

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PASAR TRADISIONAL DESA PADANGSAMBIAN DI DENPASAR BALI

I MADE PUJA

Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
email: sipil@untag-sby.ac.id

Abstraks

Permasalahan Pasar tradisional di Desa Padangsambian Denpasar Bali ialah tidak dapat menampung jumlah pedagang dan pengunjung yang semakin ramai. Sehubungan dengan itu, salah satu pemecahan masalah tersebut adalah dengan melakukan pembangunan pasar tradisional. Dalam proses pembangunan diperlukan analisis studi kelayakan investasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pembangunan dan berapa besar biaya investasi pasar tradisional Desa Padangsambian di Denpasar Bali dapat memenuhi kebutuhan pelanggan dari aspek finansial. Jenis penelitian ini termasuk penelitian deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara interview, observasi dan dokumentasi. Teknik analisa data dalam penelitian ini menggunakan studi kelayakan aspek keuangan yang meliputi *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Payback Period*. Hasil kesimpulan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa : a) Proyek Pasar Tradisional ini berlokasi di Desa Padang Sambian, Denpasar Provinsi Bali menelan investasi sebesar Rp. 6.608.446.000,- dengan masa investasi 10 tahun. Dibangun saat tingkat suku bunga pada posisi 12% / tahun dengan laju inflasi menurut data BPS Propinsi Bali yaitu 4,014%; b) Stand yang dibangun sebanyak 108 lapak/los dan 108 kios. Disewakan dengan harga sewa Rp. 400.000,- per bulan untuk kios dan Rp. 300.000,- per bulan untuk lapak/los; dan c) Analisa kelayakan menunjukkan bahwa proyek pasar tradisional ini layak untuk dijalankan dengan perolehan *Net Present Value* menghasilkan nilai positif yaitu sebesar Rp. 1.213.909.306,-, *Internal Rate of Return* lebih tinggi dari tingkat suku bunga 12% yaitu 16,06%, dan *Payback Period* terjadi pada tahun ke 4 bulan ke 9 lebih cepat dari masa investasi.

Kata Kunci : Studi Kelayakan Investasi

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan pasar tradisional di Denpasar provinsi Bali sangat mengembirakan karena ditengah pesatnya perkembangan pasar modern seperti pasar swalayan/super market dan lain-lain, pasar tradisional sepertinya mendapat dan memiliki peminat tersendiri. Oleh karena itu, saat ini pasar tradisional di Denpasar khususnya dan Bali umumnya sedang digalakan dan dikembangkan oleh pemerintah daerah itu sendiri, dalam wujud memberikan bantuan dana seperti bantuan revitalisasi pasar tradisional dan pelatihan

manajemen tentang pengelolaan pasar tradisional. Pasar tradisional di Denpasar provinsi Bali memiliki perkembangan yang sangat strategis, hal ini menyebabkan bahwa hampir di setiap Desa Adat di Denpasar Bali memiliki pasar tradisional seperti: pasar Tradisional Desa Padangsambian, Pasar Tradisional Desa Panjer, Pasar Tradisional Desa Kesiman, Pasar Tradisional Desa Sanur, Pasar Tradisional Desa Renon, Pasar Tradisional Desa Peguyangan, Pasar Tradisional Desa Sesetan, Pasar Tradisional Desa Kreneng dan lain-lain.

Pasar tradisional di Desa Padangsambian Denpasar Bali memiliki peran

yang sangat penting karena merupakan pusat perekonomian bagi masyarakat desa itu sendiri. Dengan adanya pasar ini secara langsung dapat memberikan dampak yang sangat positif bagi perkembangan perekonomian masyarakat setempat. Sekarang ini, kondisi fisik pembangunan pasar tradisional Desa Padangsambian di Denpasar Bali sedang direvitalisasi dengan sumber dana dari pemerintah Kota Denpasar. Kondisi pedagang dan pembeli di pasar tersebut sangat ramai sehingga saat ini untuk mengantisipasi banyaknya pedagang dan pengunjung oleh Desa Padangsambian sendiri dibuatkan pasar sementara/darurat sebanyak yang diperlukan yang berlaku selama masa pembangunan revitalisasi pasar.

Para investor merupakan salah satu sumber modal pembangunan proyek pasar tradisional di Desa Padangsambian Denpasar Bali. Selain ketertarikan terhadap maraknya pasar tradisional, investor juga memperhatikan adanya minat masyarakat di Denpasar Bali yang sangat tinggi terhadap pasar tradisional dimana hal ini dapat dibuktikan dengan pesatnya/ramainya pedagang dan pengunjung setiap hari. Di Denpasar Bali, minat masyarakat terhadap pasar tradisional lebih tinggi dibandingkan dengan pasar modern, hal ini dikarenakan barang yang dijual di pasar tradisional untuk kebutuhan sehari-hari ataupun untuk kebutuhan sarana upacara lebih lengkap, sehingga sekali masyarakat masuk ke pasar tradisional akan mendapatkan apa yang mereka butuhkan. Melihat keadaan tersebut, peneliti memerlukan analisis kelayakan terhadap rencana investasi dari investor dalam pembangunan pasar tradisional di Desa Padangsambian Denpasar Provinsi Bali.

Studi kelayakan pembangunan pasar tradisional ini dapat ditinjau dalam berbagai aspek sehingga terjadi keseimbangan baik terhadap investor, owner, konsumen maupun terhadap lingkungan masyarakat di sekitar desa Padangsambian Denpasar Bali. Namun penelitian ini hanya lebih fokus

pada aspek finansial dimana analisa ditinjau dari sudut badan atau orang yang menanam modalnya dalam proyek atau yang berkepentingan langsung dalam proyek yaitu para investor. Sehingga investor yang menanamkan modalnya selama masa konsesi akan mendapatkan gambaran keuntungan.

Saat ini dan kedepan, pasar tradisional desa Padangsambian Denpasar provinsi Bali yang sudah beroperasi diperkirakan akan tidak dapat menampung jumlah pedagang dan pengunjung yang semakin ramai. Lebih-lebih dengan berkembangnya perumahan-perumahan di desa Padangsambian yang begitu pesat sehingga jumlah penduduk otomatis semakin padat.

Sehubungan dengan itu pada studi ini akan diteliti pemecahan masalah tersebut yaitu salah satunya dengan pembangunan atau merenovasi pasar tradisional. Dari rencana pembangunan pasar ini akan di analisis kelayakan finansialnya untuk mengetahui layak tidaknya pembangunan pasar tradisional desa Padangsambian Denpasar Bali. Hasil analisis finansial yang didapat akan dapat memberikan masukan kepada pemerintah dan investor dalam berinvestasi.

