

ANALISIS KELAYAKAN REVITALISASI PASAR TRADISIONAL BANJARAN KABUPATEN BANDUNG MENGGUNAKAN *CONTAINER* BEKAS DENGAN INDIKATOR *BENEFIT COST RATIO*, *PAYBACK PERIOD*, DAN *NET PRESENT VALUE*

FEASIBILITY ANALYSIS OF BANJARAN TRADISIONAL MARKET REVITALIZATION IN BANDUNG DISTRICT USING CONTAINER USED INDICATOR BENEFIT COST RATIO, PAYBACK PERIOD, AND NET PRESENT VALUE

Farid Wira Darmawan¹, Endang Chumaidiyah², Bobby Hera Sagita³

^{1,2,3}Prodi S1 Teknik Industri, Fakultas Rekayasa Industri, Telkom University

¹faridwiradede@gmail.com, ²endang.chumaidiyah@yahoo.co.id, ³Bobyhs.telkomu@gmail.com

Abstrak

Pasar tradisional Banjaran merupakan salah satu pasar tradisional terbesar di Kabupaten Bandung. Namun pasar tersebut masih ditemukan beberapa kekurangan sehingga diperlukan revitalisasi. Salah satu permasalahannya yaitu transisi kedudukan pasar tradisional menjadi pasar modern sehingga jumlah pasar tradisional setiap tahunnya semakin berkurang. Oleh karena itu diperlukan metode revitalisasi yang baru tanpa harus merubah pasar tradisional menjadi pasar modern. Selain itu para pedagang sulit untuk direlokasi dengan alasan revitalisasi membutuhkan jangka waktu yang lama. Revitalisasi pasar tradisional dengan menggunakan kontainer bekas adalah salah satu solusi untuk merevitalisasi pasar. Namun sebelum dapat dilakukan revitalisasi dibutuhkan beberapa pengujian salah satunya analisis kelayakan dari proyek ini. Analisis yang dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa metode yaitu benefit cost ratio (BCR), payback period (PP), net present value (NPV), dan internal rate of return (IRR). Berdasarkan hasil pengolahan data dibutuhkan dana sebesar Rp.23.979.787.786 . Hasil nilai BCR sebesar 1,675 yang artinya $BCR > 1$, kemudian nilai NPV sebesar Rp.44.772.397.536 yang berarti $NPV > 0$, kemudian untuk nilai IRR nya sebesar 13% dimana $> MARR 10\%$, dan PP nya 4 tahun 6 bulan, maka didapatkan hasil bahwa proyek ini layak untuk dilanjutkan/direalisasikan/diinvestasikan karena semua hasil dari perhitungan menggunakan ke 4 metode tersebut dinyatakan layak.

Kata Kunci: Revitalisasi, *benefit cost ratio* (BCR), *payback period* (PP), *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR).

Abstract

Banjaran traditional market is one of the biggest traditional markets in Bandung regency. However, the market still found some weakness, so the market need a revitalization. One of the problems that transition the position of the traditional market into a modern market until quantity of traditional markets every year decrease. Therefore, we need a new method of revitalization without change the traditional market into a modern market. Besides The traders hard to be relocated because of the revitalization need period long time. The revitalization of traditional markets using used containers is one of the solutions for revitalize the market. Before revitalization start that needed to do some testing with analysis of the feasibility project. The analysis can be done using several methods: benefit cost ratio (BCR), payback period (PP), net present value (NPV), and internal rate of return (IRR). Based on the results of data processing required funds of 23.979.787.786 Rupiah. Results the value of BCR of 1.673 which means $BCR > 1$, then the value of NPV of 44.772.397.536 Rupiah which means $NPV > 0$, then for IRR of 13% where $> MARR 10\%$, and its PP 4 years 6 month, then got result that this project worth to be continued / realized / invested because all result from calculations using the 4 methods are declared feasible.

