru ini akan beroperasi 24 jam 365 hari. Pasar Rabu yang telah ada akan digabungkan dengan sistem ini.

## 2) Peran Badan Pengelola Baru

Peran UPTD ialah sebagai berikut:

### Operasi dan Manajemen Normal pada STA

UPTD mengutip sejumlah pungutan dari pengguna dan melaksanakan operasional STA. Kantor pengelola harus mendata volume transaksi pegrosir, harga sayuran, jenis sayuran, dan membuat pembukuan keuangan. Informasi ini harus tersimpan pada PC (komputer).

### Penyediaan Informasi

Informasi Pemasaran seperti harga, volume transaksi dan permintaan disarankan untuk diberitakan pada semua pihak seperti petani, pengumpul dan distributor. Untuk pelaksanaannya, harus disiapkan telepon seluler yang diperuntukkan khusus tujuan ini di kantor, dan staf jaga bertugas menjawab telepon untuk memenuhi informasi tersebut (via SMS atau panggilan). Nomor-nomor telepon ini harus disosialisasikan pada stakeholder terkait. Bila dimungkinkan setelah sistem manajemen ini berjalan baik, penyediaan informasi pada situs ini dapat dilakukan juga untuk konsumen pada area konsumsi.

Selain itu, bila konsumen kelas-atas juga dituju, informasi terkait kualitas juga dapat disosialisasikan dari STA (oleh pelaksana teknis produksi setelah dibentuk). Hal ini tidak disiapkan dalam waktu dekat tapi pada masa mendatang, disarankan untuk membentuk produksi sayuran berorientasi-pasar pada area sekitar STA ini. Ukuran yang diperlukan, pasca panen (grading/sorting), teknologi pertanian seperti, pengurangan bahan kimia, dan bahkan varietas tertentu dapat disosialisasikan.

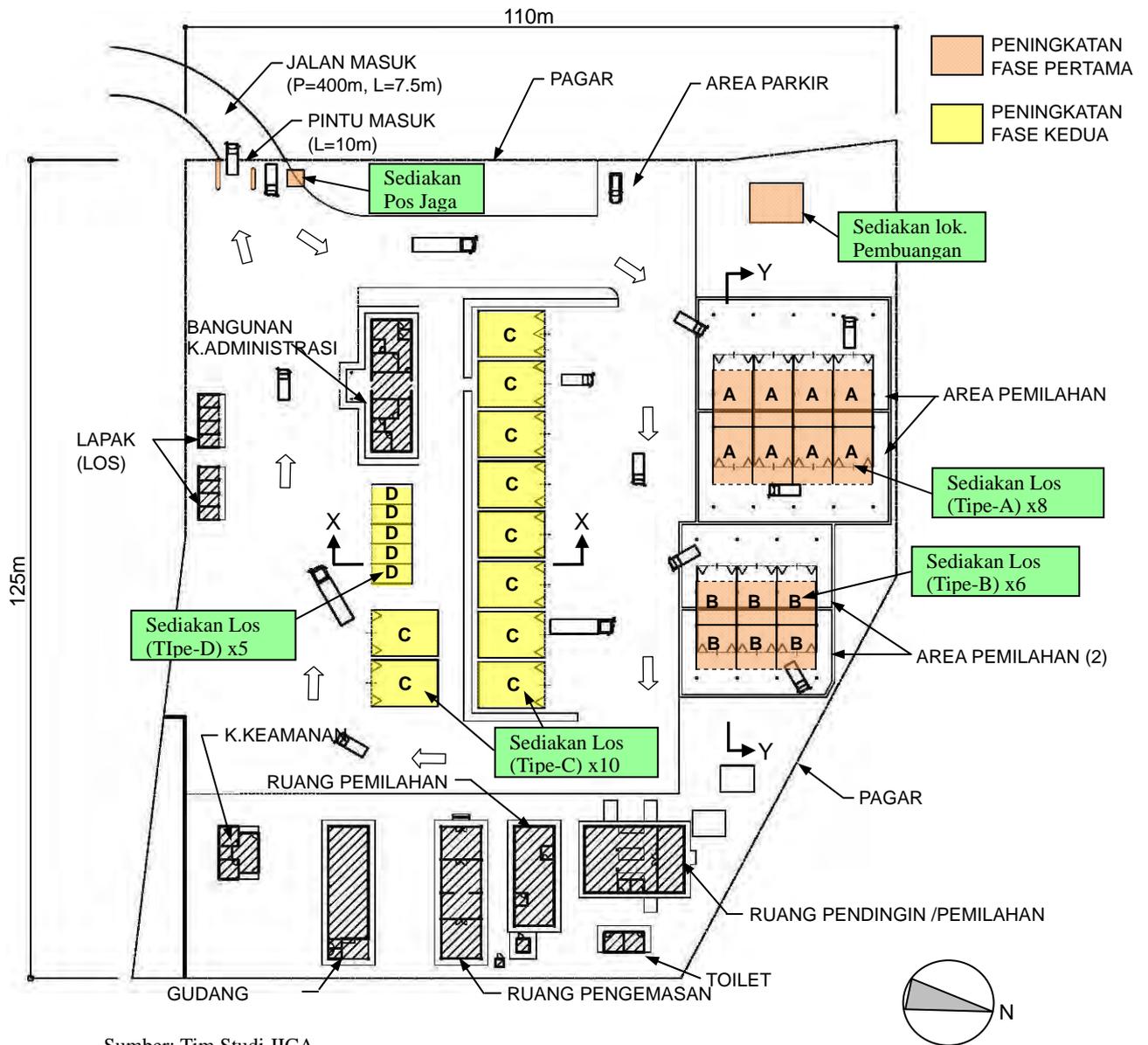
### Pengelolaan Sampah

Sebagian besar sampah sayuran dapat diambil gratis oleh petani untuk keperluan pupuk organik mereka. Sisa sampah harus ditangani dengan tepat. Lokasi pembuangan sampah saat ini tidak layak (sulit diakses truk). Sampah tersebut harus dibuang sementara pada tempat pembuangan yang telah

direnovasi, ditumpuk, dan diminta untuk diambil oleh dinas pengelolaan sampah untuk penanganan akhir (tempat pembuangan yang telah direnovasi ditunjukkan pada Gambar 3).

