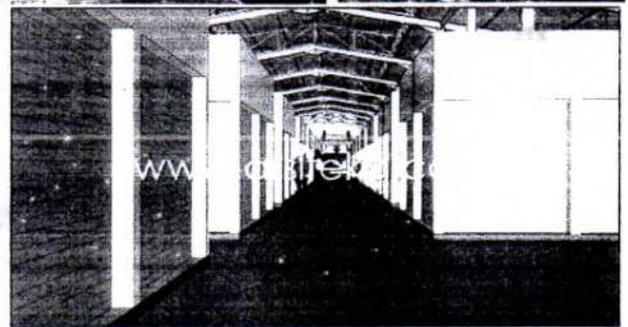




LAPORAN FEASIBILITY STUDY



PEMIBANGUNAN PASAR TRADISIONAL DI KABUPATEN BENGKULU TENGAH



**KERJASAMA
DINAS KOPERASI, UKM, PERINDUSTRIAN, DAN
PERDAGANGAN PROVINSI BENGKULU
DENGAN
LPM UNIVERSITAS BENGKULU
2011**



HALAMAN PENGESAHAN

1	Judul Kegiatan	: FEASIBILTY STUDI PEMBANGUNAN PASAR TRADISIONAL DI KABUPATEN BENGKULU TENGAH
2	Ketua Pelaksana	
	e. Nama Lengkap	: Dr. Effed Dart, SE, MBA
	b. Tempat/Tgl Lahir	: Batu Sangkar, 30 Mei 1966
	c. Jenis Kelamin	: Laki-Laki
	e. Alamat Kantor	: LPM Universitas Bengkulu Jln. Raya WR. Supratman Bengkulu Kode Pos 38371A Telpon (0736) 20173
	f. Alamat Rumah	: Perumdam Blok A No 15 Pulau baai Bengkulu
3	Anggota Tim	: 1. Drs. Dedi Supriyadi, M.Si. 2. Ir. Entang Inoriah, MP.
4	Lokasi Kegiatan	: Kabupaten Bengkulu Utara
5	Sumber Dana	: Unib kerjasama dengan Perindag Provinsi Bengkulu
6	Pembiayaan	: Rp. 13.750.000,-(Tiga belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

Bengkulu, 30 Oktober 2011

Mengetahui :

Ketua LPM Unib,

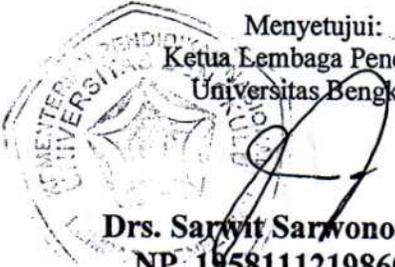
Slamet Muljono, SH. M.S.
NIP. 19580411 198403 1002

Ketua Tim Pelaksana,


Dr. Effed Dart SE. MBA.
NIP. 196605301992031002

Menyetujui:

Ketua Lembaga Penelitian
Universitas Bengkulu


Drs. Sarwit Sarwono, M.Hum
NP. 195811121986031002

KATA PENGANTAR

Berkat Rahmat Tuhan Yang Maha Esa, kajian Feasibility Study tentang Pembangunan Pasar Tradisional di kabupaten Bengkulu Tengah dapat diselesaikan. Studi kelayakan ini yang bertujuan untuk mengukur kelayakan pembangunan Pasar Tradisional yang merupakan kebutuhan masyarakat untuk berbelanja kebutuhan baik kebutuhan pokok maupun kebutuhan lain. Walaupun banyak kendala yang ditemui terutama selama proses pengumpulan data, namun tim peneliti senantiasa berusaha secara maksimal untuk mendapatkan gambaran yang jernih dan konkrit tentang kelayakan Studi ini.

Hasil kajian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi Pemerintah Propinsi Bengkulu khususnya Dinas Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah, Perindustrian dan Perdagangan Propinsi Bengkulu dalam upaya membangun pasar tradisional untuk kepentingan masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah.

Melalui laporan ini, kami Tim Peneliti yang terdiri dari: Slamet Mulyono, SH, Mhum; Dr. Effed Dart, SE, MBA; M. Abduh, SE, M.Sc, Ph.D; Drs. Dedy Supriyadi, M.Si beserta rekan peneliti lain mengucapkan terimakasih kepada:

- Kepala dan Staff Dinas Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah, Perindustrian dan Perdagangan Propinsi Bengkulu yang telah mempercayakan pelaksanaan kegiatan ini kepada kami.
- Segenap responden penelitian yang telah menyediakan waktu untuk melayani kami selama proses pengumpulan data.
- Adek-adek para enumerator yang telah bekerja keras untuk menemui para responden dan mendapatkan data-data yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.
- Serta rekan-rekan yang secara langsung dan tidak langsung telah membantu pelaksanaan kegiatan studi ini.

Kami juga berharap semoga hasil penelitian ini bermanfaat dan memberikan nilai tambah yang signifikan bagi semua pihak yang terkait.



Desember 2011

Tim Peneliti,

DAFTAR ISI

Halaman Muka	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	iii
Daftar Tabel	v
Daftar Gambar	vi
Daftar Lampiran	vii
BAB I PENDAULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Maksud dan Tujuan	4
1.3. Ruang Lingkup Studi Kelayana	4
1.4. Metode Penyusunan Studi Kelayakan	5
1.4.1 Pengumpulan dan Analisis data	5
1.4.2 Sistematika Pembahasan Studi	6
BAB II PENDUDUK BENGKULU TENGAH	8
2.1 Gambaran Umum Penduduk Bengkulu Tengah	8
2.2 Laju Pertumbuhan Penduduk Bengkulu Tengah	9
2.3 Rata-rata Anggota Rumah Tangga Bengkulu Tengah	11
BAB III TINJAUAN PUSTAKA	11
3.1. Konsep Pasar Tradisional	11
3.2. Klasifikasi Pasar Tradisional	18
3.3. Fungsi Pasar Tradisional	21
3.4 Studi Kelayakan Proyek	25
3.5. Kriteria Analisis Investasi Kelayakan	34
BAB IV ASPEK TEKNIS PASAR TRADISIONAL	40
4.1 Kriteria Perencanaan Pasar Tradisional	40
4.2 Perancangan Penataan Ruang	40
BAB V ASPEK PEMASARAN PASAR TRADISIONAL	43
5.1 Aspek Pasar dan Pemasaran	43
5.2 Klasifikasi Pedagang Pasar Tradisional	45
5.2.1 Tempat Usaha Kios atau Toko	45
5.2.2 Tempat Usaha Los atau Stand Terbuka	47
5.2.3 Perkiraan Jumlah Los dan Kios	48
BAB VI ASPEK KEUANGAN	50
6.1 Proyeksi Pendapatan	50

6.1.1 Proyeksi Pendapatan dari Sewa Bangunan Pasar.....	51
6.2 Proyeksi Biaya Pelaksanaan Kegiatan	52
6.3 Analisa Kelayakan Investasi	54
6.3.1 Analisis Perkiraan Kas (Cash Flow)	54
6.3.2 Analisis Kelayakan Investasi	55
BAB VII REKOMENDASI HASIL STUDI	58
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	61

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Data Pasar di Kabupaten Bengkulu Tengah	2
Tabel 2.1	Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin Di kabupaten Bengkulu Tengah	9
Tabel 2.2	Tingkat Kepadatan Penduduk Kabupaten Bengkulu Tengah Menurut Kecamatan 2010	10
Tabel 3.1	Perbedaan Pasar Tradisional dan Modern Ditinjau dari Segi Karakteristiknya	16
Tabel 5.1	Jumlah Pelaku Usaha Pada Setiap Pasar Tradisional Di Kabupaten Bengkulu Tengah	44
Tabel 6.1	Perkiraan Nilai Sewa Toko Dan Los Pasar Tradisional Bengkulu Tengah Selama 10 Tahun	52
Tabel 6.2	Perkiraan Pendapatan Sewa Toko Dan Los Pasar Tradisional Bengkulu Tengah Selama 10 Tahun	52
Tabel 6.3	Rincian Perkiraan Net Cash Flow Pasar Tradisional Di Kabupaten Bengkulu Tengah	55
Tabel 6.4	Perhitungan NPV Pada Pembangunan	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Berbagai Bentuk Kios Atau Toko Pada Pasar Tradisional ..	46
Gambar 4.2	Berbagai Bentuk Los Atau Stand Terbuka Pada Pasar Tradisional	48

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Perkiraan Arus Kas	61
Lampiran 2	Gambar Site Plan Pasar Tradisional Bengkulu Tengah	63
Lampiran 3	Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Pasar Tradisional Bengkulu Tengah	64

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar tradisional merupakan pusat aktivitas sebagian besar masyarakat kita dalam memenuhi kebutuhan hidupnya mulai dari kebutuhan pangan, sandang, papan maupun kebutuhan sosial. Keberadaan pasar tradisional sudah ada di Indonesia sejak jaman penjajahan Belanda. Keberadaannya terus berkembang dan semakin banyak masyarakat yang menggantungkan hidupnya dari keberadaan pasar tradisional.

Kondisi penduduk yang tidak tersebar secara merata, membuat para pelaku kegiatan perdagangan mencari lokasi untuk kegiatan usahanya. Hal ini mendorong pengelompokan kegiatan pada tempat-tempat tertentu. Pada suatu wilayah/kawasan yang kondisi sosial ekonomi penduduknya baik, maka akan semakin banyak pasar dan membawa perkembangan, dan tentunya menarik penduduk baru sehingga pertumbuhan penduduknya tumbuh dengan cepat. Dalam ilmu ekonomi wilayah (*regional economy*) hal ini sering dijelaskan dengan teori pertumbuhan kegiatan ekonomi yang akumulatif.

Selaras dengan konsep tersebut, pertumbuhan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah selama beberapa tahun ini terjadi secara signifikan. Hal ini ditunjukkan dengan penyebaran pasar yang cukup baik pada tingkat desa atau kecamatan. Kondisi ini memperlihatkan bahwa

Laporan Studi Kelayakan Pembangunan Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah

pertumbuhan ekonomi pada desa atau kecamatan dimana pasar tradisional tersebut berada telah berkembang dengan baik. Tabel 1.1 berikut ini menunjukkan sebaran pasar tradisional di kabupaten Bengkulu Tengah.

Tabel 1.1
Data Pasar di Kabupaten Bengkulu Tengah

No	KECAMATAN	Nama pasar	Hari Pasar	Sarana Pasar (rangka)			Kategori
				Unit	Pelak	Lain-lain	
1	2	3	4	5	6	7	10
1	KARANG TINGGI	KARANG TINGGI	Rabu	4			III (tiga)
		PLAJAU	Jumat	2			III (tiga)
		KARANG NANDING	Kamis	1			III (tiga)
2	TABA PENANJUNG	TABA PENANJUNG	Kamis	4	17	1 MCK	III (tiga)
		TANJUNG RAMAN	Selasa	1			III (tiga)
3	TALANG EMPAT	KEMBANG SERI	Selasa	1			III (tiga)
		TABA LAGAN	Senin	2			III (tiga)
		TALANG PAUH	Sabtu	5		1 MCK	III (tiga)
4	PONDOK KELAPA	SIDODADI	Kamis	2		2 MCK	III (tiga)
		SEKAYUN	Senin	2			III (tiga)
6	PEMATANG TIGA	TALANG TENGAH II	Senin	2			III (tiga)
7	MERIGI SAKTI	SUSUP	Senin	1			III (tiga)
		KOMRING	Sabtu	1			III (tiga)
		RAJAK BESI	Jumat	1		1 MCK	III (tiga)
8	MERIGI KELINDANG	PUNGGUK	Jumat	2			III (tiga)
		KETUPAK	Jumat	2			III (tiga)
9	PAGAR JATI	PAGAR JATI	Kamis	9		2 MCK	III (tiga)
		ARGA INDAH I	Selasa	1			III (tiga)
10	PONDOK KUBANG	PONDOK KUBANG	Selasa	6			III (tiga)
JUMLAH		18 PASAR		47	17	7	

Sumber: Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan UMKM Kabupaten Bengkulu Tengah. 2011

Berdasarkan data di atas terlihat bahwa keberadaan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah terdistribusi pada 10 kecamatan yang ada dengan jumlah pasar sebanyak 18 unit pasar tradisional. Keberadaan pasar tersebut telah mampu menggeliatkan perekonomian masyarakat sekitarnya

dan juga pertumbuhan jumlah pelaku ekonomi yang relatif cukup signifikan. Hal ini ditunjukkan oleh cukup banyaknya para pedagang yang melakukan aktivitas ekonomi di setiap pasar yang ada di Kabupaten Bengkulu Tengah.

Disisi lain, bila ditinjau dari dukungan sarana dan prasarana pada setiap pasar tradisional yang ada di Kabupaten Bengkulu Tengah dirasakan belumlah memadai. Kondisi pasar yang ada masih relatif sangat sederhana dan terkesan tidak tertata dengan baik sesuai standar penyelenggaraan pasar yang sehat sesuai dengan Permen Kesehatan No. 519 tahun 2008. Dalam hal mana, permen ini mengatur bahwa pasar yang sehat harus memenuhi persyaratan dengan memiliki sanitasi, ventilasi, dan standar kebersihan tempat berjualan yang baik.

Beranjak dari kondisi yang demikian dan Bengkulu Tengah sebagai kabupaten baru yang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Bengkulu Utara (berdasarkan pada UU No 24 tahun 2008 tanggal 21 Juli 2008) sudah sepatutnya daerah ini memiliki pasar tradisional yang lebih representative dengan type dan kondisi pasar yang lebih baik dibandingkan pasar tradisional yang sudah ada saat ini. Atas dasar tersebut dan guna mewujudkan hal tersebut maka perlu dilakukan analisis kelayakan investasi guna mengukur feasibelitas dari rencana pembangunan pasar tradisional tersebut.

1.2. Maksud dan Tujuan

Secara umum, adapun maksud dari pembangunan Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah adalah untuk menyediakan sebuah pusat perdagangan yang representatif bagi masyarakat Bengkulu Tengah. Keberadaan pasar tradisional ini diharapkan dapat meningkatkan geliat pertumbuhan perkonomian di Kabupaten Bengkulu Tengah yang lebih tinggi dan pengembangan tata ruang wilayah yang lebih baik. Dengan keberadaan pasar tradisional tersebut diharapkan wilayah Bengkulu Tengah berkembang secara lebih optimal selaras dengan perkembangan kabupaten lain disekitarnya.

Disisi lain, secara khusus tujuan dari pelaksanaan studi kelayakan investasi pembangunan pasar tradisional ini adalah untuk :

- Mengukur kelayakan pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah.
- Mengukur prospek pengembangan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah.

1.3. Ruang Lingkup Studi Kelayakan

Studi kelayakan ini pada dasarnya merupakan suatu penelitian yang berusaha untuk mengkaji kebutuhan akan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah. Dari kajian ini diharapkan dapat mengungkap berbagai kebutuhan sarana dan prasarana pasar tradisional yang perlu dilakukan

guna mendukung pertumbuhan perekonomian di Kabupaten Bengkulu Tengah.

1.4. Metode Penyusunan Studi Kelayakan

1.4.1. Pengumpulan dan Analisis data

Cakupan kegiatan yang dilakukan ini meliputi:

a. Data Sekunder

Data ini diperoleh dari berbagai instansi terkait di Kabupaten Bengkulu Tengah dan sekitarnya. Data-data ini dapat berupa data statistik maupun data non statistik. Selanjutnya akan diolah dengan cara pengkajian dan tabulasi secara sistematis hingga menghasilkan informasi yang relevan guna mendukung tujuan dari Studi Kelayakan ini.

b. Studi Kepustakaan

Sebagai bahan kajian ilmiah studi ini, berbagai referensi pustaka yang mendukung akan digunakan dalam koridor studi kelayakan ini.

c. Pengamatan lingkungan

Untuk lebih meyakinkan berbagai informasi yang diperoleh, selanjutnya diadakan peninjauan langsung ke lokasi dan sekitarnya dengan tujuan :

- Untuk lebih mengetahui kesesuaian dan kelayakan lokasi serta faktor-faktor yang mendukung pendirian Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah

- Untuk mengetahui daya dukung sarana dan prasarana terkait dalam mendukung keberadaan dan pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah.
- Untuk mengetahui hal-hal lain yang diperlukan dalam mendukung pendirian pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah.

1.4.2 Sistematika Pembahasan Studi

Secara umum, laporan (buku) ini merupakan tahap akhir dari proses studi kelayakan, dengan sistematika pembahasannya sebagai berikut :

a. *Pendahuluan*

Dalam bagian ini akan dijelaskan mengenai latar belakang proyek, tujuan studi kelayakan, metode yang digunakan, dan sistematika penyusunan.

b. *Situasi Perekonomian di kabupaten Bengkulu Tengah.*

Dalam bagian ini dititikberatkan pada kondisi perekonomian Kabupaten Bengkulu Tengah secara umum. Analisis akan ditinjau dari kondisi demografi, ekonomi, maupun sosial budaya. Analisis terhadap berbagai kondisi tersebut masih dalam koridor studi kelayakan.

c. *Kajian Pustaka*

Kajian ini memaparkan aspek ilmiah tentang studi kelayakan dan berbagai aspek yang berhubungan dengan hal tersebut.

d. *Kajian Aspek Pasar dan Pemasaran*

Dalam aspek ini pada awalnya akan dititikberatkan pada analisa mengenai permintaan akan sarana dan prasarana paswar terutama berkenaan tempat berjualan seperti los, kios, toko dan sarana prasarana lainnya. Berdasarkan analisa permintaan tersebut, selanjutnya akan dikaji mengenai tingkat kebutuhan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah. Dan lebih lanjut, dilakukan proyeksi pangsa pasar terhadap rencana pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah tersebut.

e. *Kajian Aspek Teknis*

Menentukan bentuk, ukuran dan besarnya nilai investasi yang dibutuhkan untuk pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah.

f. *Kajian Aspek Keuangan studi kelayakan*

Pada aspek ini, hasil analisis pada beberapa aspek lainnya (aspek teknis dan aspek pemasaran) akan dikaitkan dengan indikator kelayakan standar yaitu Net Present Value dan Payback Period untuk mengetahui kelayakan investasi yang akan dilakukan.

g. *Rekomendasi Studi*

Aspek ini berisi tentang kesimpulan akhir dari keputusan perhitungan studi kelayakan yang dilakukan.

BAB II PENDUDUK BENGKULU TENGAH

2.1 Gambaran Umum Penduduk Bengkulu Tengah

Berdasarkan hasil Sensus Penduduk 2010, jumlah penduduk Kabupaten Bengkulu Tengah adalah 98.570 orang, yang terdiri atas 50.511 laki-laki, dan 48.019 perempuan. Dari hasil Sensus Penduduk Tahun 2010 tersebut tampak bahwa penyebaran penduduk Kabupaten Bengkulu Tengah masih bertumpu di Kecamatan Pondok Kelapa yakni sebesar 25,54 persen, kemudian diikuti oleh Kecamatan Talang Empat sebesar 13,15 persen, Kecamatan Karang Tinggi 10,34 persen, Kecamatan Taba Penanjung 11,15 persen, sedangkan kecamatan-kecamatan lainnya di bawah 8 persen.

Pondok Kelapa, Talang Empat dan Karang Tinggi adalah 3 Kecamatan dengan urutan teratas yang memiliki penduduk terbanyak yang masing-masing berjumlah 25.183 orang, 12.968 orang dan 11.201 orang. Sedangkan untuk kecamatan yang paling sedikit penduduknya adalah Kecamatan Pagar Jati, yakni sebanyak 5.612 orang.

Dengan luas wilayah Kabupaten Bengkulu Tengah sekitar 1.123,94 kilo meter persegi yang didiami oleh 98.570 orang maka rata-rata tingkat kepadatan penduduk Kabupaten Bengkulu Tengah adalah sebanyak 87 orang perkilometer persegi. Kecamatan yang paling tinggi tingkat kepadatan penduduknya adalah Kecamatan Pondok Kelapa yakni sebanyak

200 orang per kilo meter persegi sedangkan yang paling rendah adalah Kecamatan Pagar Jati yakni sebanyak 39 orang per kilo meter persegi.

Tabel 2.1
Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin
Di kabupaten Bengkulu Tengah

Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki+ Perempuan	Sex Rasio
Talang Empat	6.784	6.184	12.968	109
Karang Tinggi	5.791	5.410	11.201	107
Taba Penanjung	5.573	5.425	10.998	102
Merigi kelindang	3.204	3.055	6.259	104
Pagar Jati	2.837	2.775	5.612	102
Merigi Sakti	2.921	2.838	5.759	102
Pondok Kelapa	12.932	12.251	25.183	105
Pondok Kubang	4.114	3.789	7.903	108
Pematang Tiga	3.376	3.457	6.833	97
Bang Haji	3.019	2.835	5.854	106
Bengkulu Tengah	50.551	48.019	98.570	105

Sumber: BPS Bengkulu, Tahun 2010

2.2 Laju Pertumbuhan Penduduk Bengkulu Tengah

Secara umum, laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Bengkulu Tengah per tahun selama sepuluh tahun terakhir (2000-2010) adalah sebesar 2.15 persen. Dari sepuluh kecamatan yang ada, laju pertumbuhan penduduk Kecamatan Talang Empat merupakan yang tertinggi dibandingkan kecamatan lain di Kabupaten Bengkulu Tengah. Angka laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Talang Empat tersebut adalah sebesar 3.53 persen. Laju pertumbuhan penduduk terendah adalah Kecamatan Pagar Jati yakni sebesar 0.92 persen.

Sementara berdasarkan tingkat kepadatan penduduk, Kecamatan Pondok Kelapa merupakan kecamatan yang memiliki kepadatan penduduk tertinggi yakni dihuni 200 orang per km². Kemudian diikuti oleh beberapa kecamatan, yakni secara berurutan adalah Kecamatan Talang Empat, Karang Tinggi, Taba Penanjung, dan Kecamatan Pematang Tiga. Tingkat kepadatan penduduk dari keempat kecamatan tersebut secara berurut adalah 138,5; 81,5; 72,3; dan 63,3 orang per km². Tabel 2,2 berikut ini menggambarkan tingkat kepadatan penduduk pada setiap kecamatan di kabupaten Bengkulu Tengah.

Tabel 2.2
Tingkat Kepadatan Penduduk Kabupaten Bengkulu Tengah
Menurut Kecamatan 2010

Kecamatan	Jumlah Pendiuduk	Luas Wilayah (Km ²)	Kepadatan Penduduk (Orang/Km ²)
Talang Empat	12.968	93,62	138,5
Karang Tinggi	11.201	137,47	81,5
Taba Penanjung	10.998	238,0	72,3
Merigi kelindang	6.259	*)	*)
Pagar Jati	5.612	288,50	39,4
Merigi Sakti	5.759	*)	*)
Pondok Kelapa	25.183	165,20	200,3
Pondok Kubang	7.903	*)	*)
Pematang Tiga	6.833	200,35	63,3
Bang Haji	5.854	*)	*)
Bengkulu Tengah	98.570	1.123,94	87,7

Sumber: BPS Bengkulu, Tahun 2010

2.3 Rata-rata Anggota Rumah Tangga Bengkulu Tengah

Jumlah rumah tangga berdasarkan hasil SP-2010 adalah 24.258 rumah tangga. Ini berarti bahwa banyaknya penduduk yang menempati satu rumah tangga dari hasil SP 2010 rata-rata sebanyak 4 orang. Rata-rata anggota rumah tangga di-setiap kecamatan berkisar antara 3,7 orang sampai 4,2 orang. Sebagian kecamatan di Kabupaten Bengkulu Tengah memiliki rata-rata anggota rumah tangga dibawah rata-rata Kabupaten Bengkulu Tengah. Kecamatan Pematang Tiga memiliki rata-rata anggota rumah tangga sebanyak 3.7 orang. Sedangkan kecamatan Taba Penanjung, Pagar Jati, Merigi Sakti dan Bang Haji termasuk kecamatan-kecamatan yang memiliki rata-rata anggota rumah tangga di atas rata-rata kabupaten.

BAB III KAJIAN PUSTAKA

3.1 Konsep Pasar Tradisional

Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, *mall*, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya. Dalam transformasi system ekonomi pasar, dikenal adanya dualisme system ekonomi pasar yaitu "pasar tradisional" dan "pasar modern".

Pasar tradisional dicirikan oleh organisasi pasar yang sederhana, tingkat efisiensi dan spesialisasi yang rendah, volume barang relatif kecil, bentuk bangunan yang apa adanya, terkesan sempit, kotor, berlakunya system harga luncur, dan interaksi berlangsung secara real (Slamet, 2003:3). Ciri-ciri tersebut menunjukkan bahwa pasar tradisional masih cenderung kearah kegiatan ekonomi yang subsistensi. Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan RI No. 53/M-DAG/PER/12/2008, pasar tradisional 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

Sedangkan pasar modern yang dicirikan oleh organisasi pasar yang lebih kompleks, volume barang yang tinggi, kepastian harga, dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti lokasi yang mahal, penyejuk udara, iringan musik, transaksi elektronik (ATM dan kartu kredit, dan tersedianya tempat parkir yang luas (Effendi, 1999). Ciri lain dari pasar modern sekaligus ciri kapitalis adalah selalu berorientasi untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya.

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 uang memberikan basis bagi perkembangan pasar.

Sumitro Djojohadikusumo (dalam studi fungsi pelayanan pasar dalam rangka penilaian terhadap strategi alokasi dana pembangunan pasar) menyebutkan bahwa unsur-unsur pasar meliputi: (1) tempat berdagang, (2) penjual, (3) pembeli, (4) perantara (bila ada), (5) aktivitas jual beli, (6) aktivitas pengiriman/pergerakan barang, (7) tersedianya jasa, (8) tersedianya barang, (9) waktu, dan (10) perjanjian yang mendukung.

Dari hasil penelitian, Geertz, menemukan adanya praktek bahwa tawar-menawar yang tidak ada habis-habisnya antara pembeli dan penjual

yang terjadi di pasar tradisional. Hal ini terjadi bukan hanya disebabkan karena tidak adanya pembukuan yang lengkap tetapi karena proses tawar-menawar seperti itu yang merefleksikan semacam adanya kegigihan, adu kekuatan syaraf dan ajang adu pengalaman. Kondisi tersebut dapat memberikan keasyikan tersendiri masing-masing pihak.

Keberadaan pasar tradisional pada era modern sekarang ini tidak saja masih dibutuhkan, tetapi juga tidak dapat dipisahkan dari system kehidupan masyarakat Indonesia. Kondisi ini disebabkan karena pada sebagian besar masyarakat Indonesia masih banyak yang belum memahami manfaat dari perkembangan ilmu dan teknologi. Sehingga sampai saat ini, pasar tradisional masih memiliki dominasi peran yang kuat dan masih sangat dibutuhkan keberadaannya, terutama bagi kelas menengah ke bawah. (Yulita, Dwi;1999)

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), secara umum pasar dari sisi sosial ekonomi dibedakan pengertiannya secara kultural, administrasi dan fungsional. Pengertian-pengertian tersebut adalah :

- Secara Kultural, pasar adalah tempat kegiatan perdagangan eceran berbagai jenis barang dan jasa tanpa memandang apakah tempat itu disediakan secara resmi atau tidak oleh pemerintah setempat.
- Secara Administrasi, pasar adalah tempat kegiatan perdagangan eceran yang dibedakan atas pasar resmi dan tidak resmi, tidak diakui secara hukum, namun keberadaannya (*secara defacto*) tetap dipungut biaya retribusi.
- Secara Fungsional, pasar adalah tempat berbelanja barang-barang kebutuhan sehari-hari yang dibutuhkan oleh penduduk secara keseluruhan, tempat bekerja (berdagang) dan memberikan pendapatan kepada pedagang dan sebagai fasilitas perkotaan yang memberi pendapatan bagi pemerintah kota.

Lebih jauh Simbolon (2005) menyatakan bahwa karakteristik pasar tradisional dan pasar modern dapat ditinjau dari beberapa aspek, seperti tampak pada Tabel 3.1 berikut ini.

Damsar (2002:101) menjelaskan bahwa pasar merupakan salah satu aspek yang menggerakkan dinamika kehidupan ekonomi. Berfungsinya lembaga pasar sebagai institusi ekonomi yang menggerakkan kehidupan ekonomi tidak terlepas dari aktivitas yang dilakukan oleh pembeli dan pedagang.

Tabel 3.1
Perbedaan Pasar Tradisional dan Modern Ditinjau dari Segi Karakteristiknya

No.	Karakteristik	Pasar Tradisional	Pasar Modern
1	Pengelolaan	<ul style="list-style-type: none"> Dikelola oleh pemerintah kota (Dinas/PD.Pasar) Terdiri dari unit-unit usaha kecil yang dimiliki perseorangan bersifat tradisional 	<ul style="list-style-type: none"> Dikelola oleh suatu perusahaan (grup atau perseorangan) Pengelolaan secara profesional
2	Organisasi	<ul style="list-style-type: none"> Ada koperasi pedagang pasar 	<ul style="list-style-type: none"> Ada organisasi pengelolaan manajemen yang jelas
3	Kondisi Fisik Tempat Usaha	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan temporer, semi permanen atau permanen Kebersihan tidak terjaga dengan baik Gang antar kios terlalu sempit Fasilitas parkir tidak memadai 	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan permanen umumnya dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas memadai Kebersihan dan kenyamanan konsumen lebih diutamakan Pengaturan rak barang cukup baik
4	Barang	<ul style="list-style-type: none"> Barang yang dijual adalah barang-barang kebutuhan rumah tangga sehari-hari Umumnya barang yang dijual lebih segar dan bervariasi Harga relative lebih murah, dapat ditawar Penataan barang seadanya 	<ul style="list-style-type: none"> Barang yang dijual hampir sama dengan pasar tradisional, tapi barang tahan lama lebih menonjol Mutu barang terjamin Barang ditata berdasarkan jenisnya Barang dapat dipilih sendiri oleh konsumen
5	Hubungan Penjual dan Pembeli	<ul style="list-style-type: none"> Terdapat interaksi antara penjual dan pembeli Terjadi proses tawar-menawar 	<ul style="list-style-type: none"> Interaksi antara penjual dan pembeli terbatas Transaksi bersifat ekonomis dan efisien
6	Waktu Kegiatan	<ul style="list-style-type: none"> Pada umumnya dimulai dari pukul 06.00 s.d 18.00 Wib 	<ul style="list-style-type: none"> Dimulai rata-rata dari pukul 09.00 s.d. 22.00 Wib
7	Mekanisme Perolehan Komoditas	<ul style="list-style-type: none"> Diperoleh melalui pasar induk 	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki akses langsung ke produsen
8	Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> Tumbuh tanpa perencanaan, lokasi ditempat-tempat yang strategis dan mudah dijangkau 	<ul style="list-style-type: none"> Strategi lokasi dipertimbangkan dengan matang

Pasar tradisional merupakan institusi ekonomi yang memiliki unsur dan peran sentral dalam berbagai kegiatan ekonomi dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat setempat dan sekitarnya. Menurut

Linda (2005) pasar berperan sebagai tempat pengumpulan hasil usaha tani, dan juga sebagai tempat pembagian barang konsumsi lokal. Agar pasar dapat menjadi dinamis maka harus ada pelaku (aktor) pasar dimana masing-masing aktor pasar tersebut menjalankan fungsi dalam rangka bekerjanya system pasar secara keseluruhan. Namun demikian, menurut Majid (1988:308), di dalam pasar terdapat tiga unsur penting yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain, yakni, penjual, pembeli dan barang,

Hubungan antar para pedagang dan antara pedagang dengan langganan bersifat sangat spesifik. Ikatan-ikatan komersial sama sekali dipisahkan dari ikatan-ikatan sosial persahabatan, ketetanggaan, bahkan kekerabatan. Perdagangan adalah hal lain, dengan pendekatan pada kegiatan ekonomi dan terlepas dari hubungan pribadi, penuh perhitungan dan rasionalitas yang kadang-kadang dianggap sebagai ciri khas masyarakat yang telah maju perekonomiannya. (Supomo, 1989:49)

Pertemuan antara penjual dan pembeli menimbulkan transaksi jual beli. Ini bukan berarti bahwa setiap orang yang masuk pasar akan membeli barang, tetapi ada yang sekedar datang untuk main saja, ingin bertemu dengan seseorang, ingin mendapatkan informasi baru, ingin menikmati hiburan dan sebagainya (Evers 1997:79-86). Keadaan itu menunjukkan bahwa pasar (pasar tradisional) tidak hanya menjalankan fungsi ekonomi, tetapi juga menjalankan fungsi sosial, fungsi budaya dan juga fungsi politik.

3.2 Klasifikasi Pasar Tradisional

Menurut pengertiannya, pasar merupakan suatu tempat bagi manusia dalam mencari keperluan sehari-harinya (Trisnawati, 1988). Sedangkan menurut Belshaw (dalam Suprpto, 1988) Pasar adalah tempat yang mempunyai unsur-unsur social, ekonomis, kebudayaan, politis dan lain-lain, tempat pembeli dan penjual (atau penukar tipe lain) saling bertemu untuk mengadakan tukar-menukar.

Jika dilihat dari mutu pelayanannya, kegiatan perdagangan dapat dibedakan tempat perbelanjaan tradisional terdiri dari pasar tradisional, toko-toko, warung, dan lain-lainnya. Pada studi ini yang dibahas adalah pasar tradisional saja. Pasar Tradisional dapat diklasifikasikan berdasarkan :

3.2.1 Jenis Pasar

Pembagian jenis pasar adalah berdasarkan jenis barang yang diperjualbelikan sehingga dengan pertimbangan itu ditentukan jenis pasar umum, pasar mambo dan pasar khusus.

- Pasar umum adalah pasar yang menjual barang-barang kebutuhan penduduk baik primer, sekunder, tersier serta barang-barang khusus, dan jasa-jasa lainnya. Biasanya ruang lingkup pelayanannya selain untuk konsumen kota juga dapat melayani penduduk di sekitar kota bersangkutan (regional).

- Pasar mambo adalah pasar sore atau pasar malam yang biasanya menjual makanan dan minuman.
- Pasar khusus ditentukan dari spesialisasi jenis barang yang diperdagangkan seperti pasar khusus yang menjual bunga, onderdil dan lain-lain.

3.2.2 Status Pasar

Ditinjau dari status pasar, hal ini memberikan pengertian adanya pasar resmi dan pasar tidak resmi/liar. Pasar resmi adalah pasar dan tempat berjualan umum yang ditetapkan oleh pemerintah daerah yang terdapat pertemuan antara penjual dan pembeli untuk mengadakan penawaran dan permintaan terhadap barang dan jasa. Dikarenakan lokasinya ditetapkan oleh pemerintah daerah maka lokasi bangunan pasar telah memenuhi persyaratan perencanaan kota maupun teknis bangunan. Namun untuk pasar tidak resmi/liar adalah yang mempunyai pengertian fungsi yang sama hanya statusnya yang berbeda atau ilegal.

3.2.3 Tingkatan Pasar

Pengertian tingkatan pasar dapat dibedakan atas pasar induk dan pasar bawahan. Pengertian pasar induk adalah suatu tempat sebagai pemusatan pedagangpedagang besar atau grosir yang mempunyai peranan aktif dalam pemasaran barang-barang yang sesuai dengan jenis komoditi, dengan jalan mengatur suplai, pembentukan harga sesuai dengan

permintaan. Satu pasar induk akan membawahi/terdiri atas beberapa pasar bawahan.

3.2.4 Kelas Pasar

Pada umumnya, pasar-pasar tradisional ditinjau dari aspek besarnya redistribusi pasar yang dipungut maka pasar dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) kelas pasar, yaitu:

- Kelas I adalah pasar-pasar yang berada di jalan protokol, dibangun secara permanen;
- Kelas II adalah pasar-pasar yang berada pada lokasi bukan jalan protokol dan dibangun semi permanen;
- Kelas III adalah pasar-pasar yang berada pada lokasi di luar yang disebut pada kelas I dan II.

Disisi lain, berdasarkan tata letak ruang dagang pada sebuah pasar maka pasar dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kelompok, yaitu:

- Paling Baik (PB) adalah toko, kios yang menghadap keluar pasar, pinggir jalan yang dilewati pada jalan utama masuk dan keluar pasar;
- Baik (B) adalah toko, kios antara yang dilewati pada jalan utama masuk dan keluar pasar;
- Cukup (C) adalah toko, kios yang dilewati jalan samping untuk masuk dan keluar pasar;

- Sedang (S) adalah kios, meja dan gelaran yang tidak termasuk pada kategori PB,B, dan C.

3.3. Fungsi Pasar Tradisional

3.3.1. Fungsi Ekonomi

Sebagai pusat penjualan, pasar dapat dipahami sebagai arus barang dan jasa, serta sebagai rangkaian mekanisme ekonomi untuk memelihara dan mengatur arus barang dan jasa tersebut (Geertz, 1981:31). Dari sudut arus barang dan jasa ciri khas pasar tradisional; yang paling menonjol adalah jenis barang yang diperjualbelikan seperti bahan pangan, sandang dan sebagainya, yaitu barang-barang yang tidak besar sehingga mudah diangkut dan disimpan. Hasil-hasil produk pertanian untuk kebutuhan sehari-hari merupakan komoditi yang paling banyak diperjual belikan di pasar tradisional, walaupun tidak menutup kemungkinan ditemukannya jenis-jenis barang lainnya yang bersifat tahan lama, perabot rumah tangga, dan bahan material untuk bangunan rumah. Hal ini sangat tergantung pada besar kecilnya pasar tradisional tersebut.

Sebagai pusat ekonomi, maka perkembangan pasar tradisional dapat menjadi petunjuk awal untuk melihat perkembangan ekonomi masyarakat setempat. Pasar akan menjadi sangat ramai ketika hasil produksi pertanian masyarakat sekitar membaik, dan menjadi sepi ketika paceklik menimpa

petani. Hal ini tidak lain disebabkan sebagian besar sumber ekonomi konsumen adalah berasal dari pertanian.

3.3.2. Fungsi Sosial

Pasar tradisional di samping berfungsi sebagai pusat ekonomi, berfungsi pula sebagai tempat pertemuan sosial. Sebagaimana dikemukakan Evers (1997:84-85), pasar merupakan lokasi pertemuan antara sesama kawan, sahabat karib, berkenalan dengan orang dari tempat lain, mencari pacar dan lain-lain. Pasar juga menjadi pusat jasingan sosial dan informasi yang luar biasa

Pengunjung pasar cukup bervariasi, terdiri dari berbagai lapisan masyarakat. Pertemuan pengunjung di pasar di samping untuk menjual produk pertanian dan membeli barang-barang kebutuhan hidup rumah tangga (keluarga), dijadikan pula sebagai tempat pertemuan dengan seseorang yang berasal dari desa yang berbeda, baik yang ada hubungan keluarga maupun yang tidak sama sekali (Majid, 1989:315). Khusus pada pasar mingguan, pasar merupakan tempat yang paling mudah untuk mendapatkan informasi tentang keadaan keluarga yang berlainan desa. Mendapatkan barang yang lengkap dan murah, sekaligus bertemu dengan keluarga dan kerabat dari desa lain menjadikan pasar tradisional mingguan wajib dikunjungi. Effendi (1999) dalam penelitiannya menemukan bahwa pasar mingguan merupakan arena bertemunya sanak keluarga yang berasal

dari desa yang berbeda. Biasanya para sanak keluarga membuat kesepakatan bersama tentang tempat dimana mereka dapat bertemu pada setiap hari pasar mingguan. Lokasi yang dijadikan tempat bertemu biasanya berupa warung makanan atau warung yang dijadikan sebagai tempat langganan mereka berbelanja.

3.3.3. Fungsi Budaya

Pasar tradisional sebagai pusat keramaian sekaligus berfungsi sebagai tempat pertunjukan budaya. Pasar dijadikan sebagai arena untuk memperkenalkan suatu budaya daerah tertentu. Melalui pasar, budaya di komersialkan, dalam arti pertunjukan budaya dimanfaatkan oleh sekelompok orang sebagai sumber pendapatan. Ada sekelompok orang yang mengorganisir penampilan budaya, apakah itu dalam bentuk tari-tarian atau seni suara yang sengaja ditampilkan pada saat pasar berlangsung dan mengutip banyaran dari pengunjung baik dalam bentuk karcis (tiket) masuk maupun secara sukarela dari para pengunjung

Pada satu sisi, pasar tradisional berperan positif untuk mengembangkan dan memperkenalkan berbagai ragam budaya yang ada di tanah air Indonesia, bahkan juga berbagai ragam budaya dari luar negeri. Di sisi lain, pasar tradisional berperan negative, dalam hal masuknya budaya luar yang tidak sesuai dengan norma-norma dan tradisi masyarakat setempat. Perubahan gaya hidup masyarakat, khususnya di kalangan kaum

muda dapat dilihat melalui pasar. Berbagai budaya asing yang dapat merusak moral kaum muda seperti VCD, juga telah merambah ke desa-desa melalui perantara pasar tradisional. "Cara berpakaian, yang menurut Amaluddin (1989) merupakan salah satu indikator dari gaya hidup juga mengalami perubahan di pedesaan" terjadi pergeseran cara berpakaian dari yang bersipat tradisional menjadi modern sebagai symbol prestise sosial.

3.3.4. Fungsi Politik

Daerah yang dijadikan lokasi pasar tradisional biasanya juga sekaligus sebagai pusat pemerintahan desa (lokal). Berbagai kebijakan pembangunan pedesaan, termasuk keberadaan pasar tradisional tidak terlepas dari pengaruh politik berbagai kelompok masyarakat, antara lain : kelompok petani, kelompok pedagang, kelompok kepentingan tertentu, dan juga dari pemerintah sendiri (Effendi, 1999)

Pengutipan pajak pasar oleh pemerintah local dari para pedagang, merupakan salah satu contoh adanya kebijakan pemerintah lokal terhadap keberadaan pasar (Effendi, 1999). Dalam pelaksanaan pengutipan retribusi tersebut sering terjadi konflik antara pedagang dengan pejabat pemerintah terutama dalam hal besarnya retribusi yang harus dibayar oleh pedagang. Sumber konflik lain diantaranya adalah pengutipan-pengutipan lain yang tidak jelas aturannya. Dengan demikian, pasar dapat menjadi sarana munculnya penyalahgunaan kekuasaan.

Pasar sebagai pusat keramaian juga sering digunakan sebagai wahana untuk memperkenalkan atribut-atribut politik terhadap masyarakat luas. Pusat-pusat perkumpulan (organisasi) yang bersifat politik juga biasanya ditemui di pasar (Evers, 1997). Institusi pasar yang ramai juga menjadi strategis untuk dijadikan instrument mempengaruhi orang lain mengikuti kemauan politik kelompok yang bersangkutan untuk tujuan perekrutan anggota.

3.4. Studi Kelayakan Proyek

Masalah penentuan besar kecilnya investasi mesin merupakan hal penting yang harus diperhatikan oleh perusahaan, karena kesalahan dalam investasi akan dapat mempengaruhi operasi perusahaan. Mengingat operasi dalam mesin menyangkut atas hasil di masa mendatang dari investasi yang memerlukan dana besar, maka kajian atau studi kelayakan memiliki peran sangat penting bagi perusahaan.

Perusahaan dalam melakukan investasi harus memiliki perencanaan yang matang disertai analisis yang memadai untuk mendukung usulan investasi tersebut. Biasanya bagi perusahaan, perencanaan investasi tersebut dinamakan studi kelayakan proyek. Husnan dan Suwarsono (2000:4) menyatakan bahwa studi kelayakan proyek adalah suatu penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan investasi) dilaksanakan dengan berhasil.

Pengertian keberhasilan ini mungkin bisa ditafsirkan agak berbeda-beda. Ada yang menafsirkan dalam artian yang terbatas, juga ada yang menafsirkan dalam artian yang lebih luas. Proyek-proyek yang diteliti bisa berbentuk proyek raksasa maupun sederhana. Tentu saja semakin besar proyek yang akan dijalankan, semakin luas dampak yang terjadi, baik dampak ekonomis maupun dampak yang bersifat sosial. Oleh sebab itu peranan studi kelayakan menjadi sangat penting dalam sebuah proyek investasi.

a. Tujuan dilakukannya Studi Kelayakan Proyek

Proyek pada umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang, oleh karena itu perlu dilakukan studi yang berhati-hati agar jangan sampai proyek tersebut setelah terlanjur menginvestasikan dana yang sangat besar, ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan. Banyak hal yang menyebabkan suatu proyek ternyata kemudian tidak menguntungkan. Hal itu dapat disebabkan oleh kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja dengan tersedianya tenaga kerja yang ada, kesalahan dari pelaksanaan proyek yang tidak terkendali akibatnya biaya pembangunan proyek menjadi bengkak dan sebagainya.

Secara singkat dapat disimpulkan bahwa tujuan dilakukannya studi kelayakan proyek adalah untuk menghindari keterlanjuran

penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Tentu saja studi kelayakan ini akan memakan biaya, tetapi biaya tersebut relatif kecil apabila dibandingkan resiko kegagalan yang menyangkut investasi dalam jumlah besar.

b. Aspek-aspek dalam Studi Kelayakan Proyek

Aspek-aspek dalam studi kelayakan proyek perlu diperhatikan terlebih dahulu sebelum melakukan suatu proyek investasi, walaupun belum ada ketentuan secara pasti tentang aspek apa saja yang harus dianalisis. Menurut Husnan dan Suwarsono (2000:17), terdapat lima aspek yang harus diperhatikan apabila akan mengadakan suatu proyek investasi, kelima aspek tersebut adalah:

1). Aspek Pasar dan Pemasaran

Dewasa ini banyak perusahaan bermunculan dan karenanya persaingan antar mereka juga semakin tajam. Pada keadaan yang demikian, menurut Husnan (2000: 30) bahwa aspek pemasaran menempati kedudukan utama dalam pertimbangan investor dan pendekatan yang digunakan oleh investor dalam memperebutkan konsumen mendasarkan diri pada "*Integrated Marketing Concept*".

Integrated Marketing Concept menurut Kotler (2000: 17) lebih memfokuskan diri dari kebutuhan atau kepuasan pelanggan. Alat yang digunakan adalah pemasaran terpadu dan sasarannya adalah laba melalui kepuasan pelanggan. Untuk itu perlu berbagai macam

strategi pemasaran yang dimulai dengan analisa kesempatan, karena analisa kesempatan pasar ini penting sekali dilakukan sebelum perusahaan menentukan tujuannya.

a). Peluang pasar

Syarat bagi keberhasilan perusahaan dalam mengembangkan strategi pemasaran adalah mencari peluang-peluang yang terbuka bagi diadakannya kegiatan pemasaran. Pengertian peluang pasar atau kesempatan pemasaran menurut Kotler (2000: 151) adalah suatu kebutuhan dimana perusahaan dapat bergerak dengan memperoleh laba.

Dari pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa peluang dapat dicatat dan dipilih menurut daya tariknya, dan kemungkinan keberhasilannya. Kemungkinan perusahaan akan sukses apabila kekuatan bisnisnya tidak hanya sesuai dengan kebutuhan sukses utama dalam pasar sasaran, namun juga unggul dari pesaingnya. Perusahaan yang paling berhasil adalah perusahaan yang dapat menciptakan nilai pelanggan tertinggi dan melakukannya dalam jangka panjang.

b). Peramalan permintaan

Tujuan dari peramalan permintaan adalah untuk mendapatkan gambaran mengenai permintaan pada saat ini maupun pada masa yang akan datang, sehingga dapat diperoleh

pula gambaran mengenai peluang bagi perusahaan untuk memasuki pasar. Selain itu peramalan permintaan penting sebagai dasar dalam penetapan strategi pemasaran perusahaan.

Menurut Husnan dan Suwarsono (2000: 40) yang dimaksud peramalan permintaan adalah usaha untuk mengetahui jumlah produk atau sekelompok produk dimasa yang akan datang dalam kendala satu set kondisi tertentu. Hal yang perlu diingat adalah bahwa kegiatan melakukan peramalan permintaan tidak dapat diartikan sebagai kegiatan yang bertujuan mengukur permintaan dimasa yang akan datang secara pasti, melainkan usaha untuk mengurangi kemungkinan terjadinya hal yang berlawanan antara keadaan yang sungguh-sungguh terjadi dikemudian hari dengan apa yang menjadi hasil peramalan. Dengan kata lain, hasil maksimal dari kegiatan peramalan adalah melakukan ketidakpastian secara minimal yang mungkin terjadi dimasa yang akan datang.

Besarnya permintaan dimasa yang akan datang dapat diketahui dengan beberapa metode peramalan, diantaranya adalah dengan menggunakan metode trend. Metode ini digunakan untuk meramalkan tingkat kenaikan harga, penjualan, atau permintaan, maupun biaya dimasa yang akan datang.

Kelebihan metode trend adalah dapat digunakan untuk jangka waktu menengah dan panjang. Sedangkan kelemahan metode ini penggunaannya harus didukung oleh data yang memadai, apabila menginginkan hasil peramalan yang optimal.

2). Aspek Sosial Ekonomi

a). Analisa aspek sosial ekonomi

Aspek ini melihat sejauh mana dampak proyek tersebut terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitarnya serta pengaruhnya terhadap pembangunan ekonomi secara keseluruhan.

b). Manfaat sosial ekonomi

Pengukuran manfaat lebih sulit dibandingkan dengan pengukuran biaya ekonomi, karena disamping manfaat ekonomi yang diterima secara langsung berupa output proyek yang dapat diukur dengan satuan moneter, terdapat manfaat sekunder dan manfaat *Intangible* yang sulit diukur dengan satuan moneter (Husnan & Suwarsono, 2000: 323)

Pengukuran manfaat ekonomi utama (primer) yang berupa output utama dan penentuan manfaatnya umumnya dilakukan dengan pendekatan penghasilan atau devisa.

Beberapa manfaat sekunder dari suatu proyek yang kadang sulit diukur dalam satuan moneter adalah:

- 1) Menaikkan tingkat konsumsi
- 2) Membantu proses pemerataan pendapatan
- 3) Meningkatkan pertumbuhan ekonomi
- 4) Mengurangi ketergantungan (menambah swadaya negara)
- 5) Mengurangi pengangguran (menambah kesempatan kerja)
- 6) Manfaat sosial; semakin ramainya daerah tersebut, lalu lintas yang semakin lancar, dan adanya penerangan listrik

3). Aspek Teknis

Aspek ini membicarakan pembangunan proyek secara teknis dan pengoperasiannya setelah proyek tersebut selesai dibangun. Aspek teknis terutama membahas masalah lokasi pabrik, luas produksi, dan layout pabrik.

a). Penentuan lokasi pabrik

Penentuan lokasi yang tepat akan meminimumkan beban biaya, baik biaya investasi maupun biaya eksploitasi. Pada sektor bisnis jasa, perbankan, pusat-pusat pelayanan masyarakat, lokasi pabrik merupakan persoalan yang lebih kompleks.

Menurut Husnan dan Suwarsono (2000: 120), beberapa variabel utama yang perlu mendapatkan perhatian dalam penentuan lokasi pabrik adalah:

- 1) Ketersediaan bahan mentah
- 2) Letak pasar yang dituju
- 3) Tenaga listrik dan air
- 4) Suplai tenaga kerja
- 5) Fasilitas transportasi

b). Penentuan luas produksi

Secara sederhana, luas produksi ditentukan oleh kemungkinan *Market Share* yang diraih dengan mempertimbangkan kapasitas teknik dari peralatan yang dimiliki.

c). Layout pabrik

Penentuan layout pabrik dan proses produksi meliputi pengaturan letak fasilitas-fasilitas operasi termasuk mesin-mesin, personalia, bahan-bahan perlengkapan untuk operasi, penanganan bahan (*Material Handling*), dan semua peralatan serta fasilitas-fasilitas untuk terlaksananya proses produksi dengan lancar dan efisien

4). Aspek Manajemen

Manajemen menurut Amirullah dan Hanafi (2002: 4) bahwa manajemen merupakan suatu proses yang khas, yang terdiri atas kegiatan-kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengkoordinasian dan pengendalian yang dilakukan untuk menentukan serta mencapai sasaran-sasaran melalui pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber daya yang lain.

5). Aspek Keuangan

Analisa aspek keuangan memperhitungkan berapa jumlah dana yang dibutuhkan untuk membiayai suatu proyek. Pembiayaan diperoleh dari dua sumber, yaitu dari modal sendiri dan modal asing atau pinjaman, maka perlu diteliti seberapa jauh dana itu diperoleh, bagaimana manfaatnya pada proyek bilamana keduanya dapat dimanfaatkan. Dari segi keuangan ini bisa diketahui berapa besarnya pendapatan, besarnya biaya-biaya yang dikeluarkan serta tingkat laba yang dicapai oleh perusahaan. Apabila perusahaan sudah mampu menutup pengeluaran investasi dan mendapatkan laba sesuai dengan yang diharapkan, maka perusahaan dianggap layak untuk melakukan perluasan usaha. Tetapi sebaliknya, apabila dari analisis keuangan diketahui bahwa perusahaan rugi dan tidak bisa menutupi pengeluaran investasinya, maka dapat dikatakan bahwa

perluasan usaha yang dilakukan oleh perusahaan tidak layak untuk dilakukan.

3.5 Kriteria Analisis Investasi Kelayakan

Investasi secara umum dapat diartikan sebagai segala bentuk kegiatan menanamkan dana baik oleh perorangan maupun perusahaan untuk memperoleh pendapatan dan peningkatan dari investasi yang telah dilakukan. Farid Harianto dan Siswanto Sudomo (1998, 2) mendefinisikan investasi: "*sebagai suatu kegiatan menempatkan dana pada satu atau lebih dari satu asset selama periode tertentu dengan harapan dapat memperoleh pendapatan dan atau peningkatan nilai investasi.*"

Investasi dapat pula diartikan sebagai penanaman modal suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu, baik bersifat fisik maupun non - fisik. Dalam prakteknya jenis investasi dapat dibagi 2 macam, yaitu:

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

Dalam pengertian investasi terkandung dua atribut penting, yaitu adanya resiko dan tenggang waktu. Masalah dalam investasi adalah rencana investasi yang dianalisis merupakan rencana di masa yang akan datang, sehingga tidak ada jaminan bahwa arus kas yang diharapkan akan benar - benar terealisasi sesuai dengan harapan.

Selalu ada unsur ketidakpastian dan resiko yang menyertai suatu investasi. Karena itu dalam rangka meminimalisasi resiko yang mungkin terjadi, sebelum proyek investasi dilaksanakan investor harus berusaha untuk melakukan analisis perhitungan estimasi mengenai kondisi di masa mendatang.

Menurut Gitman (2003; 215), secara garis besar terdapat dua macam resiko yang dihadapi oleh perusahaan yaitu:

- *Business Risk*, yaitu kemungkinan sebuah organisasi atau perusahaan tidak dapat membayar biaya operasionalnya. Tingkat resiko ini dipengaruhi oleh stabilitas organisasi atau pendapatan perusahaan dan struktur biaya operasionalnya.
- *Financial Risk*, yaitu kemungkinan organisasi atau perusahaan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Tingkat resiko ini dipengaruhi oleh perkiraan arus kas yang akan diterima oleh perusahaan dan kewajiban pembiayaan keuangan yang bersifat tetap.

Investasi jangka panjang dan kebutuhan dana yang relatif besar telah mendorong organisasi atau perusahaan untuk menganalisa dan mempertimbangkan resiko investasi dengan lebih berhati - hati, karena perkembangan perusahaan di masa yang akan datang ditentukan oleh kemampuannya dalam mengantisipasi dan mengelola hasil dan resiko dari proyek investasinya. Pertimbangan resiko tersebut umumnya dikaji melalui studi kelayakan suatu bisnis atau proyek.

Konsep *Capital Budgeting*

Salah satu pendekatan yang sering dilakukan dalam analisa kelayakan usaha adalah melalui pendekatan *capital budgeting*. *Capital Budgeting* adalah sebuah konsep yang menunjuk kepada keseluruhan proses pengumpulan, pengevaluasian, penyeleksian, dan penentuan alternatif penanaman modal yang akan memberikan penghasilan bagi perusahaan untuk jangka waktu lebih dari setahun.

Beberapa pengertian *Capital Budgeting* antara lain: "*Capital Budgeting is the process of evaluating and selecting long term investments consistent with the firm's goal of owner wealth maximization*" (Gitman 2000; 332). "*Capital Budgeting involves the entire process of planning expenditure whose return are expected to extend beyond one year*" (Weston 1991:99)

Penilaian investasi menggunakan *capital budgeting* didasarkan pada peningkatan *cash inflow* dan *cash outflow* yang relevan dari sebuah proyek baru. Penggunaan arus kas ini dikarenakan arus kas menggambarkan

Laporan Studi Kelayakan Pembangunan Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah

jumlah uang yang sesungguhnya dapat dimanfaatkan oleh perusahaan, dan bukan laba - rugi bersih (*accounting income*) seperti yang diperlihatkan pada laporan keuangan. Arus kas yang relevan dalam penilaian investasi merupakan *free cash flow* yaitu arus kas yang tersedia bagi investors setelah pengurangan atas pajak yang harus dibayar kepada pemerintah.

Dalam menilai proyek - proyek *capital expenditure*, salah satu *cash outflow* yang relevan adalah biaya investasi awal (*initial investment*). Faktor - faktor utama yang harus dipertimbangkan dalam penentuan besarnya *initial investment* suatu proyek adalah harga perolehan aktiva, biaya - biaya instalasi, serta penghasilan dan pajak dari penjualan aktiva lama (kalau ada). Sedangkan *cash inflow* yang diterima oleh perusahaan merupakan penghasilan yang akan diperoleh dari *capital expenditure* yang diperhitungkan setelah pajak.

Dalam studi ini akan digunakan beberapa metode umum dalam *capital budgeting* yang digunakan untuk menentukan kelayakan suatu proposal investasi, yaitu:

1. Payback Period

Metode *payback period* merupakan sebuah perhitungan atau penentuan jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup *initial investment* dari suatu proyek dengan menggunakan *cash flow* yang dihasilkan oleh proyek tersebut. "*The payback period is the number of years required for a firm to recover its initial investment required by a project from the cash flows it generates*"

(Ross 902: 2005). "The payback period of a project is found by counting the number of years it takes before the cumulative forecasted cash flows equal initial investment" (Brealey Myers 94: 2004).

Perhitungan *payback period* suatu proyek dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Initial Investment}}{\text{Cash Inflow}}$$

Payback period merefleksikan tingkat likuiditas (kecepatan dalam menutup kembali modal yang diinvestasikan), dan dengan demikian memberikan gambaran tentang resiko untuk dapat segera menutup kembali investasi dengan *cash flow* yang dihasilkan oleh investasi tersebut.

2. Nilai Bersih Sekarang (*Net Present Value*)

Net Present Value sebuah proposal investasi merupakan selisih antara arus kas masuk (*cash inflow*) uang, didiskontokan pada tingkat pengembalian minimum (*cost of capital/ discount rate/ required return/ opportunity cost*), dikurangi dengan nilai investasi, sehingga didapatkan perhitungan mengenai nilai bersih investasi dengan menggunakan nilai uang pada saat sekarang. Metode ini didasarkan pada pemikiran bahwa nilai dari asset adalah nilai sekarang dari perkiraan arus kas yang akan dihasilkan oleh asset tersebut pada masa yang akan datang. *Net Present Value* dapat diekspresikan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} \pm CF_0, \text{ dimana}$$

- CF_t = (*Cash Flow*) arus kas tahunan setelah pajak pada periode t
(nilainya bisa positif maupun negatif)
- k = Tingkat diskonto yang tepat, yaitu tingkat pengembalian yang diisyaratkan atau biaya modal
- CF_0 = Pengeluaran kas awal untuk investasi proyek
- n = Usia proyek yang diharapkan

Kriteria dari *Net Present Value* sebuah proyek adalah jika NPV proyek lebih besar dari nol maka proyek *feasible* untuk dilaksanakan, sedangkan apabila ada nilai negatif muncul dalam penerimaan proyek, maka proyek tidak *feasible* untuk dilaksanakan. Jika nilai bersih sekarang dari proyek sama dengan nol, maka proyek memberikan pengembalian yang sama dengan tingkat pengembalian yang diisyaratkan.

BAB IV ASPEK TEKNIS PASAR TRADISIONAL

4.1 Kriteria Perencanaan Pasar Tradicional

Sejauh ini, bahan rujukan (referensi) baik dalam bentuk buku maupun lanilla tentang perencanaan penataan kawasan pasar tradisional di Indonesia hinggá saat ini Belem banyak tersedia. Untuk itu, selama ini pendekatan penyusunan rancangan pembangunan pasar tradisional lebih banyak didasarkan pada kebutuhan umum daerah dan pengalaman empiris dari perencana.

Atas dasar tersebut maka penataan teknis rancangan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah ditentukan berdasarkan kebutuhan umum dari pemerintah daerah setempat. Namur, sebagai pendekatan guna perhitungan studi kelayakan ini, perancangan dilakukan sesuai tandard pasar tradisional pada umumnya. Uraian berikut ini menggambarkan tentang rancangan tersebut.

4.2 Perancangan Penataan Ruang

Pengaturan tata ruangan pasar pada hakekatnya didasarkan pada kebutuhan (permintaan) dan keberadaan macam bangunan serta macam komoditi para pedagang. Pada umumnya penataan pasar tradisonal tersebut dilakukan atas dasar:

- Pemisahan utama antara komoditi dagangan kering dan basah

- Pemisahan antara los dan kios
- Sanitasi yang baik, yaitu dapat mengalirkan limbah air kotor dan air hujan ke drainase utama sekitarnya.
- Fasilitas perkantoran pengelola, koperasi pasar, himpunan pedagang pasar dan pos lainnya.

Dalam pengaturan pembangunan pasar tradisional, secara umum pemerintah pusat telah memiliki peraturan yang jelas tentang tata ruang pembangunan pasar tradisional terutama bila pembangunan pasar tersebut menggunakan anggaran dari pemerintah pusat (Dana Alokasi Khusus). Arah kebijakan pembangunan pasar tradisional ditujukan untuk menunjang penguatan sistem distribusi nasional melalui pembangunan sarana dan prasarana perdagangan terutama pasar tradisional di daerah perbatasan, daerah pesisir dan pulau-pulau kecil terluar, dan daerah tertinggal/terpececil serta daerah bencana.

Selaras dengan arah kebijakan tersebut, kriteria penentuan lokasi pembangunan pasar tradisional dituntut untuk memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Telah mempunyai embrio pasar
- Sesuai RTRW
- Tersedia sarana jalan
- Dekat dengan pemukiman

- Lahan milik Pemda

Selanjutnya bila ditinjau berdasarkan luas lahan, maka kebutuhan luas lahan diatur berdasarkan keberadaan lokasi pasar. Adapun ketentuannya adalah:

- Pasar desa min. 2.000 m²
- Pasar kec. min. 5.000 m²,
- Pasar perbatasan min. 4.000 m²
- Pasar kab. Min. 8.000 m²
- Jarak dgn pasar disekelilingnya min dengan radius 5 km

Disisi lain, kriteria untuk pembangunan pasar tradisonal pada daerah tertinggal minimal memiliki fasilitas sebagai berikut:

- Los dan atau kios luas min. 400 m²
- Kantor Pengelola
- MCK
- Sarana air bersih
- Tempat sampah
- Tempat parkir
- Saluran dreinase
- Pagar
- Sarana ibadah (mushollah)

BAB V

ASPEK PEMASARAN PASAR TRADISIONAL

5.1 Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek Pasar & Pemasaran merupakan aspek utama dalam studi kelayakan pembangunan pasar tradisional di Bengkulu Tengah. Hal ini disebabkan agar dapat diketahui apakah proyek yang akan dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan dan keinginan konsumen/pasar. Aspek ini kemudian dikaji secara bersama dengan berbagai aspek lainnya guna melihat prospek pembangunan sarana tersebut. Hasil kajian terhadap aspek ini akan membantu pengambilan keputusan untuk menentukan apakah pelaksanaan pembangunan pasar tradisional di Bengkulu Tengah dapat dilaksanakan.

Berdasarkan hasil studi lapangan dan pengumpulan data diketahui bahwa di Kabupaten Benteng terdapat 306 unit usaha yang telah memiliki izin usaha atau tanda daftar usaha dengan jumlah serapan tenaga kkerja sebanyak 2044 orang. Jumlah pelaku usaha yang relatif cukup besar untuk sebuah kabupaten baru ini merupakan aset daerah yang perlu dibina dan difasilitasi sehingga memiliki tempat usaha yang representatif dan terpusat.

Hasil pengamatan juga memperlihatkan bahwa potensi pelaku usaha yang akan memanfaatkan rencana pembangunan pasar tradisional relatif cukup besar. Hal ini dikarenakan jumlah pelaku usaha mikro yang belum terdaftar relatif sebagai pelaku usaha relatif cukup besar. Dari 18 pasar

tradisional yang ada di Kabupaten Bengkulu Tengah mayoritas pelaku usahanya adalah berasal dari para usaha mikro. Umumnya mereka menggelar barang dagangannya pada lapak atau los-los terbuka. Diantaranya bahkan berupaya untuk menyediakan fasilitas sendiri untuk dapat menggelar barang dagangannya. Tabel 4.1 berikut ini menggambarkan jumlah pelaku bisnis pada setiap pasar tradisional yang ada di Bengkulu Tengah

Tabel 5.1
Jumlah Pelaku Usaha Pada Setiap Pasar Tradisional
Di Kabupaten Bengkulu Tengah

No.	KECAMATAN	Nama Pasar	Jumlah Pedagang (Orang)
1	2	3	9
1	KARANG TINGGI	KARANG TINGGI	200
		PLAJAU	50
		KARANG NANDING	50
2	TABA PENANJUNG	TABA PENANJUNG	250
		TANJUNG RAMAN	50
3	TALANG EMPAT	KEMBANG SERI	150
		TABA LAGAN	100
4	PONDOK KELAPA	TALANG PAUH	100
		SIDODADI	50
5	BANG HAJI	SEKAYUN	50
6	PEMATANG TIGA	TALANG TENGAH II	50
7	MERIGI SAKTI	SUSUP	100
		KOMRING	50
		RAJAK BESI	50
8	MERIGI KELINDANG	PUNGGUK KETUPAK	50
9	PAGAR JATI	PAGAR JATI	50
		ARGA INDAH I	50
10	PONDOK KUBANG	PONDOK KUBANG	50
	JUMLAH	18 PASAR	1500

Sumber: Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan UMKM Kabupaten Bengkulu Tengah, 2011

5.2 Klasifikasi Pedagang Pasar Tradisional

Pada umumnya pada pasar tradisional, penempatan pedagang diatur berdasarkan jenis barang atau komoditas yang diperdagangkan. Umumnya, jenis komoditas tersebut dipisahkan menjadi barang kering dan barang basah. Akan tetapi, tata layout pasar tradisional diatur berdasarkan pada jenis tempat usaha. Pada dasarnya jenis tempat usaha dipasar tradisional dapat diklasifikasikan dalam bentuk:

- Kios atau Toko
- Los atau Stand Terbuka

Dari jenis tempat usaha tersebut, penempatan para pedagang perlu dikelola dengan baik. Umumnya pedagang dikelompokkan sesuai type atau jenis barang dagangannya. Hal ini dilakukan agar pasar tertata dengan baik dan disisi lain para pengunjung pasar dengan mudah dapat menemukan lokasi tempat penjualan dari barang yang mereka cari.

5.2.1 Tempat Usaha Kios atau Toko

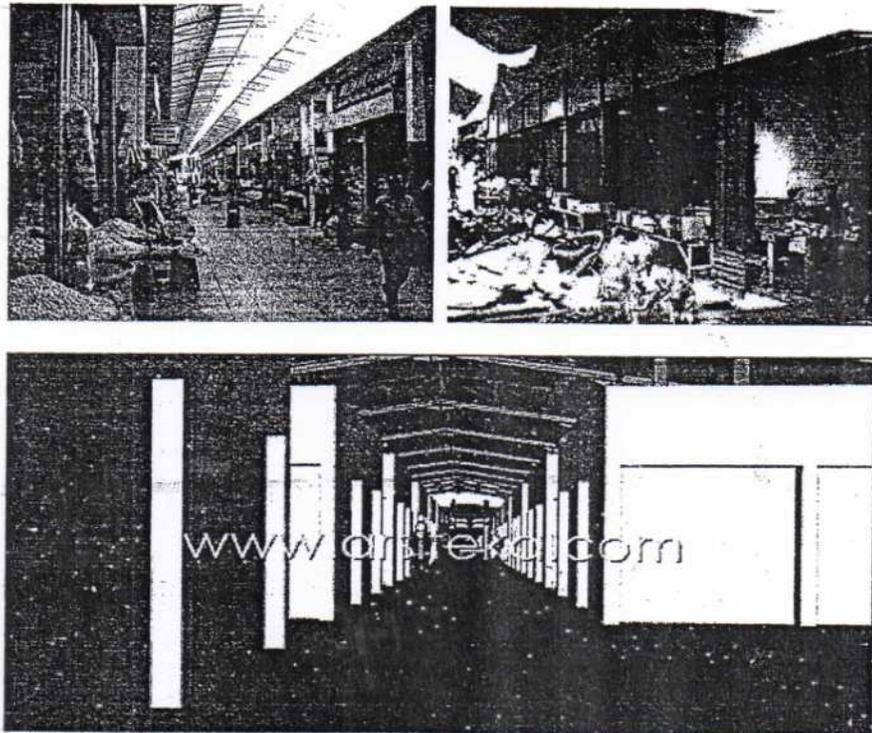
Pembangunan kios atau toko pada pasar tradisional dilakukan guna menampung para pedagang yang telah memiliki jenis usaha dagang tetap dan pada umumnya telah memiliki izin usaha (TDP). Umumnya para pedagang ini meliputi:

- Konveksi
- Elektronik
- Ponsel
- Asesoris
- Obat-Obatan
- Tukang cukur
- Kelontongan
- Kue kering

- Kosmetik
- Sembako
- Penjahit
- Beras

Bentuk dan jenis toko yang dibangun pada pasar tradisional tergantung kepada kebutuhan dan ragam jenis usaha yang diperdagangkan. Pada dasarnya pembangunan kios atau toko dibuat dalam bentuk ruang tertutup. Dengan bentuk toko yang sedemikian rupa para pedagang dapat menyimpan barang dagangannya didalam toko. Gambar 4.1 berikut ini meperlihat berbagai bentuk toko atau kios pada pasar tradisional.

Gambar 4.1
Berbagai Bentuk Kios Atau Toko Pada Pasar Tradisional



5.2.2 Tempat Usaha Los atau Stand Terbuka

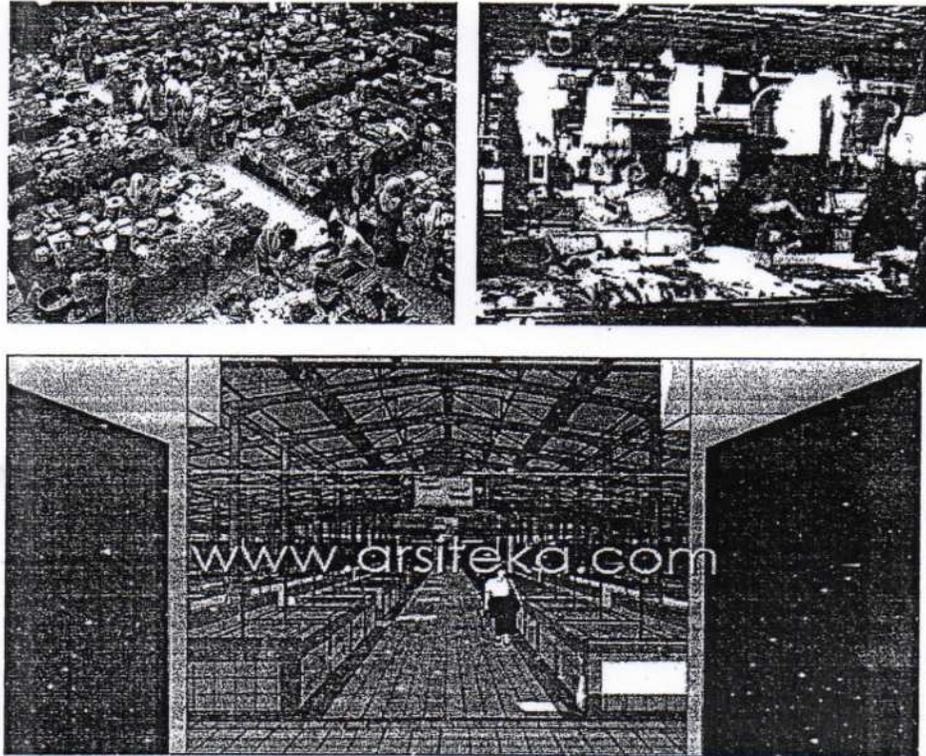
Los atau stand terbuka merupakan bentuk tempat usaha yang terbentang luas tanpa ruang tertutup. Dengan bentuk tempat usaha yang sedemikian rupa para pedagang umumnya selalu menata dan membongkar barang dagangannya setiap hari. Umumnya jenis tempat usaha dengan bentuk ini disediakan bagi para pedagang harian. Adapun jenis barang dagangan yang dijualbelikan pada areal Los Terbuka diantaranya adalah:

- Ikan
- Ayam
- Daging sapi
- Sayur
- Parutan kelapa
- Bumbu/rempah

Umumnya, penempatan para pedagang pada lokasi ini ditata sedemikian rupa dengan memisahkan jenis barang dagangan basah dan kering. Umumnya pemisahan tersebut dilakukan dengan melihat tingkat basahnya barang dagangan seperti antara Los sayuran dengan Los dagang ikan, daging, dan ayam.

Pembangunan Los Dagangan ini dapat dilakukan dalam bentuk blok-blok. Dengan cara ini umumnya perdagangan akan dapat dipisahkan sesuai blok yang ditentukan sesuai jenis barang dagangannya. Akan tetapi bentuk Los atau Stand Terbuka ini dapat juga dibangun dalam bentuk ruang terbuka luas dibawah satu atap. Gambar 4.2 berikut ini memperlihatkan berbagai bentuk pasar tradisional dengan jenis Los atau Stand Terbuka.

Gambar 4.2
Berbagai Bentuk Los Atau Stand Terbuka Pada Pasar Tradisional



5.2.3 Perkiraan Jumlah Los dan Kios

Berdasarkan type atau jenis bangunan pada pasar tradisional tersebut, kebutuhan jumlah bangunan disesuaikan dengan kebutuhan dan besarnya pasar yang akan dibangun. Pada rencana pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah nilai investasinya adalah sebesar Rp 2.600.000.000,- dengan jumlah bangunan yang akan dibangun diperkirakan sebanyak:

- Type Kios atau Toko berjumlah 76 unit
- Type Los atau Stand Terbuka berjumlah 126 unit

Perkiraan jumlah bangunan tersebut dibuat berdasarkan banyak jumlah pedagang yang ada di Kabupaten Bengkulu Tengah, yaitu 1500 pedagang. Diperkirakan 15% dari pedagang yang telah aktif di pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah dapat ditampung di pasar ini dan diharapkan dari daya tampung yang sedemikian para pedagang dapat menjalankan aktivitas usaha mereka setiap hari. Dengan aktivitas usaha rutin maka geliat ekonomi di Kabupaten Bengkulu Tengah akan semakin tinggi. Disisi lain, masyarakat juga dapat berbelanja setiap hari sesuai dengan kebutuhan mereka.

BAB VI ASPEK KEUANGAN

Kajian aspek keuangan dalam studi kelayakan pada dasarnya dilakukan untuk melihat sejauhmana dana yang akan diinvestasikan dapat bermanfaat semaksimal mungkin. Secara spesifik kajian keuangan ini berisi analisis NPV (Net Present Value), Payback Period, dan proyeksi arus kas investasi. Guna mendukung kajian tersebut selanjutnya akan dibahas berbagai aspek berikut ini.

6.1 Proyeksi Pendapatan

Sesuai dengan rencana pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah dan selaras dengan perkiraan potensi pedagang yang sudah ada di Kabupaten Bengkulu Tengah.

Perkiraan pendapatan dari pembangunan pasar tradisional ini berasal dari berbagai jenis pemasukan, yaitu berasal dari:

- Sewa atas penggunaan bangunan pasar
- Restribusi kebersihan pasar

Berdasarkan perkiraan dari ketiga potensi pasar tersebut maka perkiraan pendapatan dari pengelolaan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah ini dapat diproyeksikan sebagai berikut.

6.1.1 Proyeksi Pendapatan dari Sewa Bangunan Pasar

Selaras dengan perkiraan jumlah pembangunan Kios dan Los pada pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah yang telah dikemukakan di Bab 5, maka jumlah pendapatan dari penggunaan bangunan tersebut dapat dikalkulasi.

Guna menghitung pemasukan dari sewa guna bangunan oleh pedagang, maka diasumsikan bahwa biaya sewa bangunan Kios adalah sebesar Rp 12.000.000,00 pertahun sementara untuk type bangunan Los adalah Rp 6.000.000,00 pertahun. Sebagai pasar tradisional yang umumnya para pelaku usahanya mayoritas berasal dari UMKM maka nilai sewa bangunan tersebut ditinjau ulang setiap 5 tahun. Diasumsikan bahwa nilai sewa setiap 5 tahun naik sebesar 15%.

Sumber pendapatata lain yang diperoleh dari pengelolaan pasar tradisional tersebut adalah berasal dari restribusi pasar. Diasumsikan bahwa besarnya restribusi pasar yang dibayar oleh etiap pedagang adalah Rp 2.000,-.

Bila asumsi tersebut digunakan maka nilai sewa toko dan los pada Pasar Tradisional tersebut selama 10 tahun kegiatan aktivitas pasar berjalan adalah seperti tampak pada Tabel 6.1 berikut ini.

Tabel 6.1
Perkiraan Nilai Sewa Toko Dan Los
Pasar Tradisional Bengkulu Tengah Selama 10 Tahun

No.	Type Bangunan	Jumlah (Unit)	Nilai Sewa Pada 5 tahun Pertama	Nilai Sewa Pada 5 tahun Kedua
1.	Type Bangunan Kios	76	Rp 12.000.000	Rp 13.800.000
2.	Type Bangunan Los	126	Rp 6.000.000	Rp 6.900.000
3	Restribusi Pasar	202	RP 2.000	RP 2.000

Sumber: Data diolah dari hasil penelitian 2011

Berdasarkan nilai sewa dan restribusi pasar yang sedemikian maka perkiraan pendapatan dari pengelolaan Pasar Tradisional Bengkulu Tengah dapat ditunjukkan pada Tabel 6.2.

Tabel 6.2
Perkiraan Pendapatan Sewa Toko Dan Los
Pasar Tradisional Bengkulu Tengah Selama 10 Tahun

No.	Type Bangunan	Restribusi Pasar	Nilai Sewa (Rp)	Perkiraan Pendapatan
Nilai Sewa 5 Tahun Pertama				
1.	Type Bangunan Kios	76	Rp 12.000.000	Rp 4.560.000.000
2.	Type Bangunan Los	126	Rp 6.000.000	Rp 3.780.000.000
3.	Restribusi Pasar	202	RP 2.000	Rp 630.240.000
	Jumlah			Rp 8.970.240.000
Nilai Sewa 5 Tahun Kedua				
1.	Type Bangunan Kios	76	Rp 12.000.000	Rp 5.244.800.000
2.	Type Bangunan Los	126	Rp 6.000.000	Rp 4.347.000.000
3.	Restribusi Pasar	202	RP 2.000	Rp 630.240.000
	Jumlah			Rp 10.221.240.000

Sumber: Data diolah dari hasil penelitian 2011

6.2 Proyeksi Biaya Pelaksanaan Kegiatan

Proyeksi biaya operasional Pasar Tradisional Kabupaten Bengkulu Tengah merupakan biaya yang berhubungan dengan pengelolaan dan operasional pasar tersebut. Biaya pengelolaan dan operasional yang

diperkirakan merupakan biaya utama yang harus dikeluarkan selama pengelolaan pasar dan termasuk biaya penyusutan. Dasar-dasar analisis untuk proyeksi biaya operasional adalah sebagai berikut:

1. Biaya operasional kebersihan pasar diprediksi sebesar 20% dari total biaya sewa dan restribusi pasar diluar biaya pemeliharaan dan penyusutan
2. Biaya operasional listrik kantor pengelola, biaya ini diprediksi sebesar 5% dari total biaya sewa dan restribusi pasar diluar biaya pemeliharaan dan penyusutan
3. Biaya pemeliharaan pasar pemeliharaan adalah sebesar 10% dari total biaya sewa dan restribusi pasar dan tidak termasuk biaya penyusutan.
4. Biaya honor petugas pasar non PNS termasuk petugas keamanan pasar. Biaya untuk komponen ini diproyeksikan sebesar 25% dari total biaya sewa dan restribusi pasar yang dikeluarkan. Dalam hal ini tidak termasuk biaya pemeliharaan dan biaya penyusutan.
5. Biaya penyusutan bangunan pasar dihitung berdasarkan garis lurus, yaitu penentuan besarnya penyusutan setiap tahun dihitung berdasarkan umur ekonomis proyek. Dalam hal ini diperkirakan umur ekonomi pasar adalah selama 10 tahun.

Berdasarkan analisis proyeksi pendapatan dan proyeksi pengeluaran di atas, selanjutnya dapat disusun perkiraan pendapatan dari aktivitas

kegiatan yang dilakukan pada pembangunan pasar tradisional Bengkulu Tengah. Adapun total pendapatan kotor selama 7 tahun kedepan diperkirakan sebesar Rp 4.871.603.680,-. Adapun arus kas dari perhitungan proyeksi pendapatan dan pengeluaran tersebut dapat dilihat pada Lampiran-1.

6.3 Analisa Kelayakan Investasi

Pembahasan mengenai proyeksi pendapatan dan biaya operasional pengelolaan pasar lebih menitikberatkan pada penerimaan dan pengeluaran kas. Hal ini dikarenakan dalam analisis *cash flow* hanya terfokus pada penerimaan dan pengeluaran kas semata. Berdasarkan analisis tersebut selanjutnya akan diperoleh *cash flow* seperti dibawah ini.

6.3.1 Analisis Perkiraan Kas (Cash Flow)

Prediksi terhadap aliran kas didasarkan pada prediksi pendapatan dan pengeluaran atau biaya operasional pengelolaan pasar tradisional Bengkulu Tengah. Tabel 6.3 berikut ini memperlihatkan perkiraan arus kas selama 7 tahun. Perhitungan arus kas ini didasarkan pada asumsi dari komponen pendapatan dan biaya yang terjadi selama masa operasional proyek. Asumsi dan biaya tersebut sesuai dengan aspek yang telah diuraikan pada bab 4 dan 5 di atas.

Tabel 6.3
Rincian Perkiraan Net Cash Flow Pasar Tradisional
Di Kabupaten Bengkulu Tengah

Tahun	Perkiraan Net Cash Flow
Proceed Tahun 1	Rp 667.619.200
Proceed Tahun 2	Rp 667.619.200
Proceed Tahun 3	Rp 667.619.200
Proceed Tahun 4	Rp 667.619.200
Proceed Tahun 5	Rp 667.619.200
Proceed Tahun 6	Rp 766.753.840
Proceed Tahun 7	Rp 766.753.840
Total	Rp 4.871.603.680

Sumber: Data diolah

6.3.2 Analisa Kelayakan Investasi

Berdasarkan proyeksi selisih antara aliran kas masuk dan aliran kas keluar, kemudian dapat dilakukan penilaian mengenai kelayakan investasi pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah. Penilaian Investasi ini dilakukan dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu Net Present Value (NPV) dan Payback Period (PP).

Pendekatan NPV dilakukan untuk mengukur nilai investasi dari sisi nilai uang. Berdasarkan pendekatan ini, suatu investasi dikatakan layak secara ekonomis apabila NPV lebih besar dari Nol ($NPV > 0$). Adapun rumus NPV adalah:

$$NPV = -A_0 + \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Berdasarkan formula tersebut, perhitungan Net Present Value dapat dilakukan dengan menggunakan data yang ada pada Tabel 6.4. Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan pendekatan Net Present Value Laporan Studi Kelayakan Pembangunan Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah

dapat disimpulkan bahwa investasi pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah layak dilaksanakan. Hal ini terlihat bahwa Net Present Value (NPV) yang dihasilkan dari aktivitas proyek memperoleh nilai positif. Nilai positif tersebut telah dicapai pada tahun ketujuh sejak proyek mulai beroperasi.

Tabel 6.4
Perhitungan NPV Pada Pembangunan
Pasar Tradisional Di Kabupaten Bengkulu Tengah

No.	Tahun	Net Cash Flow (Rp)	DF (15%)	Proceed (Rp)
1	Proceed Tahun 1	667.619.200	0,8696	580.561.656
	Proceed Tahun 2	667.619.200	0,7561	504.786.877
	Proceed Tahun 3	667.619.200	0,6575	438.959.624
	Proceed Tahun 4	667.619.200	0,5718	381.744.659
	Proceed Tahun 5	667.619.200	0,4972	331.940.266
	Proceed Tahun 6	766.753.840	0,4323	331.467.685
	Proceed Tahun 7	766.753.840	0,3759	288.222.768
	Total Proceed			2,857.683.536
	Investasi Awal			2.600.000.000
	Net Present Value			257.683.536

Selanjutnya untuk mengetahui berapa lama pengembalian uang yang diinvestasikan biasanya digunakan indikator Payback period. Hal ini dilakukan karena payback period suatu investasi dapat mengisyaratkan jangka waktu yang diperlukan untuk pengembalian investasi awal. Rumus payback period adalah sebagai berikut:

$$PP \text{ (payback Period)} = t + \frac{I_0 - c}{d - c}$$

Di mana :

t = tahun terakhir dimana jumlah arus kas belum mencukupi investasi

awal.

I_0 = Investasi awal (*Initial Outlay*)

C = Arus kas kumulatif pada tahun ke - t

D = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke t + 1

Hasil kalkulasi yang didasarkan pada perkiraan pendapatan dan biaya operasional investasi pembangunan proyek maka Payback Period (PP) dari pembangunan proyek didapat sebagai berikut:

$$PP = 6 + \frac{2.600.000.000 - 2.569.460.767}{4.871.603.680 - 2.569.460.767}$$

$$PP = 6 \text{ tahun} + 1 \text{ hari}$$

Berdasarkan hasil analisis, dengan diskon faktor 15% dan berbagai asumsi yang telah disebutkan sebelumnya maka rencana pembangunan Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah layak secara ekonomis untuk dilakukan. Payback period dengan memperhitungkan nilai waktu uang terjadi selama 6 tahun dan 1 hari.

BAB VII REKOMENDASI HASIL STUDI

Berdasarkan hasil kajian kelayakan Pembangunan Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah maka dapat direkomendasikan:

1. Berdasarkan hasil analisis situasi dan data yang dihimpun dapat dinyatakan bahwa Pembangunan Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah layak untuk dilakukan.
2. Besarnya nilai investasi untuk pembangunan pasar tradisonla tersebut adalah sebesar Rp 2.600.000.000,-
3. Nilai kleyakan investasi pada Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah ini memerlukan waktu selama 6 tahun 1 hari. Dari sisi Net Present Value proyek, nilainya adalah positif pada tahun ke tujuh.
4. Pembangunan Pasar Tradisional di Kabupaten Bengkulu Tengah tersebut sebaiknya dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi dan manfaat yang lebih luas bagi peningkatan aktivitas perekonomian masyarakat Bengkulu Tengah.
5. Dalam jangka panjang peningkatan investasi perlu terus dilakukan secara berkelanjutan guna meningkatkan sarana dan prasarana pasar

dan juga peningkatan jumlah kios agar daya tampung pasar lebih maksimal.

6. Agar keberlangsungan operasional pasar dapat terjamin dalam jangka panjang maka manajemen pasar perlu mendapatkan perhatian yang seksama. Hal ini mengingat keberadaan pasar merupakan hal yang vital dalam mendorong pertumbuhan perekonomian masyarakat Kabupaten Bengkulu Tengah

DAFTAR PUSTAKA

- Anonymous. (2007). *Macam dan Jenis Pasar dalam Ekonomi Indonesia*.
<http://organisasi.org>. (diakses, 22 Maret 2007).
- Hadi Sabari.Y.. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar Offset.
Yogyakarta
- Hefner, RW, 2000, *Budaya Pasar, Masyarakat dan Moralitas Dalam Kapitalisme Asia Baru*, Jakarta, PT Pustaka LP3ES Indonesia
- Moersid, Adhi, 1995, *Pasar Tradisional di Persimpangan Jalan* (makalah), Palembang, Forum Musda IAI cabang Sumatra Selatan
- Perpres No. 112 Tahun 2007, *Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern*, Lembaran Negara Presiden Republik Indonesia, 2007.
- Peraturan Presiden RI Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.
- Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor : 53/M-DAG/PER/12/2008 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.
- Siodjang,Baso dkk.1995. Dampak Pembangunan Ekonomi (pasar) Terhadap Kehidupan Sosial Budaya Masyarakat Pedesaan Di Sulawesi Tengah.Palu:Depdikbud Direktorat Jenderal Kebudayaan Direktorat Sejarah dan Nilai Tradisional
- Subroto,T.Y.W, 2005, *Peran Ruang Publik Dalam Pengembangan Kota*, Proseding Peran Ruang Publik dalam Pengembangan Sektor Properti, MTA Undip
- www.pikiran-rakyat.com/index.php?mib=beritadetail&id=7140 (di akses pada tanggal 24 Maret 2009 pukul 20.23 WIB)
- www.detik-foto.com (di akses pada tanggal 24 Maret 2009 pukul 20.25 WIB)
- www.arsiteka.com (di akses pada tanggal 24 Maret 2009 pukul 20.30 WIB)
- www.sinarharapan.co.id/ (di akses pada tanggal 24 Maret 2009 pukul 20.23 WIB)