Dalam penelitian ini lebih difokuskan pada analisis kelayakan investasi sehingga investor yang menanamkan modalnya selama masa konsesi akan mendapatkan keuntungan. Untuk itu perlu dilakukan analisis untuk mengetahui apakah pasar yang sedang dalam proses pembangunan ini layak atau tidak terutama dari segi aspek investasi.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah Pembangunan Pasar Tradisional Desa Padangsambian di Denpasar Provinsi Bali dapat memenuhi kebutuhan ditinjau dari aspek finansial?
2. Berapa besar biaya investasi Pembangunan Pasar Tradisional Desa Padangsambian di Denpasar Provinsi Bali?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pembangunan Pasar Tradisional Desa Padangsembian di Denpasar Bali dapat memenuhi kebutuhan ditinjau dari aspek financial.
2. Untuk mengetahui berapa besar biaya investasi Pembangunan Pasar Tradisional Desa Padangsembian di Denpasar Bali.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu dapat digunakan sebagai sumber referensi bagi penelitian yang sedang peneliti lakukan sekarang, sehingga dapat menambah pemahaman peneliti dalam memaknai fenomena penelitian dan perkembangannya. Penelitian terdahulu digunakan sebagai bahan perbandingan dalam referensi penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan oleh Fitriani (2010:1-6) yang melakukan penelitian dengan mengambil judul “Analisa Kelayakan Finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang. Metode yang akan digunakan adalah metode penelitian survey dan interview. Pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Analisa data dilakukan dengan mengidentifikasi aspek-aspek dalam kelayakan finansial yang menggunakan metode NPV, IRR dan PP. Hasil pada penelitian ini menunjukkan bahwa nilai NPV sebesar Rp 6.513.723.092,-, IRR sebesar 27% dan PP didapat pada tahun ke-4 yaitu tahun 2012. Hal tersebut menunjukkan bahwa proyek Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang layak untuk dijalankan.

Penelitian kedua dilakukan oleh Affandi (2009:1-14) dengan judul “Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Distribusi PT. Aneka Andalan Karya”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan rencana pengem-

banagan usaha tersebut dan kemampuan investasinya dalam memberikan keuntungan terhadap jumlah modal yang ditanam. Untuk perhitungan digunakan lima metode alat analisis kelayakan investasi dengan hasil perhitungan sebagai berikut: Metode *Payback Period* menunjukkan bahwa waktu yang diperlukan untuk menutup investasi sebesar Rp 311.000.000 adalah 2 tahun 16 hari. Metode ARR (*Average Rate of Return*) menunjukkan bahwa tingkat keuntungan rata-rata yang diperoleh sebesar 215,91%. Metode NPV (*Net Present Value*) didapat nilai yang positif sebesar Rp 225.586.113. Dari metode IRR (*Internal Rate of Return*) diperoleh tingkat bunga sebesar 37,77%. Hasil ini menunjukkan bahwa tingkat pengembalian yang diperoleh lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditentukan yaitu 14%. Sedangkan Metode PI (*Profitabilitas Indeks*) menunjukkan hasil yang diperoleh lebih besar dari 1 yaitu sebesar 1,72. Dari perhitungan lima metode tersebut dapat ditunjukkan juga bahwa rencana pengembangan usaha PT. Aneka Andalan Karya dapat diterima dan layak dilaksanakan.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Pasar

Pasar secara fisik adalah tempat pemusatan beberapa pedagang tetap dan tidak tetap yang terdapat pada suatu ruangan terbuka atau tertutup atau sebagian badan jalan. Selanjutnya pengelompokkan para pedagang eceran tersebut menempati bangunan-bangunan dengan kondisi bangunan temporer, semi permanen ataupun permanen (Sujarto dalam Sulistyowati, 1999:23).

Menurut Sudarman (1989:86), pasar memiliki 5 fungsi utama. Adapun kelima fungsi pasar tersebut adalah:

1. Pasar menetapkan nilai (*sets value*). Dalam ekonomi pasar, harga merupakan ukuran nilai.
2. Pasar mengorganisir produksi. Dengan adanya harga-harga faktor produksi di

- pasar, maka akan mendorong produsen (*entrepreneur*) memilih metode produksi yang efisien.
3. Pasar mendistribusikan barang. Kemampuan seseorang untuk membeli barang tergantung pada penghasilannya.
 4. Pasar berfungsi menyelenggarakan penjatahan (*rationing*). Penjatahan adalah inti dari adanya harga.
 5. Pasar mempertahankan dan mempersiapkan keperluan di masa yang akan datang
- Stanton (2003:8) mengemukakan bahwa pasar merupakan sekumpulan orang yang ingin memuaskan keinginan dengan uang yang ada untuk berbelanja dan kemauan untuk membelanjakannya. Jadi, disini dapat dilihat bagaimana individu berinteraksi melakukan aktifitas yang berhubungan dengan uang. Para pembeli dapat memuaskan keinginannya dengan membuat nilai uang menjadi berarti/ bernilai, dalam hubungannya dengan nilai yang memberikan basis bagi perkembangan pasar.

Pasar ditinjau dari bentuknya:

- a. Sifat Kegiatan
 1. Pasar Induk
 2. Pasar Grosir
 3. Pasar Eceran
 4. Pasar Khusus
- b. Ruang Lingkup Pelayanan
 1. Pasar Regional
 2. Pasar Kota
 3. Pasar Wilayah
 4. Pasar Lingkungan
- c. Waktu Kegiatan
 1. Pasar Siang
 2. Pasar Malam
 3. Pasar Siang Malam

Beberapa peraturan yang harus diberlakukan pada Pasar Daerah untuk mendapatkan sebuah manajemen operasional pasar yang baik, diantaranya adalah :

- a. Menjaga Keamanan dan ketertiban, memelihara kebersihan, menata barang dagangan beserta alat perlengkapannya dengan teratur sehingga tidak mengganggu lalu lintas orang dan barang.

- b. Memenuhi pembayaran pungutan pasar tepat waktu berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- c. Mencegah kemungkinan timbulnya bahaya kebakaran.
- d. Mematuhi waktu kegiatan pasar.
- e. Melaksanakan kewajiban lain yang ditetapkan oleh pengelola pasar.

2.2.2. Sarana dan Prasarana Pendukung Pasar

Prasarana pendukung Pasar harus mendapatkan perhatian dalam menentukan pembangunan Pasar, karena prasarana pendukung pasar akan menimbulkan aspek kegiatan pasar antara lain jumlah barang, harga, kehadiran penjual maupun pembeli. Prasarana pendukung Pasar tersebut meliputi wilayah lingkungan pemukiman, ketersediaan jalan maupun transportasi.

Beberapa Sarana Pasar yang perlu mendapatkan perhatian, adalah :

- a. Penyediaan Tempat Berdagang
- b. Tempat Penyimpanan
- c. Tempat Cuci dan Kakus
- d. Penerangan Listrik
- e. Pembuangan Limbah
- f. Air Bersih
- g. Musholla/tempat Ibadah
- h. Lokasi Parkir Kendaraan

2.2.3. Pasar Tradisional

Pasar Tradisional menurut Perpres No.112 Tahun 2007 adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki / dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar.

Adapun komponen sumber daya manusia dalam pengelolaan dan pemanfaatan pasar tradisional adalah: 1) Pemasok, 2) Pemilik, 3) Pemakai, dan 4) Konsumen.

Lebih lanjut mengenai Pengelola pasar meliputi: Masyarakat sekitar pasar dan lain-lain, Dinas Terkait (Dinas Pasar, Dispenda, Disperindag), Perusahaan Daerah, Swasta.

Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi, dalam hal mana organisasi pasar yang ada masih sangat sederhana, tingkat efisiensi dan spesialisasi yang rendah, lingkungan fisik yang kotor dan pola bangunan yang sempit (Agustiar, dalam Fitri, 1999:39). Pasar tradisional dibangun dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah. Beberapa potensi dan ciri pasar tradisional, yaitu:

- a. Kemampuan pasar tradisional dalam menyerap komoditi lokal dari kawasan sekitarnya.
- b. Berfungsi sebagai *supplier* untuk berbagai input pertanian, perumahan, serta kebutuhan pokok masyarakat secara luas.
- c. Pasar tradisional memiliki segmentasi pasar tersendiri, yang membedakannya dari pasar modern.
- d. Para pedagang yang beroperasi di pasar umumnya kaum wanita sehingga sangat bermanfaat bagi peningkatan kesempatan berusaha untuk kaum wanita, dalam arti wanita umumnya memiliki keunggulan dibandingkan dengan pria dalam melayani konsumen.
- e. Potensi pasar akan semakin penting karena *market turn over* yang cukup cepat dengan sistem pembayaran tunai.