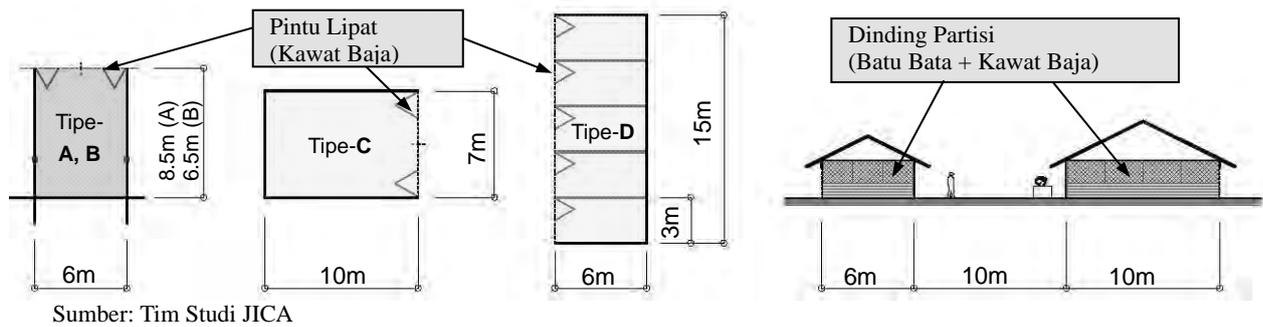
### 3) Peremajaan Fasilitas

Agar sistem di atas dapat diwujudkan, peremajaan berikut perlu dipertimbangkan.

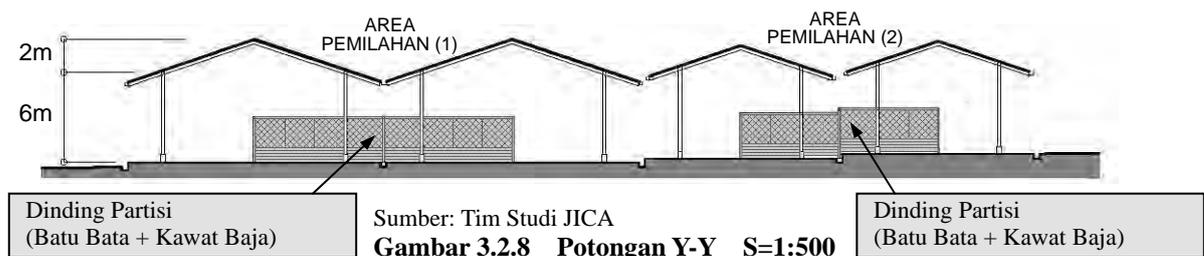


Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.2.6 Rencana Peningkatan STA Saribudolok S=1:1,000**



**Gambar 3.2.7 Rencana Los dan Potongan X-X S=1:500**



**Gambar 3.2.8 Potongan Y-Y S=1:500**

Renovasi ini diusulkan dibagi menjadi dua fase. Pada fase pertama, pembangunan gerbang, pos gerbang, los pada area beratap, dan pembuangan sampah diusulkan menjadi peremajaan fisik minimum. Pada fase kedua, sejumlah besar los diusulkan dibangun pada area terbuka. Hal ini dapat dinilai setelah sistem berjalan dengan baik pada fase pertama. Dengan peremajaan fisik ini, STA diharapkan digunakan sesuai penerapan teori pasar grosir.

Ruang pemilahan dan pendinginan (cold storage) diusulkan tetap seperti sekarang. Terutama, ruang pendingin yang hanya efektif bila distributor memiliki truk pendingin untuk menciptakan rantai pendinginan. Bila ada yang ingin menggunakannya dapat disewakan. Buah dapat menjadi pilihan komoditas yang baik bila pengumpul swasta ingin memperdagangkannya.

#### 4) Pemasukan dan Pengeluaran

Untuk pendapatan, sistem seperti STA Mantung dapat diterapkan. Yaitu, secara garis besar, gaji staf disarankan untuk ditanggung pemerintah kabupaten, dan beberapa pengeluaran pengelolaan STA dapat dibayar dari hasil kutipan (bila terdapat kelebihan pendapatan, maka menjadi pemasukan pemerintah kabupaten).

