

ANALISIS ASPEK EKONOMI RENCANA PENGEMBANGAN PASAR INDUK KABUPATEN BONDOWOSO

Sukeji

(Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Dr. Soetomo Surabaya)

sukeji@unitomo.ac.id

Abstrak

Pasar Induk Bondowoso merupakan salah satu pasar tradisional di Kabupaten Bondowoso yang mempunyai peranan penting dalam pembangunan perekonomian Kabupaten Bondowoso. Keberadaan Pasar Induk memberikan kontribusi yang cukup besar dalam penyediaan kesempatan kerja dan berusaha bagi masyarakat Kabupaten Bondowoso.

Pasar Induk Bondowoso dapat memberikan manfaat secara langsung dalam penyerapan tenaga kerja yakni menampung sekitar 800 pedagang baik yang berjualan stand maupun pelataran. Keberadaan pasar ini dapat memberikan manfaat tidak langsung (multiplier efek) yakni berkembangnya usaha-usaha disekitar wilayah pasar. Selain itu, keberadaan Pasar Induk ini juga mendorong berkembang sektor-sektor lain di luar sektor perdagangan, seperti sektor pertanian, sektor transportasi, industri kecil dan rumah tangga dan sebagainya.

Penelitian tentang analisis aspek ekonomi rencana pengembangan Pasar Induk Kabupaten Bondowoso dilakukan dengan maksud untuk mengetahui seberapa besar manfaat ekonomi atas rencana Pengembangan Pasar Induk Bondowoso tersebut. Dari hasil analisis diketahui bahwa pengembangan Pasar Induk Kabupaten Bondowoso secara ekonomi layak untuk dilakukan. Karena manfaat ekonomi yang dihasilkan lebih besar dari nilai investasi yang dikeluarkan.

Pendahuluan

Latar Belakang

Dengan semakin meningkatnya dinamika kehidupan masyarakat di perkotaan maupun di pedesaan telah menimbulkan berbagai alternative kegiatan ekonomi yang ditandai dengan meningkatnya daya beli, berkembangnya kemampuan produksi barang dan jasa sekaligus meningkatkan permintaan terhadap barang dan jasa, baik dari segi jumlah, kualitas, waktu pelayanan serta tuntutan masyarakat konsumen atas preferensi lainnya. Terkait dengan keberadaan Pasar Induk Kabupaten Bondowoso, dengan meningkatnya jumlah penduduk, permintaan kebutuhan akan barang, menyebabkan pasar sebagai pusat pemenuhan kebutuhan memerlukan pengembangan secara fisik sebagai syarat utama dalam mendukung operasional Pasar Induk.

Secara umum, pasar adalah tempat bertemunya pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan transaksi dimana proses jual beli terbentuk. Pasar

menurut kelas mutu pelayanan dapat digolongkan menjadi Pasar Tradisional dan Pasar Modern, dan menurut sifat pendistribusinya dapat digolongkan menjadi Pasar Eceran dan Pasar Perkulakan / Grosir. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Swasta, Koperasi atau Swadaya Masyarakat dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda, yang dimiliki/dikelola oleh Pedagang Kecil, Menengah, dan Koperasi, dengan usaha skala kecil dan modal kecil, dan dengan proses jual beli melalui tawar – menawar. Saat pasar tradisional masih merupakan wadah utama penjualan produk-produk berskala ekonomi rakyat seperti petani, nelayan, pedagang barang kerajinan tangan dan produk industri rumah tangga (industri rakyat) dan sebagainya. Sehingga pasar tradisional masih menjadi sandaran hidup banyak orang dan menjadi sarana interaksi sosial antar berbagai kelompok masyarakat.

Dalam pengelolaan dan pengembangan pasar tradisional masih terdapat beberapa kendala dan tantangan yang harus dihadapi diantaranya:

1. Perubahan perilaku konsumen tidak dibarengi dengan perubahan perilaku pedagang dan para pengelola pasar tradisional, sehingga banyak konsumen yang beralih ke pasar modern.
2. Pasar tradisional identik dengan tempat kumuh, semrawut, kotor, tindakan kriminal tinggi, tidak nyaman, harga tidak-pasti (tawar menawar) fasilitas minim seperti parkir, toilet, tempat sampah, listrik, air, jalan becek dan sempit
3. Serbuan pasar modern/hypermarket dengan dukungan kekuatan modal besar, sistem, dan teknologi modern, berhadapan langsung dengan pedagang pasar tradisional. Berdasarkan survei AC Nielsen, pertumbuhan pasar modern sebesar 31 % sementara pasar tradisional adalah – 8,1 % (SWA, Edisi Desember, 2004)