Kekuatan pasar tradisional dapat dilihat dari beberapa aspek. Aspek-aspek tersebut di antaranya harganya yang lebih murah dan bisa ditawar, dekat dengan permukiman, dan memberikan banyak pilihan produk yang segar. Kelebihan lainnya adalah pengalaman berbelanja yang luar biasa, dimana kita bisa melihat dan memegang secara langsung produk yang umumnya masih sangat segar. Akan tetapi dengan adanya hal tersebut bukan berarti

pasar tradisional bukan tanpa kelemahan. Selama ini justru pasar tradisional lebih dikenal kelemahannya.

Kelemahan itu antara lain adalah kesan bahwa pasar terlihat becek, kotor, bau dan terlalu padat lalu lintas pembelinya. Ditambah lagi ancaman bahwa keadaan sosial masyarakat yang berubah, di mana wanita di perkotaan umumnya berkarir sehingga hampir tidak memiliki waktu untuk berbelanja ke pasar tradisional (Esther dan Didik, 2003:87).

Selain kelemahan-kelemahan di atas, faktor desain dan tampilan pasar, atmosfer, tata ruang, tata letak, keragaman dan kualitas barang, promosi pengeluaran, jam operasional pasar yang terbatas, serta optimalisasi pemanfaatan ruang jual merupakan kelemahan terbesar pasar tradisional dalam menghadapi persaingan dengan pasar modern (Ekapribadi. W, 2007:41).

Pasar tradisional dan pasar modern memiliki fungsi yang sama, yakni sebagai tempat pembelanjaan yang menyediakan dan menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari bagi masyarakat, namun antara keduanya memiliki perbedaan dalam kelas mutu pelayanan. Menurut Ibrahim (1979: 155), secara umum pasar dari sisi sosial ekonomi dibedakan pengertiannya secara kultural, administrasi dan fungsional.

Lebih jauh Simbolon (2005:36) menyatakan bahwa karakteristik pasar tradisional dan pasar modern dapat ditinjau dari beberapa aspek, seperti pada tabel berikut ini:

Tabel 2.1 Aspek-Aspek Karakteristik Pasar Tradisional dan Pasar Modern

No	Karakteristik	Pasar Tradisional	Pasar Modern
1	Pengelolaan	Dikelola oleh pemerintah kota Terdiri dari unit-unit usaha kecil yang dimiliki oleh perseorangan bersifat tradisional	Dikelola oleh suatu perusahaan (grup atau perseorangan) Pengelolaan secara professional
2	Organisasi	Ada koperasi pedagang pasar	Ada organisasi pengelolaan manajemen yang jelas
3	Kondisi fisik tempat usaha	Bangunan temporer, semi permanen Kebersihan tidak terjaga dengan baik Gang antar kios terlalu sempit Fasilitas parkir tidak memadai	Bangunan permanen umumnya dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang memadai Kebersihan dan kenyamanan konsumen lebih diutamakan Pengaturan rak barang cukup baik
4	Barang	Barang yang dijual adalah barang-barang kebutuhan rumah tangga sehari-hari Umumnya yang dijual lebih segar dan bervariasi Harga relatif lebih murah dan	Barang yang dijual hampir sama dengan pasar tradisional

No	Karakteristik	Pasar Tradisional	Pasar Modern
		dapat ditawar Penataan barang seadanya	
5	Hubungan penjual dan pembeli	Terdapat interaksi antara penjual dan pembeli Terjadi proses tawar-menawar	Interaksi antara penjual dan pembeli terbatas Transaksi bersifat ekonomis dan efisien
6	Waktu kegiatan	Pada umumnya dimulai dari pukul 06.00 s/d 18.00 Wib	Dimulai Rata-Rata Dari Pukul 09.00 S.D 22.00 wib
7	Mekanisme perolehan komoditas	Diperoleh melalui pasar induk	Memiliki akses langsung ke produsen
8	Lokasi	Tumbuh tanpa perencanaan, lokasi di tempat-tempat yang strategis dan mudah dijangkau	Strategi lokasi dipertimbangkan dengan matang

2.2.4. Studi Kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga pada saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan (Umar, 2005:8).

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012:7) studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Kelayakan sendiri mempunyai arti penelitian yang dilakukan secara mendalam dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan.

Kasmir dalam Fitriani (2010:1-2) mengklasifikasikan aspek-aspek yang dipertimbangkan dalam studi kelayakan investasi meliputi:

1. Aspek Hukum
2. Aspek Pasar dan Pemasaran
3. Aspek keuangan
4. Aspek Teknis dan Manajemen Operasional
5. Aspek Manajemen/Organisasi
6. Aspek Ekonomi Sosial
7. Aspek Finansial
8. Aspek Dampak Lingkungan (AMDAL)
9. Apek Pasar komersial
10. Aspek Lokasi

2.2.5. Manajemen Pengelolaan Pasar Tradisional

Pokok-pokok pengelolaan pasar secara umum dapat dilihat dalam tahapan-tahapan sebagai berikut: 1) Pengelolaan Keuangan, 2) Pembiayaan Operasional, 3) Pendapatan Retribusi dan Sewa, 4) Dana Taktis, 5) Pengelolaan Fisik Pasar, 6) Organisasi Pengurus Pasar.

Pasal 84 Undang-undang No.22 Tahun 1999 menegaskan bahwa daerah dapat memiliki Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pembentukannya diatur oleh Peraturan Daerah.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Perusahaan Daerah dan masih berlaku hingga saat ini adalah Undang-undang Nomor 05 Tahun 1962, tentang Perusahaan Daerah. Dilain pihak Pemerintah juga menetapkan Undang-undang Nomor 01 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas yang dapat dijadikan rujukan baik pengelolaan BUMD secara *Business Like Operation*.

Perusahaan Daerah saat ini hendaknya bukan hanya menjadi *Public Service Oriented* tetapi juga harus *Profit Oriented*, oleh karena itu BUMD harus didesain, dapat bersaing secara fair dengan perusahaan swasta lainnya guna memperoleh laba dan memberikan kontribusi pada Pendapatan Asli Daerah.

2.2.6. Aspek Pengelolaan Pasar Tradisional

Dalam pengelolaan pasar tradisional dapat dilakukan melalui beberapa aspek sebagai berikut :

1. Organisasi & Sumber Daya Manusia
Perda dari pemerintah kota Denpasar yang berkaitan dengan struktur organisasi pengelolaan Pasar Badung Kota Denpasar.
2. Alat Produksi & Pemasaran
Dalam hal ini pihak pasar dapat mengoptimalkan pengelolaan dengan mengu-

payakan pemanfaatan sarana dan prasarana

a. Tempat Usaha

Tempat usaha di pasar adalah tempat usaha yang baku berupa kios, counter, los, Tempat terbuka dalam bangunan dengan luas tertentu, Tempat terbuka di luar bangunan/ pelataran, Tempat pemasangan reklame

Dengan mengoptimalkan penggunaan tempat usaha pasar di atas dengan menambah dan memasarkan kepada masyarakat yang berminat melakukan usaha disana. Disamping itu dalam rangka upaya mengoptimalkan meningkatkan hunian pada pemakaian sarana toko, kios dapat dilakukan strategi sebagai berikut:

1) *Strategi Meningkatkan Occupancy Rate (OR)*

2) Hak pemakaian tempat usaha

b. Kamar Kecil (KK)

1) Dikelola oleh pihak manajemen pasar, dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga.