Ada beberapa kutipan pada STA Mantung. Pada STA Saribudolok, perlu diputuskan secara hati-hati, bila tidak pengumpul tidak akan menggunakan STA karena besarnya sewa mempengaruhi struktur pendapatan mereka.

a) biaya masuk

Pada STA Mantung, biaya ini ditentukan sebagai berikut:

Truk Besar	4,000 Rp/ masuk
Truk Sedang	3,000 Rp/ masuk
Truk Kecil	2,000 Rp/ masuk
Motor	1,000 Rp/ masuk

Kutipan ini dapat dipungut pada gerbang yang akan dibangun di STA.

b) biaya sewa los

Ini ialah sumber pemasukan besar pada STA. Berikut ialah biaya sewa saat ini pada STA Mantung:

tipe los GA dengan kunci (18 m <sup>2</sup> x 13 los)	Rp 391,500 /bulan
tipe los GB dengan kunci (18 m <sup>2</sup> x 17 los)	Rp 337,500 / bulan
tipe storage GC dengan kunci (18 m <sup>2</sup> x 10 storags)	Rp 337,500 / bulan
tipe los terbuka RB, RC (34 m <sup>2</sup> x 13 los)	Rp 117,000 / bulan
tipe los terbuka RS (64 m <sup>2</sup> x 2 los)	Rp 131,625 / bulan

Untuk los baik pada rencana fase pertama dan kedua, akan dipasang dinding dan pintu. Jadi, untuk tipe GA, GB dan GC di atas sewa hanya satu, yaitu sekitar Rp 18.000/bulan. Sewa untuk tipe los yang lebih simpel (tanpa atap atau dinding) sekitar Rp 5.000/bulan/m<sup>2</sup>. Hal ini dapat didiskusikan, dan perlu sosialisasi untuk menentukan sewa yang sesuai.

### 5) Sosialisasi untuk Calon Pengguna

Langkah pertama, rencana di atas perlu dijelaskan pada petani dan pengumpul di sekitar. Karena calon pengguna sebagai pegrosir ialah pengumpul dan petani yang mempunyai kemampuan, maka rencana ini harus disosialisasikan pada sebanyak mungkin pihak. Kemudian, penerapan penetapan sewa los akan mengikutsertakan pegrosir di STA. Para petani akan senang mengetahui ada tempat untuk menjual sayuran mereka. Berangsur-angsur, sistem baru di STA akan memasuki area sekitarnya.

Setelah didirikan, sosialisasi juga dipertimbangkan untuk target area konsumen seperti Brastagi, Medan, Pematangsiantar, Tanjung balai, di Propinsi Sumatera Utara, Padang di Propinsi Sumatera Barat, Pekanbaru di Propinsi Riau, Pulau Batam di Propinsi Kepulauan Riau, dan Jakarta direkomendasikan untuk menerapkan sosialisasi pada pembeli pada sekitar area tersebut agar mengetahui keberadaan STA yang telah diperbaharui, sehingga dapat diharapkan pembeli yang lebih banyak.

### (3) STA Pattapang

Berdasarkan konsep dasar yang dijelaskan di bagian 3.2.1, rencana peningkatan (langkah konkrit) untuk operasional dan manajemen STA Pattapang diusulkan sebagai berikut (hampir sama dengan STA Saribudolok):

#### 1) Sistem Manajemen Baru

Seperti telah dibahas, PERUSDA diusulkan untuk diteruskan sebagai operator dan manajemen STA Pattapang. Meski organisasi yang ada dapat dipergunakan, namun perannya akan berbeda.

Fasilitas STA disarankan untuk dimanfaatkan oleh pegrosir (diharapkan pengumpul-pengumpul yang ada saat ini). Penjual dan pembeli dapat masuk ke STA sesuai kebutuhan. PERUSDA bertindak sebagai badan pengelola fasilitas dan menyewakan los pada pegrosir serta menarik sewa. STA baru ini akan beroperasi 24 jam dan 365 hari sesuai kebutuhan pegrosir.

#### 2) Peran Badan Pengelola Baru

Peran PERUSDA ialah sebagai berikut:

##### Operasi dan Manajemen Normal pada STA

PERUSDA menarik sewa dan kutipan dari pegrosir dan menjalankan operasional STA. Kantor administrasi melakukan pendataan volume transaksi, harga sayuran, jenis sayuran dari pegrosir, serta membuat pembukuan keuangan. Informasi ini disimpan pada PC. PERUSDA juga perlu menjamin keamanan (tidak ada pencurian) dan mengelola manajemen sampah.

##### Penyediaan Informasi

Informasi pasar seperti harga, volume transaksi dan permintaan direkomendasikan untuk disosialisasikan pada berbagai pihak seperti petani, pengumpul, dan distributor. Metodenya, disediakan telepon seluler khusus untuk keperluan ini di kantor administrasi dan staf akan menjawab panggilan dan menyediakan informasi. Nomor-nomor telepon seluler tersebut harus disosialisasikan pada stakeholder terkait. Karena area STA ini terbatas, informasi harga (harga petani dan harga grosir)

dikumpulkan tidak hanya dari pengumpul di dalam STA, tapi juga dari pengumpul di sekitar STA.

Selain itu, serupa dengan dua STA yang lain, bila konsumen kelas-atas menjadi target, disebarkan juga oleh STA informasi kualitas yang diminta (dilakukan oleh seksi penanaman). Langkah ini tidak dalam waktu dekat tapi pada masa mendatang, direkomendasikan untuk menciptakan produksi sayuran berorientasi pasar melalui STA ini bekerja sama dengan tenaga penyuluhan. Kegiatan produksi sayuran saat ini dapat diteruskan, namun penyediaan informasi lebih penting dari pada produksi sayuran sebagai kegiatan utama pasar grosir.

