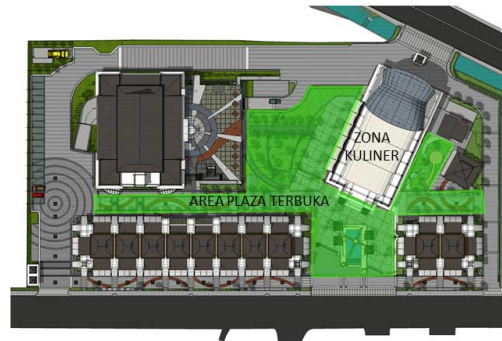


XT Square Jogja: Kasus Kemitraan dalam Pengelolaan Aset Daerah



Wahyudi Kumorotomo, PhD

Jurusan Manajemen dan Kebijakan Publik

Fisipol, UGM

2012

www.kumoro.staff.ugm.ac.id

Konsep Dasar XT Square (Pusat Seni dan Kerajinan Kota Jogja)

- Ide: eXTer (Ex Terminal) menjadi XT Square, PSKY.
- Konsep pengembangan: “What to see, What to eat, What to buy”.
- Empat zona (Nusantara, Kuliner, Kerajinan-1, Kerajinan-2).
- Isu kebijakan pengembangan: promosi / pemasaran, pengelolaan, pemeliharaan, SDM, persaingan usaha, pelayanan kepada masy.
- Kelembagaan: BUMD atau UPT? Lima fungsi dlm jajaran manajer:
1) personalia, 2) marketing & sales, 3) repairing & maintenance,
4) finance & accounting, 5) public relations & tenant relations.
- Rencana jam operasional: 17.00 – 01.00 WIB (Panggung seni & hiburan tidak berkompetisi langsung dg Kraton, Taman Sari, Taman Pintar, dan objek wisata lainnya).

Master Plan XT Square

Zona
Kerajinan-1

Zona
Nusantara



Zona
Kerajinan-2

Zona Kuliner

Manajemen dan Koordinasi

- Dinas Kimpraswil: membangun jembatan ke 2 akses (Jl.Glagahsari & Jl.Veteran), jaringan SAH, PJU estetik & sculpture di sepanjang Jl.Veteran.
- BLH: membangun taman di sepanjang Jl.Veteran dan memindahkan TPS di depan kompleks.
- Dishub: merencanakan & melaksanakan *traffic management*.
- Disparbud, Perindagkoptan, Bag Humas & Info: promosi lewat media cetak, elektronik maupun kontak langsung.
- BUMD (akan dibentuk): pemasaran kepada calon penyewa berdasarkan *tenant-mix* yg telah dirumuskan; pembinaan & pemberdayaan UMKM melalui kios-kios kerajinan dari 14 wilayah Kecamatan, media ekspresi seni-budaya.

Investasi & Pembiayaan

- Perkiraan modal dasar investasi: Rp 100 M (?)
- Tahap awal: Rp 500 juta dari APBD 2010, Rp 2,5 miliar dari APBD 2011 (untuk biaya operasional awal dan promosi).
- Pertanyaan: Apakah *cash-flow* dari kegiatan di XR Square sudah diperhitungkan? Bagaimana analisis finansialnya (NPV, IRR, *pay-back period*, dsb)?
- Bagaimana perhitungan *trickle-down effect* pada investasi diantara pengusaha kecil dan UMKM?

Perkembangan Kebijakan XT Square (#1)

- 8 Nov 2011: Komisi C (Zuhrif Hudaya) menentukan 3 syarat pengoperasian: 1) BUMD harus terbentuk, 2) Perda ttg penyertaan modal, 3) Perda ttg pengelolaan aset. Tiga nama telah diajukan oleh BUMD Jogjatama Visesa, tetapi belum diseleksi.
- 15 Des 2011: Konstruksi XT Square sudah diserahkan ke Pemkot. Lima fraksi DPRD berbeda pendapat ttg penyertaan modal, hanya FPDIP yg setuju; PAN: “tdk ada penyertaan modal sebelum direksi memaparkan business-plan”; PD: “pembentukan Perusda Jogjatama Visesa secara bertahap”.
- 31 Jan 2012: Pansus Penyertaan Modal (Rifky Listianto): “Polemik operasional tidak perlu berkepanjangan jika Jogjatama Visesa dapat penyertaan modal Rp 3 M, tanpa penyertaan aset bangunan & tanah”. Pelajaran dari Giwangan: aset Pemkot menjadi agunan utk pinjam uang dr bank dan digunakan utk membangun terminal.

Perkembangan Kebijakan XT Square (#2)

- 18 Mar 2012: Komisi B (Ardianto): “Aset Pemda sangat besar. Jika dikelola BUMD harus ada target laba, setidaknya 40% dari modal”. Hasil penilaian aset: Karena kenaikan harga tanah dari Rp 2,75 jt/m ke Rp 4,2 jt/m, nilai tanah dan bangunan telah meningkat dari Rp 76,9 M menjadi Rp 116,6 M; Beberapa pilihan pengelolaan sebelum diputuskan BUMD: UPT di bawah Dis Pasar dan Disperindagkoptan, BLU di bawah Disparbud & Disperindagkoptan.
- 8 Juni 2012: DBDAG terus tanggung beban operasional XT Square, dlm 6 bulan mencapai Rp 100 jt lebih (Rata-rata Rp 10 jt hanya utk listrik saja). Perkiraan nilai aset berubah (Rp 113,6 M saja?). Identifikasi kapasitas: 264 kios kerajinan, 13 stan kuliner, 20 toko. Bappeda sdg verifikasi penyewa yg jumlahnya sdh melebihi kuota.
- 8 Juni 2012: Walikota (Haryadi Suyuti): “Pengelolaan oleh BUMD, tidak mengarah ke UPT atau opsi lain”. Zuhrif: “Kalau XT Square ingin dikelola oleh BUMD, Pemkot perlu siapkan bnyk hal: pemisahan aset dan penyertaan modal”.