2) Penetapan nilai setoran pengelolaan dihitung berdasarkan hasil *survey Tim*.

3) Pengelolaan oleh pihak ketiga dituangkan dalam Surat Perintah Kerja dan perjanjian kerjasama pengelolaan.

4) Jangka waktu pengelolaan selama 1 tahun, dan dapat diperpanjang setelah dievaluasi.

Dengan mengoptimalkan pengelolaan Kamar kecil kepada pihak ketiga akan memindahkan beban wewenang dan pengelolaan, disamping akan dapat menjamin kebersihan kamar kecil tersebut.

c. Pelataran Pasar (Parkir)

1) Pengelolaan pelataran/ lahan parkir di pasar -pasar hanya digunakan untuk parkir kendaraan.

2) Pelataran /lahan parkir dikelola oleh Unit Usaha Perparkiran tersendiri.

3) Pengelolaan parkir dapat bekerjasama dengan pihak ketiga atas persetujuan pimpinan.

d. Lahan Pemasangan Reklame / Promosi

Pemasaran lahan reklame di pasar-pasar dilakukan dapat bekerjasama dengan pihak ketiga;

e. Lahan Pemasangan Antenna

Ijin pemanfaatan lahan oleh Manager Area setelah mendapat persetujuan Direksi PD Pasar ;

1. Penggunaan lahan max. 5 tahun, setiap tahun besaran tarif sewa lahan dievaluasi.

2. Dapat dilakukan Perpanjangan ijin penggunaan lahan.

f. Lahan prasarana lainnya.

Pemakaian lahan oleh pedagang kaki lima/binaan pasar

1) Pedagang kaki lima/ binaan di lingkungan pasar dikenakan kewajiban biaya kompensasi penggunaan lahan dan BPP;

2) Dapat diberikan kartu kaki lima sebagai identitas;

3) Pemakaian lahan dituangkan dalam Surat Perjanjian antara Manajemen pasar dengan Pedagang;

4) Lokasi pedagang kaki lima ditetapkan oleh Pimpinan;

5) Besarnya biaya pengelolaan pasar berdasarkan potensi pasar;

6) Pedagang kaki lima juga dikenakan sewa kontrak sesuai ketentuan;

7) Syarat-syarat kegiatan pedagang kaki lima:

• Identitas diri

• Jenis jualan yang jelas

• Memenuhi ketentuan yang ditetapkan

Bentuk upaya lain untuk menambah pengoptimalan fungsi pasar tradisional yaitu dengan model pemasaran Pemasaran tempat usaha (toko, kios) dalam bentuk pemasaran tempat usaha di pasar-pasar dilakukan oleh manajemen pasar sendiri maupun bekerjasama dengan Pihak ketiga; Kerjasama dengan

Pihak ketiga dituangkan dalam perjanjian kerjasama; Sebagai imbalan atas pemasaran tersebut diberikan fee pemasaran maksimal 2,5 % dari nilai penjualan; Harga jual tempat usaha ditinjau secara berkala setiap 1 (satu) tahun sekali.

2.2.7. Identifikasi Hambatan dan Tantangan

Pemerintah Indonesia telah menetapkan kebijakan mengenai arah pengembangan pasar di Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Presiden RI, Nomor 112 Tahun 2007, tentang: Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern. Secara umum, arah/kebijakan pasar tradisional yang ingin dikembangkan di masa depan adalah pasar yang memiliki tempat belanja dengan harga terjangkau, yang bersih dan rapi; pengelolannya dilakukan secara profesional dan modern serta bebas dari premanisme; mampu menyediakan berbagai kebutuhan keluarga mulai dari sayur-mayur, daging, ikan, buah, alat rumah tangga, pakaian, barang elektronik, warung makan dan didukung oleh perbankan. Sehubungan dengan hal tersebut, dapat diidentifikasi beberapa hambatan dan tantangan yang umumnya dihadapi dalam upaya menata dan mengembangkan manajemen pasar tradisional di daerah sebagai berikut :

1. Belum terbentuknya komitmen yang kuat dari para pihak,
2. Status kelembagaan pengelola pasar tradisional,
3. Belum tersedianya SDM pengelola pasar yang berkualitas,
4. Unit Pengelola pasar tradisional belum memiliki visi dan misi yang jelas,
5. Kurangnya perhatian Pemda terhadap pentingnya pemeliharaan sarana fisik pasar,
6. Kondisi fasilitas umum pasar masih kurang memadai,
7. Kurangnya pembinaan terhadap pedagang pasar.

2.2.8. Indikator Pengelolaan Pasar Yang Berhasil

Departemen Perdagangan dalam bukunya mengenai Pemberdayaan Pasar Tradisional menyampaikan beberapa indikator pasar tradisional yang berhasil, yaitu :

1. Manajemen Yang Transparan-bersifat terbuka, mudah dan dapat diakses oleh semua pihak yang membutuhkan. Konsekwen dengan peraturan yang ditegakkannya dan tegas dalam menegakkan sanksi jika terjadi pelanggaran.
2. Keamanan Pasar-satuan pengamanan pasar bekerja dengan penuh tanggung jawab dan bisa melakukan koordinasi dan kerjasama dengan para penyewa/pedagang. Para penghuni memiliki kesadaran yang tinggi untuk terlibat dalam menjaga keamanan bersama.
3. Sampah Pasar-sampah tidak bertebaran dimana-mana. Para pedagang membuang sampah pada tempatnya. Tong sampah tersedia di banyak tempat, sehingga memudahkan bagi pengunjung untuk membuang sampahnya. Pembuangan sampah sementara selalu tidak menumpuk dan tidak membusuk karena selalu diangkut oleh armada pengangkutan sampah ke tempat pembuangan akhir secara berkala.
4. Ketertiban Pasar-terbit dalam arti mematuhi semua aturan main yang ada dan dapat menegakkan disiplin serta bertanggung jawab atas kenyamanan para pengunjung atau pembeli.
5. Pemeliharaan Bangunan Pasar-dapat dilakukan baik oleh pedagang maupun pengelola pasar. Dalam hal ini telah timbul kesadaran yang tinggi dari pedagang untuk membantu manajemen pasar memelihara sarana dan prasarana pasar seperti saluran air, ventilasi udara, lantai pasar, kondisi kios dan lain sebagainya.
6. Pasar Sebagai Sarana/Fungsi Interaksi Sosial-pasar yang merupakan tempat berkumpulnya orang-orang dari berbagai suku di tanah air menjadi sarana

yang penting untuk berintraksi dan berekreasi. Tercipta suasana damai dan harmonis di dalam pasar.