#### Pengelolaan Sampah

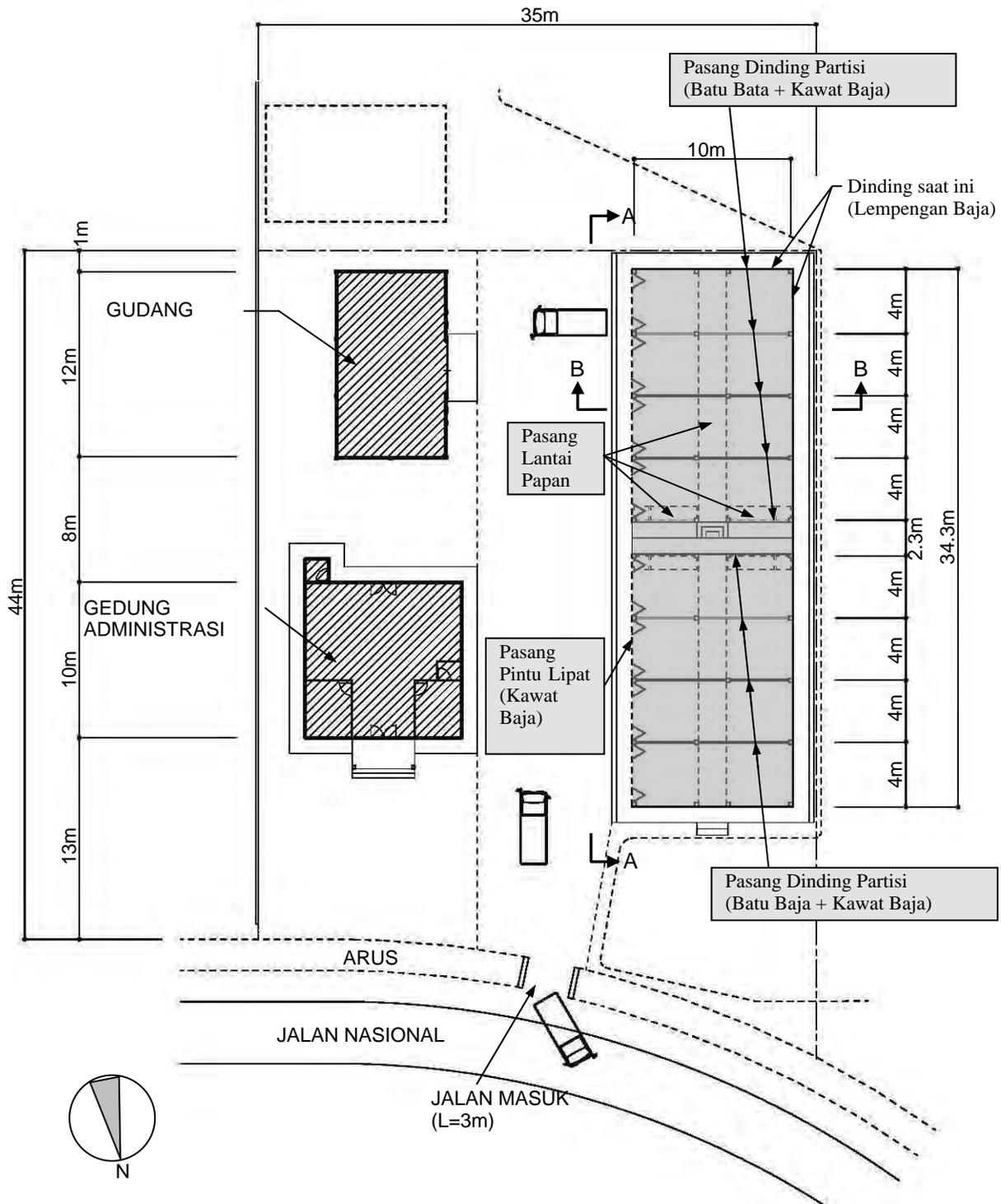
Sebagian besar sampah sayuran diambil oleh petani cuma-cuma untuk pupuk organik. Sisanya harus dikelola dengan tepat. Sampah tersebut harus dibuang pada sisi lokasi dan dinas pengelolaan sampah diminta untuk mengambilnya untuk pembuangan akhir, meskipun jumlah sampah diperkirakan tidak terlalu besar. Sistem ini dapat mengacu pada sistem di Pasar Sentral Malino.

### **3) Peremajaan Fasilitas**

Untuk mewujudkan sistem tersebut di atas, dipertimbangkan renovasi sebagai berikut.

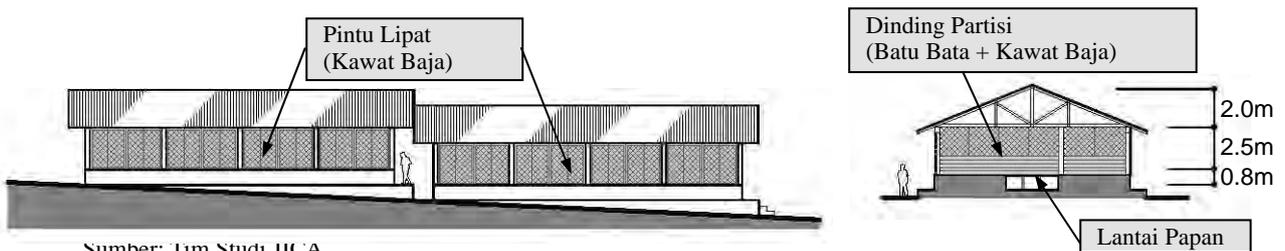
Pendirian los ialah yang terpenting. Untuk los, fasilitas ini akan dilengkapi dengan dinding dan pintu. Dengan renovasi fisik ini, STA diharapkan digunakan sesuai teori pasar grosir. Fasilitas penyimpanan disarankan tetap seperti saat ini. Bila ada yang akan menggunakan; fasilitas ini dapat disewakan.

