

I. PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam rangka memasuki era globalisasi terdapat dua hal strategis yang perlu diperhatikan, yaitu perdagangan bebas dan globalisasi informasi. Dalam rangka perdagangan bebas Indonesia harus membuka diri dalam bidang perdagangan, yaitu membuka pasarnya dengan jalan mengurangi hambatan-hambatan perdagangan serta membuka investasi asing untuk beroperasi di lingkungan domestik. Hal ini mengakibatkan perubahan mendasar terhadap perpindahan barang dan jasa termasuk modal dan faktor produksi yang keluar dan masuk Indonesia.

Untuk mengantisipasi era perdagangan bebas tersebut telah ditempuh strategi dasar dalam pembangunan pertanian, yaitu dengan mengubah orientasi produksi ke orientasi pasar. Menurut Ibrahim (1997) kunci sukses menghadapi era perdagangan bebas adalah efisiensi dan produktifitas sehingga produk yang dihasilkan diharapkan dapat mempunyai daya saing yang lebih tinggi. Khusus untuk produk pertanian, efisiensi dan produktivitas tersebut harus lebih tinggi karena proteksi yang selama ini diberikan oleh Pemerintah kurang mendasarkan pada prinsip kelayakan dan efisiensi.

Dalam rangka perubahan strategi dasar pembangunan pertanian, faktor informasi dan pemasaran produk menjadi dua hal yang sangat penting. Faktor informasi menghadapi era globalisasi menjadi pokok bahasan yang sampai saat ini masih berkembang terus. Faktor pemasaran produk pertanian menjadi bahasan yang sangat luas karena menyangkut dimensi produksi, pengolahan,



Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB



pengemasan dan pemasaran itu sendiri. Pada dasarnya faktor pemasaran dinilai berhasil apabila dapat mempertemukan kebutuhan produsen dan konsumen secara optimal.

Menurut Beierlin dan Woolverton (1991), konflik kebutuhan konsumen dan produsen yang akan dipertemukan oleh pemasaran dapat diuraikan sebagai berikut.

Sisi produsen :

1. Memaksimalkan keuntungan jangka panjang.
2. Menjual dalam jumlah yang besar dari beberapa jenis produk.
3. Menginginkan harga yang paling tinggi (paling baik).

Sisi konsumen :

1. Memperoleh kepuasan maksimum dari produk yang dibeli dengan pendapatan yang terbatas.
2. Membeli dalam jumlah sedikit dari berbagai produk.
3. Menginginkan harga yang paling murah.

Solusi yang baik dalam mempertemukan kebutuhan produsen dan konsumen adalah dengan menyediakan wadah pasar sehingga memungkinkan terjadi transaksi. Wadah pasar yang telah tersedia di Indonesia untuk produk yang menonjol adalah Pasar Induk Beras di Cipinang, Pasar Induk Sayur dan Buah di Kramat Jati dan Cibitung, serta pasar-pasar basah yang menampung produk campuran dan pasar swalayan (*super market*). Diantara ketiga pasar induk di atas, Pasar Induk Kramat Jati adalah yang terbesar sebagai pusat perdagangan dan terminal pengadaan, penyimpanan serta penyaluran sayuran dan buah-buahan. Lingkup kegiatannya telah mencapai tingkat nasional.



MB-IPB

Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



Namun fisik bangunan maupun prasarananya saat ini dalam kondisi yang sangat tua dan rusak karena belum pernah dilakukan renovasi sejak tahun 1993.

Wadah pasar yang tersedia di atas belum sepenuhnya dapat menggali potensi produksi pertanian Indonesia khususnya buah dan sayur, baik untuk perdagangan lokal maupun ekspor. Pasar induk yang seharusnya berperan sebagai tempat transaksi lokal dan ekspor masih kurang memadai disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut (MMA-IPB, 200).

1. Manajemen pasar kurang memadai sehingga kurang dapat menampung kepentingan produsen dan konsumen.
2. Kondisi pasar kotor dan prasarana tidak terawat dengan baik.
3. Kesenjangan harga di pasar dengan harga yang diterima petani produsen cukup mencolok.
4. Sentra produksi beberapa komoditi terletak di daerah yang cukup jauh dari pasar yang tersedia sehingga komoditi yang diinginkan konsumen sering belum tersedia pada saat dibutuhkan atau sebaliknya pada saat konsumen tidak membutuhkan, komoditi tersedia cukup banyak.
5. Peran Koperasi Unit Desa (KUD) dalam pemasaran produk pertanian belum tampak.
6. Tingginya faktor kehilangan pasca panen (susut) yang disebabkan beberapa faktor fisiologis, seperti dehidrasi, terlalu matang, penyakit, gangguan serangga dan kerusakan mekanik.