Untuk menghindari agar Pasar Induk Bondowoso, yang mnajdi icon pasar tradisional di Kabupaten Bondowoso, tidak ditinggalkan konsumen perlu dilakukan pengembangan terhadap unit pasar yang bersangkutan. Dengan pengembangan Pasar Induk Bondowoso yang lebih representative diharapkan akan dapat meningkatkan kualitas pelayanan dan daya tampung pedagang dan pembeli. Peningkatan daya tampung tersebut akan dapat meningkatkan kegiatanekonomi secara makro di satu sisi serta di sisi yang lain akan meningkatkan PAD Kabupaten Bondowoso. Sehingga secara ekonomi pengembangan Pasar Induk tersebut akan dapat memebrikan manfaat baik kepada masyarakat maupun pemerintah.

Rumusan Masalah

- a. Seberapa besar manfaat ekonomi pengembangan pasar Induk Bondowoso bagi pedagang pasar induk bondowoso ?
- b. Apakah rencana pengembangan Pasar Induk Bondowoso tersebut secara ekonomi layak (feasible) untuk dilakukan?

Tujuan Studi

- a. Untuk menganalisis dampak pengembangan Pasar Induk Bondowoso terhadap pedagang pasar Bondowoso.
- b. Untuk menganalisis kelayakan atas rencana pengembangan Pasar Induk Bondowoso dari aspek ekonomi.

Manfaat Penelitian

- a. Dapat digunakan sebagai acuan bagi Pemerintah Kabupaten Bondowoso dalam mengambil keputusan atas rencana pengembangan Pasar Induk Bondowoso tersebut.
- b. Dapat memberikan masukan bagi pemerintah Kabupaten Bondowoso dalam merumuskan kebijakan yang terkait dengan perpasaran di Kabupaten Bondowoso.
- c. Sebagai referensi bagi calon peneliti lain serta dapat melanjutkan dengan meneliti aspek lain yang belum tersentuh.

Tinjauan Pustaka

Arti Penting Investasi

Investasi merupakan komitmen pengeluaran atas sejumlah dana atau sumber daya yang lain yang dilakukan pada saat ini dengan harapan dapat memperoleh pengembalian yang lebih besar pada masa yang akan datang. Investasi mempunyai peranan penting dalam pengembangan ekonomi suatu daerah. Karena dengan adanya kegiatan investasi akan mendorong pula kegiatan ekonomi di daerah tersebut. Banyak manfaat yang bisa diperoleh dari kegiatan investasi tersebut. Manfaat dari kegiatan investasi tersebut dapat dikelompokkan menjadi tiga jenis yaitu:

- a. Manfaat Finansial: yaitu manfaat kegiatan investasi bagi penanam modal (investor) itu sendiri. Yang berarti bahwa investasi tersebut menghasilkan penerimaan dana (benefit) yang lebih besar dibandingkan dengan biaya dan risiko (cost and risk) investasi tersebut.
- b. Manfaat Ekonomi: yaitu kegiatan investasi tersebut mendatangkan manfaat bagi perekonomian secara makro, seperti peningkatan PAD dan PDRB, peningkatan devisa, peningkatan nilai tambah dan output yang dihasilkan.
- c. Manfaat Sosial: yaitu kegiatan investasi dapat mendatangkan manfaat bagi masyarakat disekitarnya, baik berupa manfaat langsung seperti penyerapan tenaga kerja maupun manfaat tak langsung (multiplier effect) yakni mendorong terciptanya kesempatan berusaha bagi masyarakat di sekitarnya.

Dalam pelaksanaannya, kegiatan investasi dapat dilakukan oleh pihak pemerintah maupun dilakukan oleh pihak swasta. Investasi yang dilakukan oleh lembaga pemerintah umumnya lebih berorientasi pada kepentingan publik (*social motive*) seperti pembangunan jalan, jembatan, gedung sekolah, rumah sakit dan sebagainya. Adapun investasi yang dilakukan oleh pihak swasta umumnya lebih berorientasi pada keuntungan (*profit oriented*), seperti pembangunan pabrik, perhotelan, swalayan dan sebagainya.