Dengan renovasi ini, delapan los akan dibangun. Salah satu los disarankan untuk digunakan pemilik tanah yang telah menyediakan lahannya pada pemerintah kabupaten. Karena dianggap tidak tepat bila mengabaikan eksistensi pemilik tanah meskipun STA secara teoritis dapat ditangani oleh pemerintah kabupaten seperti dibahas pada 3.2.1 (2). Dengan mengakomodasi kepentingannya, kesalahpahaman di masa depan dapat dihindari.



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.2.9 Rencana Peningkatan STA Pattambang S=1:400**



Sumber: Tim Studi JICA

**Gambar 3.2.10 Kemiringan A-A and Potongan B-B S=1:400**

#### 4) Pemasukan dan Pengeluaran

Untuk pemasukan, sistem seperti di STA Mantung dapat dijadikan contoh. Gaji para staf disarankan untuk ditanggung PERUSDA (telah ditunjuk pemerintah kabupaten) seperti semula, dan pengeluaran untuk STA diambil dari pemasukan sewa (bila terdapat kelebihan pendapatan, akan menjadi pendapatan PERUSDA).

Sewa pada STA Mantung ada beberapa. Untuk STA Pattapang harus diputuskan dengan hati-hati, karena bila tidak pegrosir tidak akan menggunakan STA karena sewa mempengaruhi struktur pendapatan mereka. Ide pada saat ini, hanya ada satu pungutan, yaitu sewa los, ini yang disarankan saat ini mengingat ukuran STA sekarang (total volume produksi sayuran pada area sekitar lebih kecil dari kedua tempat lain, juga ukuran STA sendiri), dan akan diputuskan dengan musyawaran bersama calon pengguna.

Untuk los baru, disarankan untuk memasang dinding dan pintu. Sewa untuk tipe los yang serupa dengan STA Mantung sekitar Rp 18.000/bulan/m<sup>2</sup>. Sewa untuk tipe los sederhana (tanpa atap dan dinding) sekitar Rp 5.000/bulan/m<sup>2</sup>. Seperti STA Saribudolok, sosialisasi harus dilakukan untuk menentukan besaran sewa dengan pedagang grosir yang diharapkan.

#### 5) Sosialisasi untuk Calon Pengguna

Seperti usulan sosialisasi untuk STA Saribudolok, direkomendasikan dua langkah. Pertama, rencana tersebut di atas harus dijelaskan pada petani dan pengumpul di sekitar lokasi. Karena calon pengguna grosir ialah para kolektor dan petani yang mampu, maka rencana ini harus disosialisasikan pada sebanyak-banyaknya pihak. Kemudian, penerapan penerapan sewa akan dimusyawarahkan dengan calon pengguna. Terkait petani, pembeli akan senang mengetahui ada tempat untuk membeli dari produk petani. Berangsur-angsur, sistem STA baru ini diharapkan menjadi bagian dari distribusi yang telah ada di area sekitar STA.

Setelah dibangun, sosialisasi pada target area konsumen seperti Makassar, Sunggumhinasa, Bulukumba, Sinjai, Selayar, Bone dan Kendari juga direkomendasikan agar pembeli pada area tersebut tahu keberadaan STA yang diperbaharui ini, dan diharapkan pembeli menjadi lebih banyak.

### 3.2.3 Komentar untuk Rencana Peningkatan

Untuk menjelaskan dan mendapat masukan dari tiap kabupaten (organisasi pengelola yang ditentukan pada tiap STA) terkait rencana peningkatan yang diajukan, telah diadakan beberapa rapat berikut ini. Untuk tiap rapat, dilampirkan berita acara dan materi presentasi pada Apendiks 4-2.

**Tabel 3.2.4 Rapat Penjelasan**

STA Mantung	STA Saribudolok	STA Pattapang
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tempat : Dinas Pertanian, Kantor Bupati Malang</li><li>• Tgl : 9 Agustus 2011</li><li>• Waktu : 13.00 hingga 15.00</li><li>• Peserta: 18 orang</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tempat* : Kantor DPRD Kab.Simalungun</li><li>• Tgl : 12 Agustus 2011</li><li>• Waktu: 14.00 hingga 16.30</li><li>• Peserta: 33 orang</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tempat: Kantor Dinas Pertanian, Kabupaten Gowa</li><li>• Tgl : 10 Agustus 2011</li><li>• Waktu: 10.00 hingga 12.00</li><li>• Peserta: 30 orang</li></ul>

Sumber: Tim Studi JICA

\*: Pada berita acara diskusi di Apendiks 4-2, disebutkan tempatnya adalah dinas pertanian, namun aslinya pertemuan ini bertempat di kantor DPRD wilayah.

Di Kabupaten Malang, diskusi membahas isu yang lebih luas dari operasi STA saat ini. Sebagai contoh, petani mengemukakan pentingnya menciptakan kesadaran peningkatan konsumsi sayuran. Dan perhatian terhadap impor sayuran dan daya saing sayuran domestik juga dibahas.

Di Kabupaten Simalungun, dibahas isu bagaimana mengaktifkan STA agar beroperasi penuh. Perwakilan dari koperasi dan pengumpul skala-kecil menekankan kebutuhan besar untuk menggunakan fasilitas STA

Demikian pula Kabupaten Gowa, salah satu topik utamanya ialah bagaimana meningkatkan operasi STA dari kondisi yang ada. Dinas pertanian mengemukakan niat PERUSDA untuk mengelola STA ini secara tepat, dan PERUSDA diharapkan pemerintah untuk dilibatkan.