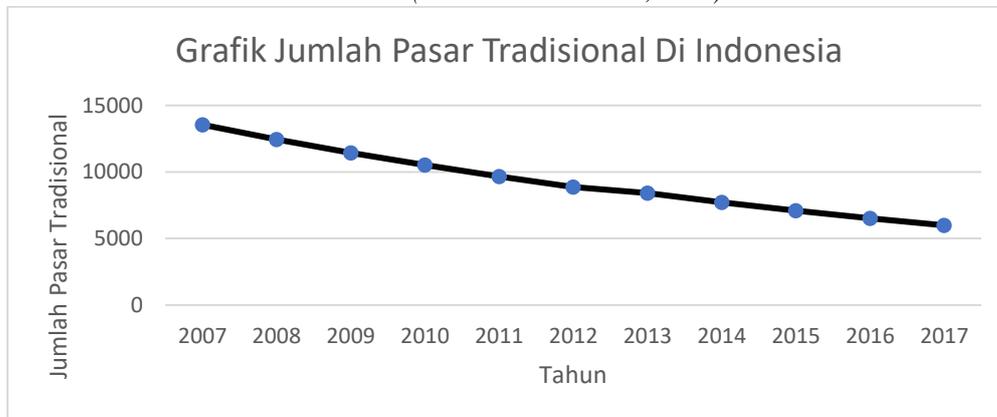
Keywords : *Revitalization, benefit cost ratio (BCR), payback period (PP), net present value (NPV), internal rate of return (IRR).*

Pendahuluan

Pasar memiliki peran penting pada roda perekonomian Indonesia. Pasar menjadi tempat jual beli kebutuhan hidup dalam suatu wilayah sangat dibutuhkan manusia. Pasar-pasar yang ada berkembang karena manusia tidak bisa memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri. Oleh karena itu dibutuhkan suatu tempat untuk penyediaan kebutuhan

pokok yang dinamakan pasar. Jumlah pasar di Indonesia pada tahun 2007 sebanyak 13.550 pasar yang tersebar di seluruh Indonesia dan mengalami penurunan setiap tahunnya sebanyak 8.1% dimana pada tahun 2013 tersingkir dengan pasar modern (AC Nielsen, 2013). Pada Tahun 2014, jumlah pasar modern di Indonesia meningkat 14% dalam kurun waktu 3 tahun terakhir yaitu sebanyak 23.000 unit (Kementerian Perdagangan, 2014).

Gambar 1. 1 Grafik Jumlah Pasar Tradisional Di Indonesia
(Sumber : AC Nielsen, 2013)



Perkembangan pasar tradisional di Indonesia masih jauh dari layak, hal ini dapat dilihat pada pasar-pasar tradisional yang ada di Provinsi Jawa Barat khususnya di Kab. Bandung. Pasar yang kumuh serta tidak terawat menjadikan sepi pengunjung dan merugikan bagi pihak pedagang. Pada kenyataannya, pedagang tidak hanya memilih kios di lokasi pasar untuk berjualan tetapi juga memilih lokasi terminal untuk berjualan. Begitu pula pembeli, tidak hanya berbelanja di pasar tradisional tetapi juga berbelanja ke terminal.

Jumlah pasar tradisional yang ada di Kab. Bandung sebanyak 29 pasar tradisional dimana ada 4 pasar tradisional yang menjadi patokan utama yaitu Pasar Majalaya, Pasar Soreang, Pasar Sayati, dan Pasar Banjaran yang menjadi fokus utama revitalisasi pasar oleh pemerintah Kab. Bandung (Diskoperindag Kab. Bandung, 2015).

2. Dasar Teori dan Metodologi Penelitian

2.1 Pasar

Menurut William J. Stanton menyebutkan bahwa pasar merupakan sekumpulan orang yang memiliki keinginan untuk puas, uang yang digunakan untuk berbelanja, serta memiliki kemauan untuk membelanjakan uang tersebut.[1]

Menurut Kotler dan Armstrong menyebutkan bahwa pasar merupakan seperangkat pembeli aktual dan juga potensial dari suatu produk atau jasa. Ukuran dari pasar itu sendiri tergantung dengan jumlah orang yang menunjukkan tentang kebutuhan, mempunyai kemampuan dalam bertransaksi. Banyak pemasar yang memandang bahwa penjual dan pembeli sebagai sebuah pasar, dimana penjual tersebut akan mengirimkan produk serta jasa yang mereka produksi dan juga guna menyampaikan atau mengkomunikasikan kepada pasar. Sebagai gantinya, mereka akan mendapatkan uang dan informasi dari pasar tersebut.[2]