Tujuan Investasi

Tujuan umum keputusan investasi adalah untuk meningkatkan kesejahteraan baik bagi penanam modalnya (investor) maupun masyarakat secara luas. Dilihat dari sudut pandang investor, tujuan meningkatkan kesejahteraan investor akan terwujud dengan cara memaksimalkan tingkat keuntungan serta mengurangi risiko yang mungkin terjadi. Adapun alasannya adalah karena investor merupakan pemilik usaha, sehingga semakin tinggi keuntungan yang diperoleh kemakmuran dan kesejahteraan investor akan semakin meningkat pula.

Sedangkan dari sudut pandang masyarakat masyarakat, tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat ini lebih cenderung pada kemanfaatan investasi tersebut bagi perekonomian secara makro dan masyarakat yang lebih luas. Jadi diharapkan kegiatan investasi tersebut tidak hanya memberikan manfaat (keuntungan) kepada investor saja, melainkan harus mempunyai kontribusi terhadap peningkatan kegiatan ekonomi (*multiplier effect*) dan kemanfaatan sosial bagi masyarakat yang lebih luas.

Dasar Keputusan Investasi

Pengambilan keputusan investasi didasari dua hal yaitu: tingkat keuntungan yang diharapkan (*expected return*) serta risiko yang harus dihadapi (*risk*) atas investasi tersebut. Hubungan antara *expected return* dan *risk* umumnya linier (searah). Artinya ketika keuntungan yang diharapkan semakin tinggi risiko yang dihadapi juga semakin tinggi.

Alasan pokok investor melakukan investasi adalah untuk memperoleh keuntungan (*return*). Suatu hal yang wajar jika investor menuntut tingkat keuntungan tertentu atas dana yang ditanamkan (diinvestasikan). Keuntungan (*return*) yang diharapkan investor merupakan kompensasi atas biaya kesempatan (*opportunity cost*) dan risiko (*risk*) yang dihadapi.

Metode penilaian investasi

Suatu metode pengukuran untuk melihat apakah rencana/usulan investasi memberikan keuntungan yang cukup sehingga rencana tersebut dapat dinyatakan layak atau tidak layak dilakukan. Untuk melakukan penilaian terhadap rencana investasi, terdapat beberapa metode penilaian investasi yaitu:

a. Average Rate of Return (ARR)

Average Rate of return (ARR) adalah metode penilaian investasi yang mendasarkan pada konsep keuntungan. ARR ini merupakan salah satu metode yang tidak mempertimbangkan nilai waktu uang (*time value of money*). Untuk menghitung ARR dilakukan dengan cara membagi rata-rata laba setelah pajak (EAT) dengan rata-rata investasi. Secara matematis ARR dirumuskan dengan persamaan sebagai berikut:

$$\text{ARR} = \frac{\text{Average EAT}}{\text{Average Investment}} \times 100\%$$

Kriteria untuk menentukan kelayakannya adalah dilakukan dengan cara membandingkan ARR dengan tingkat keuntungan yang disyaratkan. Usulan

investasi dinyatakan layak (feasible) apabila menghasilkan ARR lebih tinggi dibandingkan dengan tingkat keuntungan yang disyaratkan.

b. Payback Period

Metode Payback period ini adalah metode penilaian investasi yang dilakukan dengan menghitung jangka waktu pengembalian modal untuk investasi tersebut berapa lama. Secara matematis Payback period diformulasikan sebagai berikut:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Investasi}}{\text{Cash Flow Tahunan}}$$

c. Metode Net Present Value (NPV)

Penilaian kelayakan dengan metode NPV ini dilakukan dengan cara mengurangi nilai sekarang (present value) arus kas masuk dengan nilai sekarang (present value) investasi awal. Secara matematis untuk menghitung NPV diformulasikan sebagai berikut:

$$\text{NPV} = \sum \text{PV Benefit} - \sum \text{PV Cost (Biaya Investasi)}$$

Untuk menentukan kelayakannya, dilakukan dengan melihat besarnya Net Present Value (NPV). Rencana investasi dinyatakan layak (*feasible*) apabila menghasilkan NPV positif.

d. Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) adalah tingkat discount yang menjadikan nilai sekarang arus kas masuk (proceed) yang diharapkan sama dengan nilai sekarang investasi awal. Untuk menghitung IRR diformulasikan sebagai berikut:

$$\text{IRR} = i^2 + \left\{ (i^2 - i^1) \left(\frac{\text{NPV}^1}{\text{NPV}^1 - \text{NPV}^2} \right) \right\}$$

i^1 = Tingkat discount pada penetapan ke1

i^2 = Tingkat discount pada penetapan ke2

NPV^1 = NPV dari i^1

$$NPV^2 = NPV \text{ dari } i^2$$

Untuk menentukan kelayakannya, dilakukan dengan cara membandingkan IRR dengan biaya modal/tingkat keuntungan yang disyaratkan (cost of capital). Usulan investasi dinyatakan layak apabila IRR lebih besar dari cost of capital.

d. Benefit Cost Ratio (B/C Ratio)

Benefit Cost Ratio adalah kriteria penilaian investasi yang dilakukan dengan cara membandingkan Benefit setelah di present value dengan Biaya Investasi (cost) setelah di present value. Secara matematis metode Benefit Cost Ratio (B/C ratio) diformulasikan sebagai berikut:

$$B/C \text{ Ratio} = \frac{\sum PV \text{ Benefit}}{\sum PV \text{ Cost}}$$

Untuk menentukan kelayakan rencana investasi tersebut, dilakukan dengan melihat hasil B/C Ratio tersebut. Apabila rencana investasi menghasilkan B/C ratio lebih besar dari 1 maka rencana investasi tersebut dinyatakan layak (feasible).

Metode Penelitian

Jenis Penelitian

Penelitian rencana pengembangan Pasar Induk Bondowoso ini dilakukan dengan menggunakan jenis penelitian Deskriptif, yaitu suatu penelitian yang diarahkan untuk memperoleh informasi yang mendalam tentang rencana pembangunan dengan melakukan wawancara, penyebaran kuesioner, serta pengumpulan data sekunder (dokumen) dari instansi pemerintah, swasta, maupun serta lembaga terkait lainnya.

Obyek Penelitian

Yang menjadi obyek utama dalam pelaksanaan kegiatan penelitian ini adalah Pasar Induk Kabupaten Bondowoso. Namun demikian data yang dibutuhkan tidak hanya diperoleh dari pasar Induk Bondowoso saja, melainkan juga digali dari berbagai instansi lain yang terkait.

Metode Pengumpulan Data

Sesuai dengan jenis data yang diperlukan yakni primer dan data sekunder, maka pengumpulan data primer yang lebih banyak bersifat kualitatif dilakukan dengan memberikan pertanyaan tertulis (questioner) dan wawancara (indepth interview). Sedangkan pengumpulan data sekunder, yang lebih banyak dilakukan melalui teknik dokumenter, yaitu mengumpulkan dokumen-dokumen dari berbagai instansi yang terkait.

Teknik Analisis

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif untuk menjelaskan keadaan dan temuan-temuan di lapangan. Selain analisis deskriptif kualitatif beberapa item yang dapat memperkuat analisis kualitatif dilakukan analisis kuantitatif dengan menggunakan alat statistik yang sesuai. Sedangkan untuk menentukan kelayakan ekonomi atas rencana pengembangan Pasar Induk Bondowoso ini digunakan 3 metode penilaian investasi, yaitu metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) serta Benefit Cost Ratio (B/C Ratio).

Analisis Dan Pembahasan

Analisis aspek ekonomi merupakan salah satu aspek penting yang harus dipertimbangkan dalam setiap pembangunan proyek. Analisis aspek ekonomi dilakukan dengan maksud untuk mengetahui apakah rencana investasi tersebut secara ekonomis memberikan manfaat yang signifikan terhadap masyarakat. Atas dasar hasil analisis aspek ekonomi dan aspek-aspek lainnya akan digunakan sebagai acuan dalam pengambilan keputusan atas rencana investasi tersebut.

Dalam melakukan analisis aspek ekonomi terhadap rencana investasi pengembangan Pasar Induk Kabupaten Bondowoso ini dilakukan dengan mengkaji seberapa besar manfaat (benefit) ekonomi yang diterima atas rencana investasi tersebut. Untuk menentukan apakah rencana investasi pengembangan pasar induk tersebut secara ekonomi dapat dikatakan layak (feasible) dilakukan dengan membandingkan biaya investasi dengan manfaat (benefit) ekonomi yang diterima atas rencana investasi tersebut. Adapun estimasi biaya investasi dan manfaat

ekonomi rencana pengembangan Pasar Induk Kabupaten Bondowoso adalah sebagai berikut :

Biaya Investasi

Rencana pengembangan pasar induk ini meliputi dua kegiatan besar yaitu 1) Perluasan pasar (penambahan jumlah kios) dan 2) Renovasi bangunan lama. Adapun estimasi biaya kedua kegiatan tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 1
Estimasi Biaya Investasi Pengembangan Pasar Induk Bondowoso

No.	Jenis Pekerjaan	Biaya Renovasi Bangunan Lama	Biaya Perluasan Pasar (stand)	Total Biaya
1	Pekerjaan Fisik	789,289,400	8,506,207,500	9,295,496,900
2	Biaya Perencanaan	46,096,000	303,450,000	349,546,000
3	Biaya Pengawasan	32,480,000	205,700,000	238,180,000
4	Biaya Pengelolaan Proyek	8,160,000	37,315,000	45,475,000
	Total	876,025,400	9,052,672,500	9,928,697,900

Analisis Manfaat (Benefit)

Dalam konteks rencana investasi pengembangan Pasar Induk Bondowoso maka kemanfaatan (benefit) secara ekonomi dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu manfaat langsung (direct benefit), manfaat tidak langsung (indirect benefit) serta manfaat yang tidak kentara (intangible benefit).

a. Manfaat Langsung (Direct Benefit)

Untuk mengetahui manfaat ekonomi atas rencana pengembangan pasar induk ini dilakukan dengan menganalisis seberapa besar tambahan manfaat yang dinikmati

masyarakat (meningkatnya jumlah pedagang yang berjualan di pasar) dengan adanya pengembangan pasar tersebut. Untuk menghitung tambahan manfaat (incremental benefit) atas rencana investasi ini dilakukan dengan cara membandingkan (menghitung selisih) tambahan manfaat antara sebelum pengembangan pasar dengan setelah pengembangan pasar. Perhitungan nilai manfaat pengembangan pasar induk Bondowoso adalah sebagai berikut:

1) Kondisi Stand Pasar Induk Sebelum Pengembangan

Berdasarkan data dari Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi Kabupaten Bondowoso diketahui bahwa saat ini (sebelum dilakukan pengembangan) jumlah stand seluruhnya sebanyak 658 buah.

2) Estimasi Jumlah Stand Setelah dilakukan Pengembangan

Rencana pengembangan Pasar Induk selain meningkatkan kualitas pasar (perbaiki kondisi kios dan sarana penunjang pasar yang lain) diharapkan juga dapat meningkatkan jumlah kios sehingga daya tampung pasar semakin meningkat. Adapun perkiraan jumlah tambahan stand (kios), berdasarkan perencanaan aspek teknik, setelah dilakukan pengembangan pasar adalah sebagai berikut:

Tabel 2: Estimasi Pengembangan Jumlah Stand

No.	Jenis Stand	Jumlah (Unit)	Keterangan
01	Los(1,5 x 2 M)	200	Lantai I
02	Los (1,5 x 2 M)	200	Lantai II
	Total	400	Lantai I dan II

3) Nilai Tambah (Incremental Benefit) Pengembangan Pasar Induk

Nilai tambah yang dinikmati masyarakat dengan adanya pengembangan Pasar Induk diantaranya adalah peningkatan daya tampung pasar karena bertambahnya jumlah stand (kios) di pasar tersebut. Peningkatan tersebut setidaknya akan dapat menampung sebanyak 400 pedagang yang saat ini berjualan di pelataran untuk berjualan di kios yang akan dibangun tersebut. Dengan berjualan di kios-kios baru tersebut diharapkan jenis dan jumlah barang yang dijual semakin bertambah sehingga omset dan keuntungannya juga akan meningkat. Karena dengan adanya

kios-kios tersebut para pedagang yang saat ini berjualan di pelataran dapat membawa barang dagangan dalam jumlah yang lebih banyak.

Berdasarkan hasil survey terhadap para pedagang yang saat ini sedang berjualan di pasar induk, pendapatan pedagang yang berjualan di kios-kios pasar relatif lebih besar dibandingkan pedagang yang berjualan di pelataran. Pedagang yang berjualan di kios-kios pasar rata-rata omset penjualan setiap hari berkisar antara Rp. 1.000.000,- s/d Rp. 2.000.000,- dengan keuntungan bersih setiap hari berkisar antara Rp. 100.000,- s/d Rp. 200.000,-. Sedangkan pedagang yang berjualan di pelataran rata-rata omset penjualannya berkisar antara Rp. 100.000,- s/d Rp. 200.000,- dengan memperoleh keuntungan sekitar Rp. 20.000,-.

Dengan adanya pengembangan pasar, para pedagang yang saat ini berjualan di pelataran tersebut dapat tertampung dan berjualan di kios kios baru. Dengan berjualan di kios-kios baru tersebut diharapkan omset penjualan dan keuntungannya akan meningkat. Jika diasumsikan setelah berjualan di kios-kios baru omset penjualan meningkat dari rata-rata Rp. 200.000,-/hari menjadi Rp. 400.000,-/hari dengan tingkat keuntungan rata-rata sebesar 10%, maka pengembangan pasar tersebut secara ekonomi akan memberikan nilai tambah (benefit) sebagai berikut:

Tabel 3
Tambahan Manfaat Ekonomi Rencana Pengembangan Pasar Induk
Bondowoso

No	Keterangan	Sebelum Pengembangan	Setelah Pengembangan	Tambahan
1	Rata-rata Penjualan/Hari/Pedagang	200,000	400,000	200,000
2	Keuntungan/Hari/Pedagang (10%)	20,000	40,000	20,000
3	Jumlah Pedagang	400	400	-
4	Total Penjualan/Hari	80,000,000	160,000,000	80,000,000
5	Total Keuntungan/Hari	8,000,000	16,000,000	8,000,000
6	Total Keuntungan/Tahun (1 tahun 350 hari berdagang)	2,800,000,000	5,600,000,000	2,800,000,000

Sumber: Data prime, diolah

Jadi jika pengembangan pasar tersebut dapat meningkatkan omset dan penjualan dan keuntungan para pedagang pelataran sebesar 100%, maka pengembangan pasar tersebut dapat memberikan manfaat ekonomi kepada masyarakat (pedagang) sebesar Rp. 2.800.000.000,-/tahun.

b. Manfaat Tidak Langsung (Indirect Benefit)

Manfaat tidak langsung (indirect benefit) adalah manfaat yang timbul sebagai dampak yang bersifat multiplier effects atas pembangunan pasar tersebut terhadap kegiatan pembangunan ataupun aktivitas ekonomi yang lain. Dalam konteks pembangunan pasar induk Bondowoso ini, manfaat tak langsung yang ditimbulkan antara lain:

Peningkatan aktivitas ekonomi di wilayah sekitar pasar

- 2) Peningkatan Pendapatan dan Daya Beli Masyarakat
- 3) Peningkatan volume perdagangan
- 4) Peningkatan Harga Beli Tanah

c. Manfaat Tidak Kentara (Intangible Benefit)

Manfaat tidak kentara (intangible benefit) adalah manfaat dari pembangunan proyek yang sulit diukur dengan satuan (nilai) uang. Meskipun manfaat ini tidak dapat diukur dengan nilai uang tetapi perlu dipertimbangkan dalam mempertimbangkan manfaat. Dalam konteks pembangunan Pasar Induk Bondowoso, yang termasuk manfaat tidak kentara (intangible benefit) antara lain: semakin membaiknya tata letak fasilitas pasar, saluran air (drainase) serta kondisi lingkungan pasar. Meningkatnya kebersihan pasar, kemandirian pasar, dan lingkungan dalam dan luar pasar akan membuat pedagang dan pengunjung merasa nyaman untuk berjualan dan berbelanja di pasar.

Penilaian Kelayakan Investasi

Untuk melakukan penilaian kelayakan terhadap rencana pengembangan pasar induk secara ekonomi dilakukan dengan membandingkan manfaat (benefit) dengan biaya investasi. Sebagaimana yang telah diuraikan di atas bahwa manfaat ekonomi dapat diklasifikasi menjadi 3 jenis, yaitu manfaat langsung, manfaat tidak langsung

dan manfaat yang tidak kentara. Dari ketiga manfaat tersebut yang dapat diukur secara kuantitative dengan mudah adalah manfaat langsung, sedangkan manfaat tak langsung dan manfaat tidak kentara sulit untuk dikuantitatifkan. Oleh karena itu dalam melakukan penilaian kelayakan secara ekonomis yang dimasukkan dalam perhitungan hanyalah manfaat langsung (direct benefit).

Adapun metode yang digunakan untuk melakukan penilaian terdiri dari 3 jenis metode. Ketiga jenis metode tersebut adalah: (a) Metode Net Present Value (NPV), (b) Metode Internal Rate of Return (IRR) dan (c) Metode Benefit Cost Ratio (B/C Ratio). Hasil penilaian masing-masing metode tersebut adalah sebagai berikut:

a. Metode Net Present Value (NPV)

Dalam konteks pengembangan Pasar Induk ini penilaian dilakukan dengan membandingkan biaya investasi untuk pengembangan pasar yakni sebesar 9,928,698,000 dengan tambahan manfaat (peningkatan keuntungan pedagang) sebesar Rp. 2,800,000,000/Tahun. Perhitungan kelayakan rencana investasi dengan menggunakan metode Net Present Value (NPV) dapat dihitung sebagai berikut:

Tabel 4
Perhitungan Kelayakan
Rencana Investasi Pengembangan Pasar Induk Bondowoso

TAHUN	INVESTASI	MANFAAT	DF 15%	PV	DF 30%	PV
0	(9,928,698,000)		1.00000	(9,928,698,000)	1.0000	(9,928,698,000)
1		2,800,000,000	0.86957	2,434,782,609	0.7692	2,153,846,154
2		2,800,000,000	0.75614	2,117,202,268	0.5917	1,656,804,734
3		2,800,000,000	0.65752	1,841,045,451	0.4552	1,274,465,180
4		2,800,000,000	0.57175	1,600,909,088	0.3501	980,357,831
5		2,800,000,000	0.49718	1,392,094,859	0.2693	754,121,408

TAHUN	INVESTASI	MANFAAT	DF 15%	PV	DF 30%	PV
6		2,800,000,000	0.43233	1,210,517,269	0.2072	580,093,391
7		2,800,000,000	0.37594	1,052,623,712	0.1594	446,225,685
8		2,800,000,000	0.3269	915,324,967	0.1226	343,250,527
9		2,800,000,000	0.28426	795,934,754	0.0943	264,038,867
10		2,800,000,000	0.24718	692,117,177	0.0725	203,106,821
			NPV	4,123,854,152		(1,272,387,403)

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa dengan menggunakan discout factor (cost of capital) sebesar 15% rencana investasi tersebut menghasilkan NPV positif sebesar Rp. 4.123.854.152. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa rencana investasi tersebut dinyatakan layak (feasible).

b. Internal Rate of Return (IRR)

Untuk menghitung IRR diformulasikan sebagai berikut:

$$IRR = i^2 + \left\{ (i^2 - i^1) \left(\frac{NPV^1}{NPV^1 - NPV^2} \right) \right\}$$

$$IRR = 15\% + \left\{ (30\% - 15\%) \left(\frac{4.123.854.152}{4.123.854.152 - (1,272,387,403)} \right) \right\}$$

$$= 26,46\%$$

Dari hasil perhitungan di atas diketahui bahwa IRR rencana investasi pengembangan pasar tersebut sebesar 26,46%, lebih tinggi dibandingkan cost of capital 15%. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa rencana investasi tersebut dianggap layak (feasible).

c. **Benefit Cost Ratio (B/C) Ratio**

Benefit Cost Ratio adalah kriteria penilaian investasi yang dilakukan dengan cara membandingkan Benefit setelah di present value dengan Biaya Investasi (cost) setelah di present value. Secara matematis metode Benefit Cost Ratio (B/C ratio) diformulasikan sebagai berikut:

$$B/C \text{ Ratio} = \frac{\sum PV \text{ Benefit}}{\sum PV \text{ Cost}}$$

Untuk menentukan kelayakan rencana investasi tersebut, dilakukan dengan melihat hasil B/C Ratio tersebut. Apabila rencana investasi menghasilkan B/C ratio lebih besar dari 1 maka rencana investasi tersebut dinyatakan layak (feasible). Berdasarkan data tabel di atas maka besarnya B/C Ratio dapat dihitung sebagai berikut:

$$B/C \text{ Ratio} = \frac{2.434.782.609 + 2.117.202.268 + \dots + 692.177}{9.928.698.000} = 1,42$$

Karena B/C Ratio juga menghasilkan angka lebih besar dari 1, yakni sebesar 1,42

Kesimpulan dan Rekomendasi

Kesimpulan

- a. Secara ekonomi, rencana pengembangan Pasar Induk Bondowoso dapat memberikan manfaat secara langsung, manfaat tidak langsung maupun manfaat yang tidak kentara (intangible benefit).
- b. Manfaat langsung dari pengembangan pasar Induk Bondowoso adalah berupa peningkatan pendapatan pedagang pasar indukl serta peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berasal dari retribusi pasar.
- c. Manfaat tidak langsung dari pengembangan pasar Induk Bondowoso adalah berupa multiplier efek aktivitas kegiatan perpasaran tersebut, yang berupa antara lain:: Peningkatan aktivitas ekonomi di wilayah sekitar pasar, Peningkatan Pendapatan dan Daya Beli Masyarakat, Peningkatan volume perdagangan dan sebagainya.
- d. Manfaat Tidak Kentara (Intangible ble Benefit) semakin membaiknya tata letak fasilitas pasar, saluran air (drainase) serta kondisi lingkungan pasar.

Meningkatnya kebersihan pasar, kemandirian pasar, dan lingkungan dalam dan luar pasar akan membuat pedagang dan pengunjung merasa nyaman untuk berjualan dan berbelanja di pasar.

Rekomendasi

- a. Karena secara ekonomi pengembangan pasar tersebut layak dilakukan, maka pengembangan pasar tersebut perlu dilakukan, yakni melakukan perluasan pasar dan merenovasi stand yang telah ada.
- b. Untuk meningkatkan keindahan dan estetika pasar perlu dilakukan plotting dan penataan ulang para pedagang berdasarkan komoditas dagangan (klastering komoditas)
- c. Sebelum pembangunan fisik dilakukan, perlu adanya sosialisasi dan pengkondisian terhadap pedagang dan masyarakat sekitarnya, agar selama dan setelah pelaksanaan pembangunan tidak menimbulkan permasalahan/gejolak.
- d. Agar pasar induk dapat memberikan kontribusi lebih besar terhadap peningkatan PAD perlu dilakukan optimalisasi pemanfaatan fasilitas/sarana perpasaran yang ada, sehingga seluruh stand dan fasilitas lain dapat dimanfaatkan secara maksimal.
- e. Untuk mengurangi terjadinya kebocoran penerimaan pendapatan pasar perlu ditingkatkan pengawasan dan efektivitas pemungutan retribusi pasar.

DAFTAR PUSTAKA

- Djamin, Zulkarnain, 1984, Perencanaan dan Analisa Proyek, Jakarta: LMFE UI.
- Effendi S, 1989, Prinsip-prinsip Pengukuran dan Penyusunan Skala, Metode Penelitian Survey, Jakarta : LP3ES.
- Fornell Claes, et al, Business Reseach Methods, Fith Edition, USA, Rchard D. Irwin, Inc.
- Gittinger, J.Price 1990, Evaluasi Proyek, Terjemahan Soemarso SR, Jakarta: Rineka Cipta.
- Horne, James Van, 1977, Financial Management, London: Prentce-Hall International, Inc.
- Husnan, Suad, 1984, Studi Kelayakan Proyek, Yogyakarta: BPFE.
- Ibrahim, HM Yacob, Studi Kelayakan Bisnis, Jakarta: Rineka Cipta.
- Kadariah, dan kawan kawan, 1978, Pengantar Evaluasi Proyek, Jakarta, LMFE.
- Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 261/MPP/Kep/7/1997 tentang Pembentukan Tim Penataan dan Pembinaan Pasar dan Pertokoan.
- Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 420/MPP/Kep/10/1997 tentang Pedomen Penataan dan Pembinaan Pasar dan Pertokoan
- Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 107/MPP/Kep./2/1998 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pemberian Ijin Usaha Pasar Modern.
- Nazir M, 1987, Metode Penelitian, Jakarta : Ghalia Indosia.
- Peraturan Presiden No. 12 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern.
- Singarimbun, dan S. Effendi, 1987, Metode Penelitian Survey, Jakarta,LP3ES.
- Tjiptono, Fandi, 1998, Manajemen Jasa, Edisis Pertama, Cetakan Kedua, Yogyakarta, Andi Offseet.