Kesimpulannya, meski telah diadakan diskusi dan diterima masukan-masukan, pada dasarnya tidak ada keberatan maupun permintaan perubahan atas rekomendasi rencana peningkatan tersebut.



Di Kabupaten Malang



Di Kabupaten Simalungun



Di Kabupaten Gowa

## **Bagian 4**

### **Kesimpulan dan Rekomendasi**



## **4.1 Kesimpulan**

### **4.1.1 Pembangunan TA di Propinsi Lampung**

#### **(1) Pemilihan Lokasi TA Baru di Propinsi Lampung**

Di antara ketiga calon lokasi, “Penengahan dipilih sebagai lokasi proyek untuk studi kelayakan pada TA Baru di Propinsi Lampung oleh pihak Indonesia, setelah melalui proses pengkajian kebijakan Pemerintah Propinsi terkait pembangunan TA, jaringan distribusi area perdagangan, survey minat stakeholder terhadap TA Baru, analisis perbandingan calon lokasi, dan lokakarya stakeholder yang diselenggarakan Tim Studi JICA.

#### **(2) Signifikansi dan Peran utama TA Baru di Propinsi Lampung**

TA baru di Propinsi Lampung akan memiliki fungsi sebagai titik transaksi buah dan sayuran yang akan diperdagangkan antar-propinsi antara Propinsi Lampung dan DKI Jakarta. Ini berarti, TA ini akan memiliki karakteristik unik dibandingkan TA lain, yaitu gabungan antara fungsi TA dan STA, dan berbeda dibandingkan TA yang telah ada di mana biasanya terletak dekat area konsumsi besar. Selain itu, TA ini juga akan berfungsi sebagai bagian dari STA dan/atau pusat pengumpul swasta karena lokasinya yang dekat dengan area produksi buah-buahan di Propinsi Lampung.

#### **(3) Produk sasaran utama dan fungsi TA Baru**

- 1) Total volume distribusi buah dan sayuran ialah kurang dari 1.500 ton/hari, terutama buah sebagai pusat distribusi antar-wilayah antara Sumatera dan Jawa pada 2011. Di antara potensi volume yang akan diperdagangkan melalui TA Baru, dipilih produk dengan kemungkinan yang lebih besar untuk didistribusikan dari Lampung ke DKI Jakarta. Dari seluruh produk tersebut, pisang adalah yang tertinggi potensinya untuk ditransaksikan di TA Baru dan kedua ialah semangka dan pepaya.
- 2) Akhir-akhir ini, permintaan konsumen akan buah dan sayuran kualitas tinggi di DKI Jakarta meningkat pesat, demikian pula volume impor. Bahkan pada situasi tersebut, terdapat sedikit upaya modernisasi sistem pemasaran tradisional. TA Baru diharapkan akan meningkatkan kualitas produk dan membangun sistem pemasaran baru yang efektif/efisien.

Sehingga, TA Baru ini akan menjadi model sistem pemasaran antar-wilayah yang berperan dalam peningkatan kualitas dan pengurangan sampah di Jakarta (dalam konteks PERDA8 DKI Jakarta).

Terdapat dua tipe berikut sebagai keuntungan utama TA Baru. Satu ialah petani dan kolektor di Propinsi Lampung dan yang kedua ialah pegrosir dan pembeli-besar di DKI Jakarta. Menguatkan rantai distribusi antara berbagai tipe stakeholder yang ada sangatlah penting untuk peningkatan fungsi TA Baru.

#### **(4) Penanganan resiko dan masalah untuk meningkatkan fungsi TA Baru**

Dibutuhkan beberapa tahun untuk mencapai laba operasional setelah TA Baru mulai beroperasi. Upaya dan koordinasi yang berkesinambungan diperlukan dari pengelola yang berwenang dan juga stakeholder agar mereka dapat memperoleh manfaat memadai seperti terlihat bahkan pada contoh pasar induk swasta sebelumnya.

Beberapa poin berikut perlu diperhatikan untuk mengurangi resiko-resiko tersebut di atas.

- 1) Kurangnya layanan yang menarik untuk mengundang/merekrut para stakeholder seperti petani, kolektor dan pegrosir
- 2) Kurangnya koordinasi antara orang/kelompok stakeholder terkait
- 3) Kurangnya pemahaman stakeholder tentang TA dari penjelasan mendetil yang diberikan tentang Rencana Pembangunan TA Baru dan desain fisik/manajemennya
- 4) Tidak adanya pengalaman mengelola TA pada pemerintah propinsi Lampung dan badan pengelola, LJU

#### **(5) Dampak Proyek Jembatan Selat Sunda**

Saat Jembatan Selat Sunda selesai (lihat 2.2.2 (1)), kendaraan penumpang dan truk bermuatan akan melewati jalan ini dengan membayar tol. Mengingat keefektifan dari segi biaya dengan adanya

jembatan ini maka dapat dipastikan akan membawa lebih banyak dampak positif pada TA baru dibanding dampak negatif.

#### a) Dampak Positif

TA baru akan memiliki peran signifikan saat Jembatan selesai dibangun, terutama dalam menyuplai produk hortikultura dengan nilai-tambah, seperti akan dijelaskan berikut ini.

- Peredaran/transportasi produk hortikultura yang ditangani pada TA Baru akan bergeser dari penggunaan ferry ke penggunaan jembatan tersebut.