2.2 Pasar Tradisional

Definisi pasar menurut Sukirno (2003) adalah suatu institusi yang pada umumnya tidak terwujud dalam fisik yang mempertemukan penjual dan pembeli suatu barang. Secara umum pasar dibedakan atas pasar tradisional dan pasar modern. Menurut Sudarman (1992), pasar memiliki lima fungsi utama, diantaranya adalah pasar menetapkan nilai (sets value), mengorganisasi produksi, mendistribusikan barang, penyelenggara penjatahan, serta dapat mempertahankan dan mempersiapkan keperluan masa yang akan datang (Alfianita, 2015).[3]

2.3 Benefit Cost Ratio

Analisis Benefit Cost Ratio (BCR) merupakan suatu analisis yang diperlukan untuk melihat sejauh mana perbandingan antara nilai manfaat terhadap nilai biaya dilihat pada kondisi nilai sekarang/present value (PV). [4]

2.4 Payback Period

Payback period dapat diartikan sebagai jangka waktu kembalinya investasi yang telah dikeluarkan, melalui keuntungan yang diperoleh dari suatu proyek yang telah direncanakan (Choliq, 2004). Payback period adalah suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali pengeluaran investasi dengan menggunakan proceeds atau aliran kas netto (net cash flows) (Riyanto, 2004). Payback period merupakan lamanya waktu yang diperlukan untuk menutup kembali original cash outlay (Djarwanto, 2003).[5]

2.5 Net Present Value

Net Present Value adalah selisih antara pengeluaran dan pemasukan yang telah didiskon dengan menggunakan social opportunity cost of capital sebagai diskon faktor, atau dengan kata lain merupakan arus kas yang diperkirakan pada masa yang akan datang yang didiskonkan pada saat ini. Untuk menghitung NPV diperlukan data tentang perkiraan biaya investasi, biaya operasi, dan pemeliharaan serta perkiraan manfaat/benefit dari proyek yang direncanakan. Jadi, perhitungan NPV mengandalkan pada teknik arus kas yang didiskonkan [6]

2.6 Internal Rate of Return

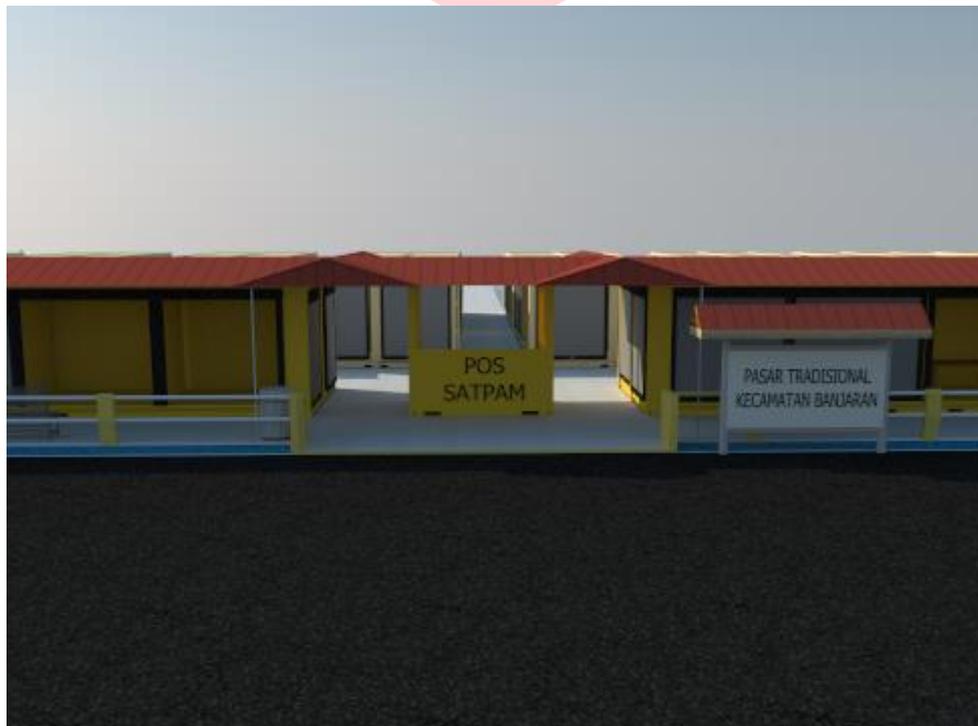
Internal Rate of Return menurut Husnan (2000) adalah tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih di masa-masa mendatang.[7]