7. Pemeliharaan Pelanggan-penjual memiliki kesadaran tinggi akan pentingnya menjaga agar para pelanggan merasa betah berbelanja dan merasa terpanggil untuk selalu berbelanja di pasar. Tidak terjadi penipuan dalam hal penggunaan timbangan serta alat ukur lainnya. Harga kompetitif sesuai dengan kualitas dan jenis barang yang dijual, serta selalu tersedia sesuai dengan kebutuhan para pelanggan.
8. Produktivitas Pasar-pemanfaatan pasar untuk berbagai kegiatan transaksi menjadi optimal. Terjadi pembagian waktu yang cukup rapi dan tertib.
9. Penyelenggaraan Kegiatan (*Event*)-sering diselenggarakannya kegiatan peluncuran produk-produk baru dengan membagikan berbagai hadiah menarik kepada pengunjung. Ini dilakukan bekerjasama dengan pihak produsen.
10. Promosi dan Hari Pelanggan-daya tarik pasar tercipta dengan adanya karakteristik dan keunikan bagi pelanggan. Daya tarik ini harus dikemas dalam berbagai hal, mulai dari jenis barang dan makanan yang dijual hingga pada berbagai program promosi. Manajemen pasar bekerjasama dengan para pedagangnya menentukan hari-hari tertentu sebagai hari "Pelanggan", dimana dalam satu waktu tertentu para pedagang melakukan kegiatan yang unik seperti berpakaian seragam daerah atau menyelenggarakan peragaan pakaian atau makanan daerah tertentu dan lain sebagainya.

2.2.9. Investasi

Secara umum, investasi dapat diartikan sebagai keputusan untuk mengeluarkan dana pada saat ini dengan tujuan untuk menghasilkan arus dana yang jumlahnya lebih besar dari dana yang dikeluarkan pada saat investasi awal (*initial investment*). Pendapat tersebut sejalan dengan Halim

(2005:4) yang menyatakan bahwa pada hakikatnya investasi merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa mendatang. Menurut Subagyo (2008:14) investasi adalah aktifitas pembelian produktif yang bertujuan untuk memperbesar kekayaan (*asset*). Menurut Husnan (2005:5) investasi adalah penanaman sumber daya untuk mendapatkan hasil dimasa yang akan datang.

Investasi/penyertaan (*Investment assets*) merupakan suatu aktiva yang digunakan perusahaan untuk pertumbuhan kekayaan melalui distribusi hasil investasi (seperti bunga, deviden, *royalty* dan uang sewa) (Sugiyarso dan Winarni, 2005:3). Sedangkan Sutojo (2001:1) mendefinisikan investasi sebagai upaya menanamkan faktor produksi yang langka pada proyek tertentu (baru atau perluasan), pada lokasi tertentu, dalam jangka waktu menengah atau panjang.

Investasi dapat dilakukan dalam berbagai bidang usaha, maka investasi pun dibagi dalam beberapa jenis:

- 1) Investasi nyata (*real investment*) merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan, peralatan, atau mesin-mesin.
- 2) Investasi financial (*financial investment*) merupakan investasi yang dibuat dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham, atau surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.

2.2.10. Kriteria Investasi

Dari aspek keuangan suatu usul investasi akan dinilai apakah akan menguntungkan atau tidak dengan menggunakan berbagai metode antara lain dengan 3 (tiga) metode alternatif dalam melakukan investasi sebagai berikut:

1. Metode *Net Present Value* (NPV)

NPV merupakan salah satu indikator kelayakan investasi yang sering digunakan dalam mengukur apakah suatu proyek layak atau tidak. Metode ini dikenal sebagai metode

Present Worth dan digunakan untuk menentukan apakah suatu rencana mempunyai keuntungan dalam periode analisa, yaitu dengan menentukan *base year market value* dari proyek. *Net Present Value* dari suatu proyek merupakan nilai sekarang (*present value*) antara *Benefit* (manfaat) dibandingkan dengan *Cost* (biaya). Menurut Alexandri (2009:170), *Net Present Value* adalah selisih *Present Value* dari keseluruhan *Proceed* dengan *Present Value* dari keseluruhan investasi.

Bentuk persamaan secara matematis adalah sebagai berikut:

$$NPV = PVB - PVC \dots\dots\dots (1)$$

Dimana :

NPV = *Net Present Value*

PVB = *Present Value of Benefit*

PVC = *Present Value of the Cost*

Menurut Riyanto (1995:127) dalam metode NPV dari sisi investor pertama-tama menghitung nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan atas dasar *discount rate* tertentu, kemudian jumlah nilai sekarang dari jumlah investasi (*initial outlay*). Selisih nilai sekarang dari keseluruhan arus kas dengan nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi (*initial outlay*) dinamakan nilai bersih sekarang (*Net Present Value*). Secara matematis dapat ditulis sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+i)^t} - IO \dots\dots\dots (2)$$

Dengan:

i = *Discount rate* yang digunakan

At = Arus kas tahunan setelah pajak dalam periode tahunan t

t = Jumlah tahun analisa

IO = Jumlah investasi (*Initial Outlay*)

n = Periode yang terakhir dari arus kas yang diharapkan

Kriteria penilaian:

- a. jika $NPV > 0$, maka usulan proyek dilaksanakan
- b. jika $NPV < 0$, maka usulan proyek tidak dilaksanakan

- c. jika $NPV = 0$, nilai perusahaan tetap walau usulan proyek dilaksanakan ataupun tidak dilaksanakan.

2. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Kriteria penilaian kedua yang biasa digunakan dalam studi kelayakan adalah *Internal Rate of Return* (IRR). Jika pada metode NPV tingkat bunga telah ditetapkan sebelumnya, IRR justru menghitung tingkat bunga tersebut. *Internal Rate of Return* (IRR) dapat didefinisikan sebagai tingkat suku bunga yang akan dijadikan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal proyek (Riyanto, 1995:130). Menurut Kuswadi (2007:41), IRR adalah suatu tingkat bunga (bukan bunga bank) yang menggambarkan tingkat keuntungan proyek dimana nilai sekarang netto dari seluruh ongkos investasi proyek, jumlahnya sama dengan biaya investasi.

Menurut Suliyanto (2010:211), metode ini digunakan untuk menghitung tingkat bunga yang dapat menyamakan antara nilai sekarang dari semua aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi proyek. Secara Matematis dirumuskan sebagai berikut:

$$\sum_{t=0}^n \frac{Bt}{(1+i)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{Ct}{(1+i)^t} \dots\dots\dots (3)$$

Dengan:

i = *Discount rate* yang digunakan

Bt = Jumlah *benefit* dalam periode tahun t

t = Jumlah tahun analisa

Ct = Jumlah *cost* dalam periode tahun t

n = Periode yang terakhir dari arus kas yang diharapkan

Kriteria penilaiannya adalah jika IRR yang didapat ternyata lebih besar dari *discount rate* yang ditentukan maka dapat dikatakan investasi yang akan ditanamkan adalah layak untuk dilakukan. Apabila sama dengan *discount rate*, maka dapat dikatakan investasi yang ditanamkan akan kembali dari modal pokok. Sedangkan apabila nilai IRR lebih kecil dari nilai *discount rate*, maka investasi yang ditanamkan menjadi tidak layak.

3. Metode *Payback Period* (PP)

Payback Period menunjukkan berapa lama (dalam beberapa tahun) suatu investasi akan dapat kembali. Penilaian proyek investasi menggunakan metode ini didasarkan pada lamanya investasi tersebut dapat tertutup dengan aliran kas tahunan dan tidak memasukkan faktor bunga dalam perhitungannya. *Payback Period* adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat mengembalikan investasi yang telah dikeluarkan melalui keuntungan yang diperoleh dari suatu proyek. *Payback period* merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (*proceeds*). Apabila *proceeds* setiap tahunnya jumlahnya sama maka *payback period* (PP) dari suatu investasi dapat dihitung dengan cara membagi jumlah investasi dengan *proceeds* tahunan (Suliyanto, 2010: 196).