Produk bernilai tambah tinggi pada TA baru, seperti pisang, pepaya dan buah lainnya, akan dikirim melalui jembatan selat. Dengan demikian, nilai tambah dari pemrosesan di TA baru semakin nyata.

- Produk hortikultura sasaran di TA baru yang tidak berubah pengirimannya yaitu tetap menggunakan kapal ferry

Komoditas lain, seperti semangka, nangka, dan kelapa segar, yang tidak memiliki nilai tambah bila diproses di TA akan tetap dikirim menggunakan kapal ferry dari Pelabuhan Bakauheni untuk menghindari biaya tol yang tinggi di jembatan.

- Dampak lainnya

Propinsi Lampung memiliki strategi untuk menggunakan TA Baru sebagai penghubung (*hub*) pembangunan komprehensif pada bagian timur/selatan Lampung. Jembatan ini juga akan melayani pengiriman produk agrikultur bernilai-tambah lainnya. Pedagang diharapkan menggunakan TA Baru ini untuk pelayanan nilai-tambah produk mereka.

#### b) Dampak Negatif

Bila sistem pengendalian kualitas pada area produksi diperkuat, produk kualitas tinggi dapat diwujudkan dan dikirim dari area produksi (STA atau sentra pengumpulan) langsung ke Pulau Jawa melalui Jembatan ini. Situasi ini ideal bagi produksi hortikultura di Propinsi Lampung. Namun, perubahan drastis seperti itu pada area produksi tidak dapat diwujudkan dalam waktu singkat. Disebabkan, area produksi hortikultura di Lampung, terutama pisang, skalanya kecil dan terpecah-pecah. Namun TA Baru ini tetap perlu berperan dalam memberi nilai tambah pada area produksi.

### 4.1.2 Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA

Tiga STA sasaran dapat dikelompokkan menjadi dua secara umum, yaitu kelompok panutan dan kelompok yang perlu peningkatan dalam hal operasi dan manajemen. Dari ketiganya, hanya satu (STA Mantung) yang merupakan kelompok panutan, dua sisanya (STA Saribudolok dan STA Pattapang) masuk kelompok perlu peningkatan. Menurut data<sup>1</sup> KEMENTAN, STA yang dinilai berfungsi baik tidaklah terlalu banyak. Melalui kunjungan pada tiga STA ini dapat dinilai bahwa perbedaan ini tampaknya ada pada pemahaman akan fungsi ideal dan peran STA oleh lembaga yang bertanggung jawab atas pengembangan, operasi dan manajemen STA, yaitu pemerintah kabupaten. Seperti telah dibahas pada laporan bagian STA, STA Mantung beroperasi baik sebagai “tipikal pasar grosir” dengan fasilitas yang didesain sesuai pola pasar grosir. Sedangkan, dua STA lain tampaknya tidak ditujukan sebagai “tipikal pasar grosir” bila dilihat dari desain fasilitasnya.

Rencana peningkatan diusulkan untuk tiap STA sesuai dengan kondisi spesifik lokasinya. Terutama untuk dua STA pada kelompok kedua, rencana akan difokuskan pada bagaimana memulai operasi, berdasarkan rujukan teori STA dengan sedikit modifikasi pada fasilitasnya.

---

<sup>1</sup> Laporan survey detil perencanaan (Database Sarana dan Kelembagaan Pasar 2009, Direktorat Pemasaran Domestik, KEMENTAN)

## **4.2 Rekomendasi**

### **4.2.1 Pengembangan TA di Propinsi Lampung**

#### (1) Jalan mengurangi resiko pada operasi TA Baru

- 1) Pada proposal, target awal (80 ton/hari pisang yang telah dipilah dan dikemas) dan volume penanganan fisik (510 ton/hari untuk 11ha) ditentukan sebagai jumlah yang cukup konservatif, dan diusulkan juga sistem pembangunan bertahap. Bila volume yang ditangani semakin besar, dapat dipertimbangkan perluasan lokasi secara bertahap hingga 50ha.
- 2) Dari aspek operasi dan manajemen, diusulkan dibentuk badan untuk mengorganisasi dan mengkoordinasi kegiatan dan perintah antara stakeholder terkait, termasuk upaya awal dalam menarik minat pegrosir pada TA Baru melalui sosialisasi dan promosi.
- 3) Selain itu, kesepahaman dan pengelolaan kelompok petani dan kolektor di Lampung serta pegrosir di DKI Jakarta juga disarankan untuk meningkatkan pemanfaatan TA Baru dan peningkatan kualitas.

#### (2) Pelatihan teknis

Pelatihan teknis untuk personel badan manajemen menjadi kunci lancarnya manajemen dan operasi TA baru, yaitu untuk aspek-aspek berikut ini.

Untuk kelancaran operasi/manajemen TA Baru, KEMENTAN dan dinas terkait di propinsi Lampung dan DKI Jakarta perlu menyediakan bantuan teknis tidak hanya terkait masalah manajemen TA tapi juga masalah finansial terkait bidang-bidang berikut.

##### 1) Aspek Manajemen:

Mengorganisasi badan manajemen dan lembaga yang, mengkoordinasi antar dinas-dinas terkait, membuat rencana kerja tahunan, merumuskan peraturan, melaksanakan operasi, mencatat/melaporkan secara berkala dan mengawasi/menyelia operasi dan pemeliharaan manajemen TA Baru.