3. Pembahasan

3.1 Desain Pasar

Revitaliasasi Pasar Banjaran ini menggunakan container bekas yang berukuran 24ft (P:12m, L:2m, T:2,8m), 1 container bekas nantinya akan di bagi menjadi 4 kios dengan masing-masing kios memiliki panjang 3 meter yang di lengkapi dengan berbagai fasilitas seperti lampu, colokan, dan juga rolling door. Di mana dari hasil wawancara dengan bapak Dedi Junaedi selaku Kepala UPT Pasar Banjaran desain pasar tradisional harus mencakup 4 penjuru yang dimana dimaksud adalah muka kios terdapat dari 4 penjuru.

Gambar 3.1 Desain Kios



3.2 Total Pengeluaran

Menentukan total pengeluaran dari proyek revitalisasi pasar dengan mengidentifikasi kemudian mencari harga dari supplier.

Tabel 3.1 Total Biaya Pembangunan

Pengeluaran	Biaya	Jumlah	Total Biaya
Biaya Pembuatan Per 4 Kios	Rp 51.857.464	214	Rp 11.097.497.296
Biaya Pembuatan Saluran Pengairan	Rp 1.950.942.276	1	Rp 1.950.942.276
Biaya Pembongkaran Pasar	Rp 471.240.000	1	Rp 471.240.000
Biaya Fasilitas Umum	Rp 3.622.246.786	1	Rp 3.622.246.786
Biaya Pembuatan Lorong Pasar	Rp 2.532.700.100	1	Rp 2.532.700.100
Biaya Pembuatan Atap	Rp 1.992.204.620	1	Rp 1.992.204.620
Biaya Kelistrikan	Rp 132.976.000	1	Rp 132.976.000
Biaya Tak Terduga 10%	Rp 2.179.980.708	1	Rp 2.179.980.708
Total			Rp 23.979.787.786

Pada tabel 3.1 merupakan jumlah biaya yang diperlukan untuk merevitalisasi pasar Banjaran, dimana merupakan jumlah dari semua biaya-biaya yang dikeluarkan yaitu biaya pembuatan kios, biaya pembuatan saluran pengairan, biaya pembongkaran pasar, biaya fasilitas umum, biaya pembuatan lorong pasar, biaya pembuatan atap, biaya kelistrikan, dan biaya tak terduga sebesar 10%

3.3 Laba Rugi

Tabel 3.2 Laba Rugi

Tahun	4	5	6
INCOME (PENDAPATAN)			
Pendapatan	Rp 6.923.433.959	Rp 6.923.433.959	Rp 6.923.433.959
Total Pendapatan	Rp 6.923.433.959	Rp 6.923.433.959	Rp 6.923.433.959
Biaya Kebersihan Dan Keamanan	Rp 2.003.204.425	Rp 2.177.483.210	Rp 2.366.924.250
Total Biaya Langsung	Rp 2.003.204.425	Rp 2.177.483.210	Rp 2.366.924.250
Biaya Uang Listrik	Rp 86.678.322	Rp 89.625.385	Rp 92.672.648
Biaya Uang Air	Rp 62.247.136	Rp 64.363.539	Rp 66.551.899
Biaya Perawatan	Rp 478.773.103	Rp 495.051.389	Rp 511.883.136
Total Biaya Operasional	Rp 627.698.561	Rp 649.040.312	Rp 671.107.683
EBT (Earning Before Tax)	Rp 4.292.530.972	Rp 4.096.910.436	Rp 3.885.402.026
Pajak 30%	Rp 1.287.759.292	Rp 1.229.073.131	Rp 1.165.620.608
EAT (Earning After Tax)	Rp 3.004.771.681	Rp 2.867.837.305	Rp 2.719.781.419