Rumus yang digunakan untuk menghitung *payback period* (PP) sebagai berikut:

$$PP = \frac{\text{Investasi Kas bersih}}{\text{Aliran Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ tahun} \dots (4)$$

Kriteria penilaiannya adalah jika proyek *payback period* lebih pendek waktunya dibandingkan periode *payback* maksimum maka usulan investasi layak diterima. Jika jumlah keuntungan sudah lebih besar dari jumlah biaya yang dikeluarkan, asalkan masa pengembalian modal lebih cepat dibandingkan dengan umur fungsi proyek, maka proyek dianggap menguntungkan.

III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Desain Penelitian

Dalam penelitian ini akan dilakukan analisis atau studi kelayakan pembangunan pasar tradisional desa Padangsambian Denpasar Provinsi Bali yang dilihat dari aspek financial dengan menggunakan metode kriteria investasi yaitu *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Payback Period*. Studi kelayakan bisnis ini menggunakan penelitian deskriptif karena penelitian ini ditujukan untuk mendapatkan deskripsi yang akurat dan lengkap dari suatu kondisi dan diharapkan sebagai dasar untuk mengambil keputusan dan pengenalan perilaku dan distribusi data yang dimiliki. Menurut Cholid dan Abu (2008:44), adalah suatu usaha untuk memecahkan masalah yang ada berdasarkan dari data dengan menyajikan, menganalisis dan menginterpretasi data tersebut.

3.2. Definisi Variabel Penelitian

Kriteria penilaian investasi dari aspek finansial terdiri dari:

1. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value merupakan selisih *Present Value* dari keseluruhan *Proceed* dengan *Present Value* dari keseluruhan investasi.

$$NPV = PVB - PVC$$

Dimana :

NPV = Net Present Value

PVB = Present Value of Benefit

PVC = Present Value of the Cost

Menurut Riyanto (1995) dalam metode NPV dari sisi investor pertama-tama menghitung nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan atas dasar discount rate tertentu, kemudian jumlah nilai sekarang dari jumlah investasi (*initial outlay*). Selisih nilai sekarang dari keseluruhan arus kas dengan nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi (*initial outlay*) dinamakan nilai bersih sekarang (*Net Present Value*). Secara matematis dapat ditulis sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+i)^t} - IO$$

Dengan:

- i = Discount rate yang digunakan
- At = Arus kas tahunan setelah pajak dalam periode tahunan t
- t = Jumlah tahun analisa
- IO = Jumlah investasi (Initial Outlay)
- n = Periode yang terakhir dari arus kas yang diharapkan

2. Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan suatu tingkat bunga (bukan bunga bank) yang menggambarkan tingkat keuntungan proyek dimana nilai sekarang netto dari seluruh ongkos investasi proyek, jumlahnya sama dengan biaya investasi. Riyanto (1995) mendefinisikan *Internal Rate of Return* (IRR) sebagai tingkat suku bunga yang akan dijadikan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran modal proyek. Secara Matematis dirumuskan sebagai berikut :

$$\sum_{t=0}^n \frac{Bt}{(1+i)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{Ct}{(1+i)^t}$$

Dengan ;

- i = Discount rate yang digunakan
- Bt = Jumlah benefit dalam periode tahun t
- t = Jumlah tahun analisa
- Ct = Jumlah cost dalam periode tahun t
- n = Periode yang terakhir dari arus kas yang diharapkan

3. Payback Period (PP)

Payback Period (PP) adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan *proceeds* atau aliran kas netto (*net cash flows*). Atau dapat dikatakan bahwa suatu alat ukur untuk mengukur kecepatan suatu investasi bisa kembali atau jangka waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan nilai investasi melalui penerimaan-penerimaan yang dihasilkan oleh proyek investasi tersebut. Analisis Payback Period dalam suatu studi kelayakan perlu juga ditampilkan untuk mengetahui seberapa lama usaha/proyek yang

dikerjakan baru dapat mengembalikan investasi.

$$PP = \frac{\text{Investasi Kas Bersih}}{\text{Aliran Kas Bersih}} \times 1 \text{ Tahun}$$

Berdasarkan hasil nilai PP yang diperoleh maka dapat ditentukan kelayakan suatu proyek melalui kriteria sebagai berikut:

- a) Jika *payback period* lebih kecil dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak.
- b) Jika *payback period* lebih besar dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek tidak layak.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data penelitian ini adalah:

- a. Penelitian Lapangan (*Field Work Research*)
 - 1) Interview (wawancara)
 - 2) Observasi
 - 3) Dokumentasi
- b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

3.4. Teknik Penyusunan Dan Perhitungan Proyeksi Data Keuangan

Adapun teknik penyusunan dan perhitungan proyeksi data keuangan adalah sebagai berikut:

1. Proyeksi Pendapatan.
Pada awal masa investasi ditentukan terlebih dahulu harga sewa per tahun dan selanjutnya dihitung pendapatan untuk tahun berikutnya sampai akhir masa investasi sesuai dengan laju inflasi.
2. Proyeksi Rugi Laba
Pada tahapan ini terlebih dahulu dihitung proyeksi biaya baik biaya depresiasi maupun biaya operasional selama masa investasi dan untuk biaya operasional setiap tahun nilainya naik sesuai dengan laju inflasi. Kemudian digabungkan dengan proyeksi pendapatan dengan susunan yaitu : pendapatan – biaya operasional – biaya depresiasi = laba.

3. *Proyeksi Cashflow*
 Pada tahapan ini dihitung cashflow dari kegiatan usaha selama masa investasi baik *cashflow in* maupun *cashflow out* dengan cara :
- Pendapatan – Biaya Operasional
 atau
 Laba Bersih + Biaya Depresiasi

3.5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam studi kelayakan aspek keuangan adalah sebagai berikut:

1. *Net Present Value*

Analisis NPV (*Net Present Value*) berdasarkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih (*net cash flows*) di masa yang akan datang (selama umur ekonomis). Untuk mengukur *Net Present Value* digunakan rumus sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+i)^t} - IO$$

Setelah nilai NPV diperoleh maka dapat ditentukan proyek dikatakan layak apabila $NPV > 0$, sebaliknya apabila nilai $NPV < 0$, maka usulan proyek tidak layak dilaksanakan, dan apabila nilai $NPV = 0$, nilai perusahaan tetap walau usulan proyek dilaksanakan ataupun tidak dilaksanakan.

2. *Internal Rate of Return*

Analisis ini ditujukan untuk mencari tingkat bunga (tingkat pengembalian investasi) dengan menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang aliran kas bersih di masa yang akan datang (selama umur ekonomis gedung). Untuk menghitung *Internal Rate of Return* digunakan rumus sebagai berikut:

$$\sum_{t=0}^n \frac{Bt}{(1+i)^n} = \sum_{t=0}^n \frac{Ct}{(1+i)^n}$$

Berdasarkan hasil nilai IRR yang diperoleh maka dapat ditentukan bahwa proyek dikatakan layak apabila nilai IRR lebih besar dari *discount rate*, namun jika IRR sama dengan *discount rate*, maka dapat dikatakan investasi yang ditanamkan akan kembali dari modal pokok, sebaliknya apabila IRR lebih

kecil dari nilai *discount rate*, maka investasi yang ditanamkan tidak layak dilakukan.