##### 2) Aspek Teknis:

- a. Melakukan pelatihan dan lokakarya untuk pengendalian mutu produk, dan untuk informasi pasar termasuk harga/kualitas dan volume perdagangan melalui program pelatihan internasional maupun lokal, dengan dukungan KEMENTAN dan KEMENDAG serta dinas terkait lainnya.
- b. Menyediakan teknik operasi dan pemeliharaan untuk kegiatan dan pemeliharaan fasilitas dan perlengkapan.
- c. Aspek finansial: menyediakan pengetahuan dan melatih operasi sistem akuntansi termasuk penentuan biaya/pungutan, perumusan laporan keuangan dan pembukuan arus kas.

#### (3) Lain-lain

Dari segi pelaksanaan Proyek agar konstruksi dapat selesai tepat waktu pada 2014, pertama-tama AMDAL dan pembebasan lahan harus sudah selesai pada 2012 seiring dengan pembuatan B/D (*Basic Design*), D/D (*Detailed Design*) dan penyiapan anggaran konstruksi.

### **4.2.2 Peningkatan Operasi dan Manajemen Tiga STA**

Berdasarkan kesimpulan di atas, diajukan rekomendasi sebagai berikut terkait STA (untuk rekomendasi peningkatan operasi dan manajemen tiga STA sasaran secara spesifik, lihat laporan utama bagian STA).

#### **(1) Meningkatkan Pemahaman Memadai tentang STA**

Seperti telah dijelaskan, pertama-tama diperlukan suatu kebijakan untuk meningkatkan operasi dan manajemen STA yang ada pada kelompok kedua (tidak hanya yang dilakukan studi tapi juga STA lainnya). Untuk itu, pemerintah kabupaten, lembaga yang menangani STA, diusulkan mendapat pemahaman yang memadai akan fungsi dan peran pada teori STA. Seperti dijelaskan pada bagian STA,

prinsip dasarnya, STA memiliki enam fungsi, empat yang utama adalah: 1) STA adalah pasar grosir yang didirikan pada area produksi agrikultur; 2) pada pasar grosir, partisipan utama (pengguna pasar induk) adalah petani/kolektor, pegrosir, dan pembeli; 3) salah satu fungsi pentingnya ialah penyediaan informasi pasar untuk memitigasi fluktuasi harga; 4) peran pemerintah dibatasi hanya sebatas penyediaan informasi dan manajemen tempat perdagangan. Pada beberapa kabupaten, terdapat kasus di mana badan usaha tertentu (umumnya perusahaan milik kabupaten) dibentuk untuk STA. Contoh ini mungkin berjalan, namun bila STA ditujukan untuk tipikal pasar induk, pemerintah kabupaten sangat dianjurkan untuk memahami poin-poin di atas. Setelah dicapai pemahaman, empat usulan berikut diajukan sebagai pertimbangan praktis dalam perencanaan pembangunan dan peningkatan STA yang memadai: 1) pemilihan lokasi, 2) desain fasilitas berdasarkan konsep tertentu, 3) opini pengguna, dan 4) sosialisasi (lihat bagian STA untuk lebih detail).

## **(2) Memperkuat Rantai Pemasaran via STA**

Setelah STA-STA yang tidak berfungsi diremajakan dengan mengadopsi fungsi teoritis STA yaitu sebagai pasar grosir, langkah berikutnya ialah memperkuat rantai pemasaran via STA.

Menurut keterangan, petani hortikultura jumlahnya sedikit dan terpecah-pecah, sub-kolektor dan kolektor akan mengumpulkan produk-produk secara terpisah dari petani dan kemudian mengirimnya pada area konsumen. Sehingga, pelaku pasar menjadi banyak, dan sistem pemasaran menjadi kompleks; harga menjadi tinggi, dan terjadi banyak penurunan mutu akibat banyak jenjang pelaku yang terlibat pada sistem ini, maka sistem ini tidak efisien. Untuk meningkatkan sistem pemasaran saat ini, satu solusinya ialah membentuk sistem pemasaran yang efisien dengan melibatkan STA. terutama untuk bagian hulu dari rantai suplai (berkaitan dengan STA pada area produksi hortikultura), diharapkan dengan sistem ini efisiensi dapat ditingkatkan melalui penyediaan tempat transaksi yang transparan dan terbuka seperti STA, sehingga pelaku dapat berkumpul pada satu tempat, dan sistem yang kompleks dapat diperbaiki menjadi lebih efisien.

Selain itu, hubungan pada rantai suplai di hilir via STA juga penting. Melalui operasi/peremajaan STA, diharapkan petani (produsen) dapat memperoleh informasi pasar, yaitu apa permintaan konsumen sesungguhnya, dari pembeli (pegrosir, pedagang). Dewasa ini, perdagangan bebas banyak didengarkan. Karena perdagangan bebas komoditas pertanian dapat ditingkatkan hingga diekspor secara bebas lintas perbatasan (komoditas kualitas baik juga lebih banyak yang diimpor), sehingga persaingan akan meningkat. Selain itu, konsumen menyadari pentingnya kualitas yang baik dan tinggi. Untuk memenuhi meningkatnya permintaan akan kualitas tinggi, diperlukan upaya petani, tidak hanya perbaikan sistem pemasaran. Dari keenam prinsip dasar STA seperti dijelaskan pada 6.2.1, dua sisanya adalah: 5) STA dapat memiliki fasilitas nilai tambah seperti pemilahan/sorting/pendingin, dsb, dan 6) STA dapat menyediakan bantuan pada petani berupa pengadaan pembiayaan/kredit dan layanan penyuluhan yang diperlukan. Dengan demikian, STA dapat memiliki peran dalam hal ini juga.

Mengingat hal-hal di atas, direkomendasikan untuk memperkuat rantai pemasaran melalui STA.