Tahun	1	2	3
INCOME (PENDAPATAN)			
Pendapatan	Rp 6.441.279.689,92	Rp 6.923.433.959,11	Rp 6.923.433.959,11
Total Pendapatan	Rp 6.441.279.689,92	Rp 6.923.433.959,11	Rp 6.923.433.959,11
Biaya Kebersihan Dan Keamanan	Rp 1.559.684.078	Rp 1.695.376.593	Rp 1.842.874.356
Total Biaya Langsung	Rp 1.559.684.078	Rp 1.695.376.593	Rp 1.842.874.356
Biaya Uang Listrik	Rp 78.405.924	Rp 81.071.725	Rp 83.828.164
Biaya Uang Air	Rp 56.306.400	Rp 58.220.818	Rp 60.200.325
Biaya Perawatan	Rp 433.080.000	Rp 447.804.720	Rp 463.030.080
Total Biaya Operasional	Rp 567.792.324	Rp 587.097.263	Rp 607.058.570
EBT (Earning Before Tax)	Rp 4.313.803.288	Rp 4.640.960.103	Rp 4.473.501.033
Pajak 30%	Rp 1.294.140.986	Rp 1.392.288.031	Rp 1.342.050.310
EAT (Earning After Tax)	Rp 3.019.662.302	Rp 3.248.672.072	Rp 3.131.450.723

Tahun	7	8	9
INCOME (PENDAPATAN)			
Pendapatan	Rp 6.923.433.959	Rp 6.923.433.959	Rp 6.923.433.959
Total Pendapatan	Rp 6.923.433.959	Rp 6.923.433.959	Rp 6.923.433.959
Biaya Kebersihan Dan Keamanan	Rp 2.572.846.659	Rp 2.796.684.319	Rp 3.039.995.854
Total Biaya Langsung	Rp 2.572.846.659	Rp 2.796.684.319	Rp 3.039.995.854
Biaya Uang Listrik	Rp 95.823.518	Rp 99.081.517	Rp 102.450.289
Biaya Uang Air	Rp 68.814.664	Rp 71.154.363	Rp 73.573.611
Biaya Perawatan	Rp 529.287.163	Rp 547.282.926	Rp 565.890.546
Total Biaya Operasional	Rp 693.925.344	Rp 717.518.806	Rp 741.914.445
EBT (Earning Before Tax)	Rp 3.656.661.956	Rp 3.409.230.834	Rp 3.141.523.659
Pajak 30%	Rp 1.096.998.587	Rp 1.022.769.250	Rp 942.457.098
EAT (Earning After Tax)	Rp 2.559.663.369	Rp 2.386.461.584	Rp 2.199.066.562

Tahun	10
INCOME (PENDAPATAN)	
Pendapatan	Rp 6.923.433.959
Total Pendapatan	Rp 6.923.433.959
Biaya Kebersihan Dan Keamanan	Rp 3.304.475.494
Total Biaya Langsung	Rp 3.304.475.494
Biaya Uang Listrik	Rp 105.933.599
Biaya Uang Air	Rp 76.075.114
Biaya Perawatan	Rp 585.130.824
Total Biaya Operasional	Rp 767.139.537
EBT (Earning Before Tax)	Rp 2.851.818.929
Pajak 30%	Rp 855.545.679
EAT (Earning After Tax)	Rp 1.996.273.250

Perhitungan laba rugi pada revitalisasi pasar Banjaran dapat dilihat pada table 3.2 Laba Rugi, dengan n = 10. Total pendapatan didapatkan dari hasil uang sewa perbulan pedagang selama setahun, sedangkan untuk total biaya langsung didapatkan dari biaya kebersihan dan keamanan dari setiap pedagang selama setahun. Untuk biaya operasional didapatkan dari hasil penjumlahan dari biaya listrik, biaya air, dan biaya perawatan. *Earning before tax* didapatkan dari pengurang total pendapatan dengan hasil penjumlahan biaya langsung dan biaya operasional. Pajak 30% berdasarkan patokan dari PPh pasal 25 dengan ketentuan penghasilan diatas Rp.500.000.000 akan dikenakan pajak PPh sebesar 30% sehingga nantinya akan didapatkan penghasilan setelah pajak atau *earning after tax*

3.4 Perhitungan Net Present Value

Tabel 3.3 Laba Rugi

NPV	Rp 44.772.397.536
-----	-------------------

Initial cash out merupakan total biaya yang perlu dikeluarkan, untuk cash in nya merupakan pendapatan setiap tahunnya yang didapatkan dari laba rugi. Perhitungan NPV didapatkan dari net cash kemudian untuk NPV kumulatif didapatkan dari penjumlahan NPV dengan NPV kumulatif sebelumnya. Sehingga pada tabel IV.26 dan IV.27 didapatkan hasil perhitungan dengan n = 10 yaitu NPV Rp. 44.772.397.536

3.5 Perhitungan Payback Period

Payback Period adalah metode yang digunakan untuk mengetahui waktu balik modal dari suatu proyek yang dijalankan sehingga nantinya akan menjadi bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan untuk mengerjakan atau tidak proyek tersebut. Pada revitalisasi pasar Banjaran akan dihitung PP dari proyek ini dimana data yang diperlukan adalah total pengeluaran dan juga total pemasukan. Untuk perhitungan PP, didapatkan hasil 4,533 dalam satuan tahun.