3. *Payback Period*

Payback period merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk (*proceeds*). Untuk menghitung *Payback period* digunakan rumus sebagai berikut:

$$PP = \frac{\text{Investasi Kas bersih}}{\text{Aliran Kas Masuk Bersih}} \times 1 \text{ tahun}$$

Berdasarkan hasil nilai PP yang diperoleh maka dapat ditentukan kelayakan suatu proyek melalui kriteria sebagai berikut:

- a) Jika *payback period* lebih kecil dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek investasi layak.
- b) Jika *payback period* lebih besar dibanding dengan target kembalinya investasi, maka proyek tidak layak.

IV. PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum

Seperti pasar-pasar tradisional pada umumnya pasar tradisional Desa Padang-sambian juga sama yaitu berkesan kotor dan kumuh. Pasar tradisional atau pasar adat ini terletak di Desa Pakraman Padangsambian 80117 dengan alamat Jalan Gunung Tangkuban Perahu, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali. Didirikan oleh Pemerintah Daerah Bali dengan SK Gubernur NP.438/1990 pada tanggal 22 September 1990. Pasar tradisional ini merupakan wahana penciptaan lapangan kerja di pedesaan. Mendorong kehidupan LPD dan Koperasi Unit Desa, nantinya diharapkan akan mampu memberikan kontribusi yang cukup terhadap pendapatan hasil desa dalam mendukung serta memelihara hasil-hasil pembangunan di pedesaan. Oleh karena itu guna mendukung kelangsungan kegiatan

pasar tradisional maka Pemerintah melakukan revitalisasi Pasar Adat Padangsambian agar lebih baik, tertib dan teratur.

Selama pembangunan pasar adat yang baru, para pedagang akan diberikan tempat berjualan sementara di pelataran parkir dengan membangun pasar sementara/darurat sesuai jumlah pedagang yang terdata saat ini sebanyak 183 kios dan lapak pedagang yang kondisinya sangat sederhana dengan lantai dibuat dari beton rabat dan plesteran halus, lapak/los dibuat dari meja kayu seadanya.

Proyek revitalisasi ini akan dibagi dalam 2 tahap. Tahap pertama selama enam bulan pengerjaan struktur, tahap kedua pengerjaan finishing sehingga berdasarkan perhitungan tersebut para pedagang akan menempati lokasi sementara selama 2 tahun. Diharapkan Januari 2016 seluruh pedagang sudah dapat menempati kios/los yang baru.

4.2. Aspek Teknis

Pasar tradisional Desa Padangsambian terletak didaerah permukiman penduduk. Aksesibilitas dan transportasi ke pasar ini sangat mudah dan lancar. Bangunan Pasar adat ini terbagi atas beberapa bagian sesuai dengan fungsinya dimana bentuk bangunannya dibuat sedemikian seperti bangunan adat di Bali termasuk tempat ibadahnya. Hal ini merupakan ciri khas dari pasar adat di Padang Sambian, Denpasar, Provinsi Bali.

Pasar adat ini menempati tanah seluas 3.503,86 m² dan sebagian tanah seluas 2.058 m² digunakan untuk bangunan pasar seperti kios dan los/lapak berikut fasilitas penunjangnya seperti km/wc, bangunan tempat suci dan parkir.

4.3. Aspek Finansial

Perbaikan Pasar Adat ini menelan biaya investasi sebesar Rp.6.608.446.000,- dengan masa investasi 10 tahun dan nilai sisa pada akhir masa investasi yaitu 10% untuk bangunan, 0% untuk instalasi pendukung. Asset investasi di depresiasi

menggunakan metode garis lurus. Laju Inflasi menurut data BPS Propinsi Bali pada bulan September 2014 adalah 4,014% dan tingkat suku bunga mencapai 12% /tahun. Selain itu penulis memperoleh informasi dari Pengelola Pasar Adat Padangsambian tentang rekapitulasi pendapatan diluar sewa stand dan biaya operasional tahun 2012 sampai tahun 2014.

4.4. Proyeksi Pendapatan

Pihak pengelola pasar tradisional ini memproyeksikan bahwa semua stand yang tersedia habis disewakan. Hal ini disebabkan karena jumlah pedagang yang ada saat sebelum revitalisasi sudah banyak yaitu sebanyak 183 pedagang. Harga sewa per tahun untuk tahun pertama yaitu Rp.400.000,- sebulan untuk kios dan Rp. 300.000,- untuk lapak/los. Harga sewa dan pendapatan non sewa tersebut akan mengalami kenaikan sesuai dengan laju inflasi.

4.5. Proyeksi Rugi-laba

Setelah proyeksi pendapatan disusun selanjutnya penulis menyusun proyeksi rugi-laba atas proyek pasar adat ini dengan ketentuan bahwa pendapatan sesuai dengan proyeksi pendapatan diatas.

4.6. Proyeksi Cash Flow

Cash flow (aliran kas) merupakan sejumlah uang kas yang keluar dan yang masuk sebagai akibat dari aktivitas perusahaan dengan kata lain adalah aliran kas yang terdiri dari aliran kas masuk dalam perusahaan dan aliran kas keluar dalam perusahaan serta berapa saldonya setiap periode. Hal utama yang perlu diperhatikan yang mendasari dalam mengatur arus kas adalah adalah memahami dengan jelas fungsi dana/uang yang kita miliki, kita simpan atau investasikan. Secara sederhana fungsi itu terbagi menjadi tiga yaitu:

1. Fungsi likuiditas,
2. Fungsi anti inflasi,
3. Capital growth.

Cash flow juga mempunyai beberapa keterbatasan-keterbatasan antara lain;

- a) Komposisi penerimaan dan pengeluaran yang dimasukkan dalam cash flow hanya yang bersifat tunai.
- b) Perusahaan hanya perpusat pada target yang mungkin kurang fleksibel.
- c) Apabila terdapat perubahan pada situasi internal maupun eksternal dari perusahaan yang dapat mempengaruhi estimasi arus kas masuk dan kas keluar yang seharusnya diperhatikan, maka akan terhambat karena manajer hanya akan terfokus pada budget kas misalnya; kondisi ekonomi yang kurang stabil, terlambatnya customer dalam memenuhi kewajibannya.

Manfaat/kegunaan cash flow dalam menyusun estimasi cash flow dalam perusahaan sangat berguna bagi beberapa pihak terutama manajemen diantaranya;

- 1) Memberikan seluruh rencana penerimaan kas yang berhubungan dengan rencana-rencana keuangan perusahaan dan transaksi yang menyebabkan perubahan kas.
- 2) Sebagai dasar untuk menaksir kebutuhan dana untuk masa yang akan datang dan memperkirakan jangka waktu pengembalian kredit.
- 3) Membantu manajer untuk mengambil keputusan kebijakan financial.
- 4) Untuk kreditur dapat melihat kemampuan perusahaan untuk membayar kredit yang diberikan kepadanya.

Langkah-langkah penyusunan cash flow yaitu ada 4 langkah:

- 1) Menentukan minimum kas.
- 2) Menyusun estimasi penerimaan dan pengeluaran.
- 3) Menyusun perkiraan kebutuhan dana dari hutang yang dibutuhkan untuk menutupi deficit kas dan membayar kembali pinjaman dari pihak ketiga.
- 4) Menyusun kembali keseluruhan penerimaan dan pengeluaran setelah adanya transaksi finansial dan budget kas yang final.