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MB-IPB

Paparan kondisi di atas menggambarkan bahwa Indonesia masih memerlukan suatu wadah pemasaran yang memadai untuk dapat bersaing di pasar global, yang menyediakan fasilitas dan informasi terkini. Pembangunan Terminal Agribisnis diharapkan dapat merupakan solusi terbaik dalam mengatasi



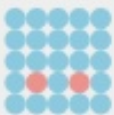
permasalahan diatas dengan menyediakan tempat transaksi tunai maupun non-tunai serta memberikan nilai tambah bagi produk pertanian melalui penanganan pasca panen yang layak.

Tujuan pembangunan Terminal Agribisnis tersebut menurut MMA-IPB (2000) adalah sebagai berikut.

1. Menyediakan fasilitas transaksi perdagangan produk agribisnis, baik domestik maupun ekspor, serta fasilitas pendukung bursa komoditi.
2. Memperlancar jalur distribusi pemasaran produk agribisnis, baik untuk pasar domestik maupun pasar ekspor.
3. Menyediakan informasi pasar dan pemasaran produk agribisnis sehingga dapat mengeliminasi terjadinya distorsi informasi yang diterima oleh produsen, pedagang perantara, petani dan konsumen.
4. Menyediakan fasilitas standarisasi produk sehingga para produsen dapat menyesuaikan produknya dengan standar tersebut.
5. Menyediakan fasilitas pembinaan komoditas agribisnis mulai dari bidang manajerial, teknis, pembiayaan dan pengawasan mutu.
6. Menyediakan fasilitas bagi para pelaku agribisnis untuk saling berkomunikasi dan merancang pengembangan agribisnis yang komprehensif.
7. Menyediakan fasilitas pembinaan kepada lembaga-lembaga pemasaran yang terlibat dalam aliran produk.
8. Mengukuhkan DKI Jakarta sebagai pusat transaksi jasa perdagangan agribisnis.

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

MIB-IPB

Prasarana dan sarana yang akan disediakan oleh Terminal Agribisnis untuk mencapai kesembilan tujuan di atas adalah sebagai berikut.

1. Bangunan utama tempat kios/lapak dan ruko grosir.



2. Jalan masuk keluar yang cukup lebar.
3. Tempat parkir dan bongkar muat.
4. Gedung pendingin untuk menampung barang.
5. Peralatan sortasi dan pengemasan.
6. Perkantoran, bank, restoran dan fasilitas penginapan.
7. Fasilitas Agrowisata.
8. Alat pengolah limbah dan sampah.

Dalam rencana pembangunan Terminal Agribisnis, Pemerintah DKI Jakarta telah menyediakan dua lokasi pembangunan, yaitu di Rawa Buaya Jakarta Barat dan di Pluit Jakarta Utara. Terhadap lokasi Rawa Buaya telah dilakukan studi kelayakan lokasi oleh MMA-IPB, namun saat ini menghadapi kendala pemindahan Kantor Dinas Lalu Lintas Angkutan Jalan Raya (DLLAJR) yang diperkirakan tidak dapat dilakukan dalam waktu singkat. Selanjutnya diberikan alternatif pembangunan di Pluit dengan luasan lahan yang lebih memungkinkan untuk dikembangkan. Kelayakan lokasi Pluit sebagai Terminal Agribisnis masih memerlukan pengkajian lebih lanjut.

Dalam mewujudkan tujuan pembangunan Terminal Agribisnis tersebut di atas dengan fasilitas bangunan sebagaimana diharapkan, diperlukan sejumlah dana yang cukup material nilainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas perlu dibuat suatu model investasi pembangunan Terminal Agribisnis dan dilakukan pengkajian terhadap kelayakan investasinya serta alternatif sumber pendanaan untuk pembangunan Terminal Agribisnis dimaksud.

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor
MB-IPB

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



B. IDENTIFIKASI MASALAH

Dari paparan di atas dapat diidentifikasi permasalahan pemasaran produk agribisnis sebagai berikut.

1. Wadah pemasaran yang tersedia saat ini, yaitu Pasar Induk Kramat Jati sebagai satu-satunya pasar grosir sayur dan buah, belum memiliki manajemen, sistem informasi dan fasilitas yang memadai.
2. Sentra produksi komoditi unggulan sayur dan buah terletak di daerah terpencil yang mengakibatkan komoditi tidak tersedia pada saat dibutuhkan.
3. Tingginya intensitas perdagangan antar daerah yang membutuhkan manajemen penampungan dan distribusi agar kepentingan petani tidak terabaikan.
4. Perlunya manajemen pemasaran untuk membantu petani mendapatkan harga jual produk pada tingkat yang wajar.
5. Adanya kebutuhan dana investasi yang cukup material dalam upaya pembangunan Terminal Agribisnis serta komposisi pendanaannya.

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

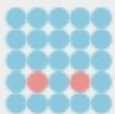
© Hak Cipta: Milik IPB

C. PERUMUSAN MASALAH

Permasalahan yang terkait dengan kajian kelayakan investasi dan komposisi pendanaan pada pembangunan Terminal Agribisnis dapat dirumuskan sebagai berikut.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkan dan memperdanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor
MB-IPB



Bagaimana wujud suatu wadah pemasaran sayur dan buah yang lebih modern dari Pasar Induk Kramat Jati yang akan disebut sebagai Terminal Agribisnis.

2. Acuan apa yang akan digunakan untuk menentukan luasan efektif suatu Terminal Agribisnis sehingga hasil operasinya dapat menutup biaya investasi dan operasionalisasinya dapat dikelola dengan baik.
3. Kebutuhan dana investasi berapa besar yang harus ditanamkan apabila ingin mewujudkan Terminal Agribisnis modern dengan kelengkapan fasilitas dan informasi pemasaran terkini.
4. Komposisi pendanaan yang bagaimana agar dana investasi yang ditanamkan dapat kembali dalam jangka waktu yang layak.

D. RUANG LINGKUP PENELITIAN

Ruang lingkup penelitian mengacu pada rencana pembangunan Terminal Agribisnis yang akan dilaksanakan oleh PD Pasar Jaya di DKI Jakarta dengan menggunakan acuan Pasar Induk Kramat Jati dan referensi pusat perdagangan sayur dan buah di luar negeri, antara lain *Melbourne Market, Victoria, Flower Auction Aalsmer, Netherlands, Covent Garden, London* dan Pasar Borong Kuala Lumpur. Agar pelaksanaan penelitian ini lebih terfokus, maka dapat dikemukakan ruang lingkup penelitian sebagai berikut.

1. Dilakukan pengkajian faktor pendukung yang mendorong rencana pembangunan wadah pemasaran sayur dan buah modern.
2. Pengkajian biaya investasi yang diperlukan dengan beberapa komposisi pendanaan dan asumsi teknis, mengacu pada ketentuan harga satuan yang berlaku di DKI Jakarta dan harga yang berlaku dilapangan, rasio dan kenaikan harga serta biaya atas dasar kewajaran.



MB-IPB

Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruhnya karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



3. Penilaian kelayakan investasi dengan beberapa alternatif komposisi pembiayaan/ pendanaan melalui uji kelayakan finansial dan ekonomi.

Implementasi rencana pembangunan Terminal Agribisnis diserahkan sepenuhnya pada Pemerintah Daerah setempat c.q. PD Pasar Jaya berdasarkan alternatif lokasi yang disediakan, yaitu di Rawa Buaya Jakarta Barat atau di Pluit Jakarta Utara ataupun lokasi lain yang akan ditentukan.

E. TUJUAN PENELITIAN

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Milik IPB

Tujuan yang diharapkan dapat dicapai pada penelitian ini adalah.

1. Mengkaji faktor pendukung dalam rencana pembangunan Terminal Agribisnis.
2. Mengkaji besaran investasi yang diperlukan sesuai dengan alternatif lokasi.
3. Mengkaji kelayakan investasi dengan dua komposisi pembiayaan ditinjau dari aspek ekonomi dan finansial.
4. Mengkaji alternatif sumber pendanaan pembangunan Terminal Agribisnis.
5. Merekomendasikan pembangunan Terminal Agribisnis.

F. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan dalam rencana pembangunan Terminal Agribisnis oleh Pemerintah Daerah c.q. Perusahaan Daerah Pasar Jaya dan sebagai referensi pembangunan Terminal Agribisnis di wilayah lain, khususnya dalam hal kelayakan investasi.



Program Pascasarjana Manajemen dan Bisnis
Institut Pertanian Bogor
MB-IPB