3.6 Perhitungan Benefit Cost Ratio

Tabel 3.4 Benefit Cost Ratio

Cash In (PW)	Rp 81.036.454.067,6757
Cash Out (PW)	Rp 48.390.474.918,49
BCR	1,675

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \text{Cash In} / \text{Cash Out} \\ &= \text{Rp.}81.036.454.067,6757 / \text{Rp.}48.390.474.918,49 \\ &= 1,675 \end{aligned}$$

Pada perhitungan BCR didapatkan hasil 1,675 didapatkan dari hasil pembagian dari *cash in* dengan *cash out* sehingga nantinya akan didapatkan BCR. Dalam menguji apakah proyek ini layak untuk dilaksanakan maka nilai BCR harus lebih dari 1, jika nilai BCR lebih kecil dari 1 maka proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

3.7 Perhitungan Internal Rate of Return

Tabel 3.5 Internal Rate of Return

IRR	13%
-----	-----

$$\text{IRR} = i_2 + \frac{\text{NPV}_2}{\text{NPV}_1 - \text{NPV}_2} (i_2 - i_1)$$

$$\text{IRR} = 10\% + (-\text{Rp. } 5.355.013.026 / ((-\text{Rp. } 8.387.856.189) - (-\text{Rp. } 5.355.013.026))) \times (11,74\% - 10\%) = 13\%$$

Internal rate of return adalah salah satu metode yang digunakan untuk menguji kelayakan dari suatu proyek, metode ini lebih dikhususkan untuk proyek yang menggunakan pinjaman dari bank. Tetapi dapat juga digunakan untuk menguji dari modal pribadi, dalam revitalisasi ini biaya yang digunakan 100% dari APBD Kabupaten Bandung sehingga disimpulkan bahwa dana berasal dari modal pribadi pemerintah dengan MARR 10%. Dari hasil perhitungan IRR didapatkan hasil sebesar 13% yang mana didapatkan dengan cara membagi total keuntungan dengan modal awal

4. Kesimpulan

Berdasarkan perhitungan menggunakan beberapa metode yang ada di atas dari studi kelayakan revitalisasi pasar tradisional Banjaran Kabupaten Bandung menggunakan kontainer bekas yaitu, berdasarkan pengujian dengan menggunakan 4 metode yaitu *internal rate of return*, *benefit cost ratio*, *net present value*, dan *payback period* dengan hasil dengan nilai BCR sebesar 1,675 yang artinya $\text{BCR} > 1$, kemudian nilai NPV sebesar Rp.44.772.397.536 yang berarti $\text{NPV} > 0$, kemudian untuk nilai IRR nya sebesar 13% dimana $> \text{MARR } 10\%$, dan PP nya 4 tahun 6 bulan, maka didapatkan hasil bahwa proyek ini layak untuk dilanjutkan/direalisasikan/diinvestasikan karena semua hasil dari perhitungan menggunakan ke 4 metode tersebut dinyatakan layak

References

- [1] A. Badrun, "Definisi Pasar Menurut William J. Stanton", 18 Februari 2015
- [2] Mas Min. "Pengertian Pasar, Ciri-Ciri, Fungsi, dan Jenis-Jenis Pasar". 23 November 2016
- [3] Alfianita, Ella et all. 2015. Revitalisasi Pasar Tradisional Dalam Perspektif Good Governance (Studi Di Pasar Tumpang Kabupaten Malang). Jurnal Adminitrasi Publik. Volume 3 No. 5.
- [4] APB Indonesia. "Benefit Cost Ratio". 7 Juli 2015
- [5] Cara Harian. "Cara Menghitung PayBack Period Yang Benar". 13 Juni 2017
- [6] Temukan Pengertian. "Pengertian Net Present Value"
- [7] Wikipedia.org. "Internal Rate of Return (IRR)". 10 April 2018