Dengan telah terbentuknya proyeksi rugi-laba maka penulis selanjutnya menghitung dan menyusun aliran kas bersih terdiri dari hasil bersih usaha (laba) dan biaya non tunai (depresiasi). Cashflow didapat dari pengurangan biaya pendapatan dengan biaya usaha dan nilai depresiasi.

4.7. Analisa Kelayakan

4.7.1. Net Present Value

Merupakan analisa yang menghitung nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih (*net cash flows*) di masa yang akan datang (selama umur ekonomis). Dengan menggunakan tingkat suku bunga 12% sebagai *discount factor* maka *Net Present Value* dari proyek pasar tradisional di Padang Sambian ini memperoleh nilai yang positif yaitu sebesar Rp. 1.213.909.306,-. Ini menandakan bahwa proyek pasar tradisional di Padang Sambian layak dijalankan.

4.7.2. Internal Rate of Return

Analisis ini ditujukan untuk mencari tingkat bunga dengan menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang aliran kas bersih di masa yang akan datang. Penulis akan menaikkan tingkat suku bunga sampai NPV menunjukkan nilai negative kemudian dihitung pada tingkat suku bunga ke berapa, NPV sama dengan Rp. 0.-.

Internal Rate of Return dari proyek pasar tradisional di Padang Sambian adalah 16,06%. Ini menandakan bahwa proyek pasar tradisional di Desa Padang Sambian layak dijalankan karena mempunyai *Internal Rate of Return* lebih tinggi dari tingkat suku bunga.

4.7.3. Payback Period

Merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan dari aliran kas masuk. Perhitungan *payback period* adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 PP &= \frac{6.608.446.000}{14.012.166.439} = 0,4716 \\
 &= 0,4716 \times 10 \text{ Tahun} \\
 &= 4,716 \text{ Tahun dibulatkan 4 Tahun} \\
 &= 0,716 \times 12 \text{ Bulan} = 8,592 \text{ Bulan} \\
 &\quad \text{dibulatkan 9 Bulan.}
 \end{aligned}$$

Dengan demikian proyek pasar tradisional di Padangsambian, Kota Denpasar, Provinsi Bali layak diteruskan karena memiliki *payback period* lebih kecil dari masa investasi yaitu 10 tahun dimana PP terjadi pada tahun ke 4 bulan ke 9 lebih cepat dari masa investasi.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Dari aspek financial menunjukkan bahwa analisa kelayakan proyek pasar tradisional ini layak untuk dijalankan dengan indikator sebagai berikut :
 - a. *Net Present Value* menghasilkan nilai positif yaitu sebesar Rp. 1.213.909.306,-.
 - b. *Internal Rate of Return* lebih tinggi dari tingkat suku bunga 12% yaitu 16,06%.
 - c. *Payback Period* terjadi pada tahun ke 4 bulan ke 9, lebih cepat dari masa investasi.
2. Proyek Pasar Tradisional ini berlokasi di Desa Padangsambian, Kota Denpasar, Provinsi Bali menelan investasi sebesar Rp. 6.608.446.000,- dengan masa investasi 10 tahun. Dibangun saat tingkat suku bunga pada posisi 12% per tahun dengan laju inflasi menurut data BPS Propinsi Bali yaitu 4,014%. Stand yang dibangun sebanyak 108 unit kios dan 108 unit lapak/los. Disewakan dengan harga sewa Rp. 400.000,- per bulan untuk kios dan Rp. 300.000,- per bulan untuk lapak/los.

5.2 Saran

1. Proyek pasar tradisional ini mempunyai prospek yang cerah untuk meningkatkan roda ekonomi warga sekitar dan agar dapat berkembang lebih baik maka

pemerintah perlu memberikan bantuan dana revitalisasi dan pelatihan manajemen pasar.

2. Karena proyek ini melibatkan potensi warga sekitar agar pemerintah juga memberikan insentif kepada warga agar lebih mudah untuk memiliki stand di pasar tradisional Desa Padangsambian, Kota Denpasar, Provinsi Bali.
3. Untuk penelitian lebih lanjut agar jika ada, agar semua sewa didasarkan pada perda setempat.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Afandi. 2009. Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Distribusi PT. Aneka Andalan Karya. *Jurnal Ekonomi*. Vol. 1. No. 2:11-13
- Abdul, Halim. 2005. *Analisis Investasi*. Edisi Kedua. Jakarta: Salemba Empat.
- Cholid, N., dan H. A. Achmadi. 2008. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Ekapribadi. W. 2007. *Persaingan Pasar Tradisional dan Pasar Modern*. Jakarta: Salemba Empat
- Ehrenberg, R. G., dan R. S. Smith. 2003. *Modern Labor Economics: Theory and Public Policy*. New York: Pearson Education, Inc.
- Ester., dan Didik. 2003. *Membuat Pasar Tradisional Tetap Eksis*. Jakarta: Sinar Harapan
- Fitriani, H. 2010. "Analisa Kelayakan Finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang", *Jurnal Rekayasa Sriwijaya*, No. 1, Vol. 19, hal.1-6
- Fitri, Novrita Andriana. 1999. "Analisis Sikap Konsumen Terhadap Atribut-Atribut Pasar Swalayan dan Pasar Tradisional", *Jurnal Bisnis dan Akuntansi*. Vol 1, no 3 (Desember), hal 237-254

- Ginanjar, K. 1980. *Pembangunan Untuk Rakyat*. Jakarta : PT. Pustaka.
- Halim, A. 2005. *Analisis Investasi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Husnan, S. 2005. *Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN
- Ibrahim, Y. 1979. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Revisi, Jakarta : PT Rineka Cipta
- Kasmir dan Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana.
- Kuswadi. 2007. *Analisis Keekonomian Proyek*. Yogyakarta: PT.Andi Offset
- Malano, H. 2011. *Selamatkan Pasar Tradisional: Potret Ekonomi Rakyat Kecil*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Peraturan Presiden RI, Nomor 112 Tahun 2007, tentang: Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.
- Riyanto, B. 1995. *Dasar-Dasar Pembelian Perumahan*. Yogyakarta: Yayasan Gajah Mada.
- Stanton, W, J. 2003. *Prinsip - Prinsip Pemasaran*. Jakarta : Erlangga.
- Subagyo, A. 2008. *Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Sudarman, A. 1989. *Teori Ekonomi Mikro*. Yogyakarta: BPFE.
- Sugiyarso, G., dan F. Winarni. 2005. *Manajemen Keuangan (Pemahaman Laporan Keuangan, Pengelolaan Aktiva, Kewajiban dan Modal serta Pengukuran Kinerja Perusahaan)*. Yogyakarta: Media Pressindo.
- Sulistiyowati, D. Y. 1999. "Kajian Persaingan Pasar Tradisional dan Pasar Swalayan Berdasarkan Pengamatan Perilaku Berbelanja di Kota Bandung. *Tugas Akhir*. Bandung : ITB.
- Suliyanto, 2010. *Studi Kelayakan Bisnis: Pendekatan Praktis*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Susanti, D. 2008. "Analisa Kelayakan Investasi Perbaikan Sarana Produksi Pada Home Industri Kerupuk Bawang", *Jurnal Teknik Industri*, Vol. 13, No. 1
- Sutojo, S. 2001. *Studi Kelayakan Proyek (Konsep, Teknik, & Kasus)*. Jakarta: PT Damar Mulia Pustaka
- Umar, H. 2005. *Studi Kelayakan Bisnis. Teknik Menganalisis Kelayakan Rencana Bisnis Secara Komprehensif*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Undang-Undang Nomor 01 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas
- Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah

