

**PERANCANGAN DAN ANALISIS KELAYAKAN MODEL
PASAR TRADISIONAL**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik

Fitria Yuliani

06 06 07 71 50



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

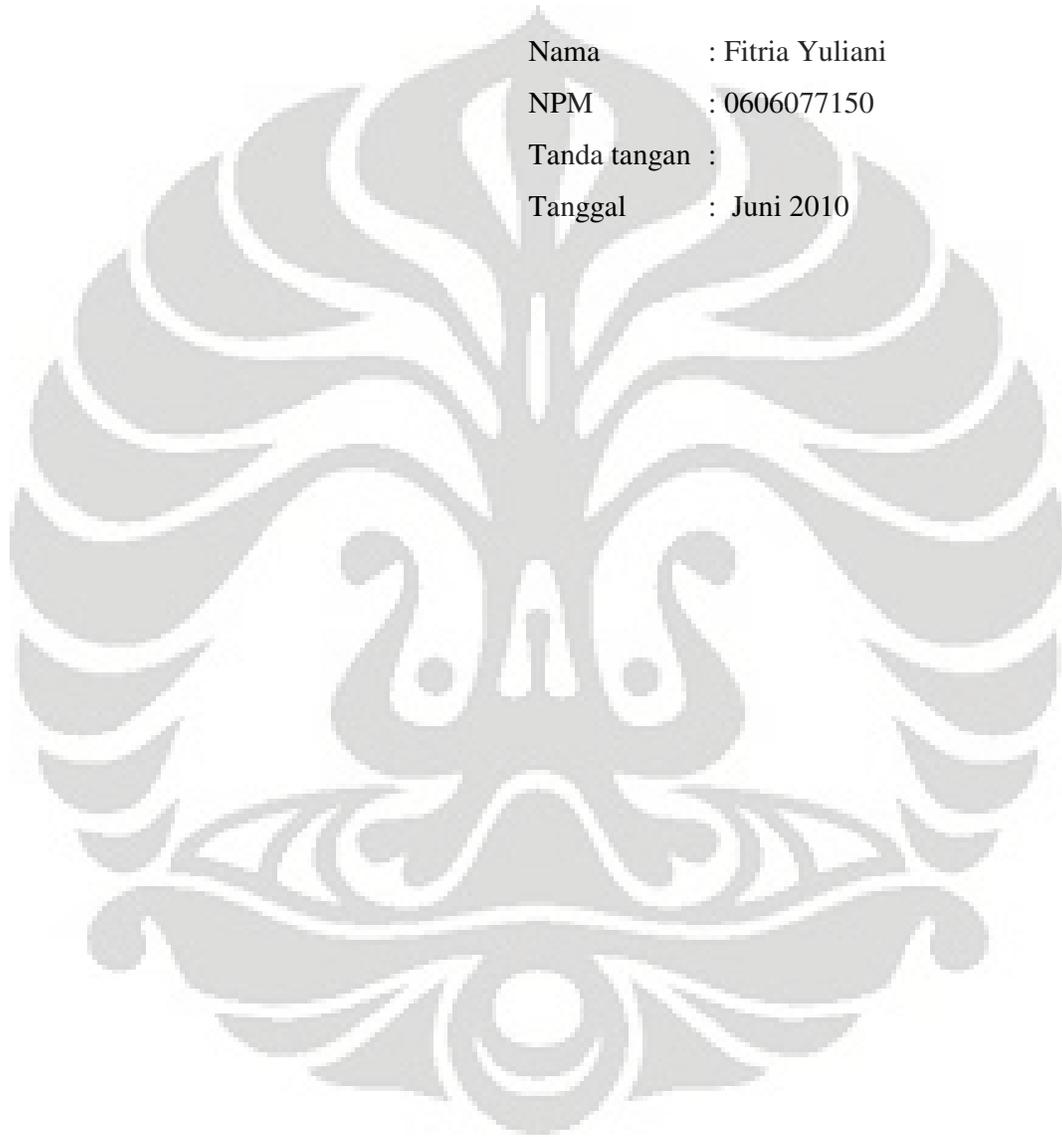
Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip langsung maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Fitria Yuliani

NPM : 0606077150

Tanda tangan :

Tanggal : Juni 2010



HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Fitria Yuliani
NPM : 0606077150
Program Studi : Teknik Industri
Judul Skripsi : Perancangan dan Analisis Kelayakan Model Pasar Tradisional

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Industri, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ir. Sri-Bintang Pamungkas, MSISE, Ph.D ()

Penguji : ()

Penguji : ()

Penguji : ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : Juni 2010

UCAPAN TERIMA KASIH

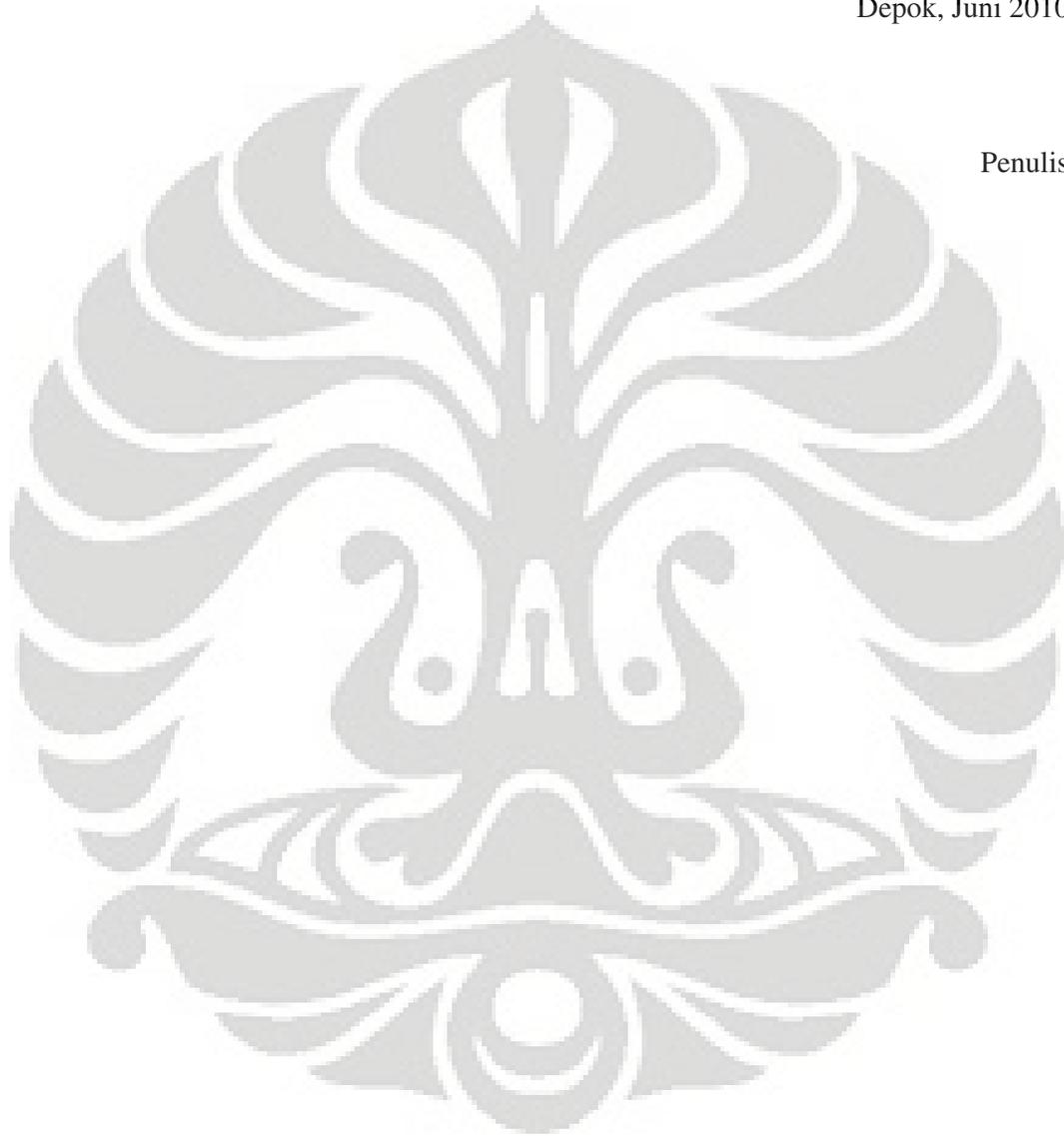
Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penyusunan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Teknik Jurusan Teknik Industri pada Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Sri-Bintang Pamungkas, MSISE, Ph.D, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan dorongan, bimbingan, dan kasih sayang pada penulis.
2. Bapak Ir. Teuku Yuri M. Zagloel dan seluruh pengajar Teknik Industri UI yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
3. Ibu Har, Mbak Ana, Mbak Willy, Mbak Fat, Pak Mursyid, Mas Dodi, Mas Latif, Mas Iwan, dan Mas Acil atas bantuan dan kerjasamanya.
4. Kepada orang tua tercinta, kakak penulis, dan seluruh keluarga besar yang selalu mendoakan penulis agar dapat menyelesaikan penelitian inisehingga dapat menamatkan pendidikan di Universitas Indonesia ini. Semoga yang penulis kerjakan dapat memberikan kebanggan pada orang tua penulis. Dan terima kasih atas semangat dan dukungan moril kepada penulis.
5. Mutia, Pei, kandep, dan Lintang teman satu bimbingan yang telah memberikan keceriaan, semangat, dan banyak masukan pada penulis.
6. Kepada teman-teman rumah, saudara sepupu dan teman dekat penulis yang setia mendampingi penulis dalam melakukakn pengumpulan data.
7. Mbak Wisa, dan pak Somali yang telah berkenan membantu penulis meberikan data-data yang dibutuhkan dan memberikan pengalaman kepada penulis mengenai pengaturan pasar tradisional di PD Pasar Jaya.
8. Kepada pedagang-pedagang pasar tradisional di DKI Jakarta yang telah menyediakan waktu nya untuk menjawab pertanyaan penulis.

9. Kepada seluruh teman-teman penulis yang tidak disebutkan namanya satu per satu, terimakasih atas dukungan dan masukannya kepada penulis. Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan saudara dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembacanya.

Depok, Juni 2010

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fitria Yuliani
NPM : 0606077150
Program Studi : Teknik Industri
Departemen : Teknik Industri
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan angka kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty- Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Perancangan dan Analisis Kelayakan Model Pasar Tradisional

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : Juni 2010

Yang Menyatakan

(Fitria Yuliani)

ABSTRAK

Nama : Fitria Yuliani
Program Studi : Teknik Industri
Judul : Perancangan dan Analisis Kelayakan Model Pasar Tradisional

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui rancangan model pasar tradisional yang dapat memenuhi kriteria kelayakan bagi investor untuk pembangunan pasar dan pedagang itu sendiri. Penelitian ini dimulai dengan perancangan sebuah model pasar tradisional Z di daerah Jakarta Timur secara sederhana, namun tetap memenuhi kebutuhan pengunjung serta memudahkan pedagang dalam pengangkutan material, sehingga pasar tidak hanya rapi, teratur, bersih dan nyaman bagi pengunjung, namun juga memudahkan pedagang. Dengan menganalogikan pasar tradisional sebagai gudang (*warehouse*) pada perancangan fasilitas (*Facility Planning*), prinsip penataannya dilakukan sesuai dengan kaidah *similarity*, *popularity*, dan *characteristic*. Selanjutnya rancangan pasar tradisional ini akan dianalisis kelayakannya bagi pihak-pihak terkait, seperti penyedia dana, pemilik tanah dan pedagang itu sendiri. Dari perancangan bangunan pasar akan diperoleh gambaran mengenai luas lahan dan bentuk bangunan sehingga dapat ditetapkan besarnya biaya investasi bangunan pasar yang akan digunakan dalam perhitungan kelayakan investasi bangunan pasar. Analisis kelayakan (*Feasibility Study*) model pasar tradisional ini akan dihitung dengan metode pada *engineering Economy*, yaitu *Net Present Value (NPV) Method*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit/ Cost Ratio*, *Payback Period (PBP)* dan analisa sensitivitas untuk faktor biaya pembangunan, suku bunga pinjaman dan biaya kepemilikan tanah. Untuk analisis kelayakan pedagang nya dihitung dengan *Profit and Loss Statement* pedagang yang dihitung secara rata-rata harian.

Kata Kunci:

Perancangan, pasar tradisional, *feasibility study*, *engineering economy*

ABSTRACT

Name : Fitria Yuliani
Study Program : Industrial Engineering
Title : Design and Financial Feasibility Analysis of Traditional Market Model

The purpose of this research is to examine design of traditional market model that fill criteria for the feasibility for investor and the trader. This research began with designing one model of traditional market Z at East Jakarta with simplicity, but still matches for necessity of buyer and facilitates the trader. Using the principle of warehouse (same function between market and warehouse), facility planning of traditional market model is done with similarity, popularity and characteristic principle. Afterwards, this research followed by calculation of financial feasibility study for relevant party, such as investor, land owner and trader. Feasibility calculation is done using engineering economy principle, such as Net Present Value (NPV) Method, Internal Rate of Return (IRR), Benefit/ Cost Ratio, Payback Period (PBP) and analysis sensitivity. For the feasibility analysis of trader, be calculated using Profit and Loss Statement of trader daily.

Key Word:

Design, traditional market, financial feasibility study, facilities planning

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Diagram Keterkaitan Permasalahan.....	4
1.3 Rumusan Permasalahan	5
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Batasan Masalah	6
1.6 Metodologi/ Langkah-Langkah Penelitian.....	8
1.7 Sistematika penulisan.....	11
2. KERANGKA TEORI DAN MODEL PASAR TRADISIONAL.....	13
2.1 Beberapa Teori Ekonomi Mikro	13
2.1.1 Teori Permintaan dan Penawaran	13
2.1.2 Teori Pasar Kompetitif.....	15
2.1.3 Tentang Harga Bahan Pokok Dalam Pasar Tradisional.....	17
2.2 Teori Neraca Keuangan	19
2.2.1 Neraca Laba Rugi.....	19
2.2.2 Neraca Kekayaan-Kewajiban (Neraca Aktiva dan Pasiva)...	21
2.2.3 Neraca Arus/ Aliran Uang.....	22
2.2.4 Neraca Keuangan Sumber dan Penggunaan	22

2.3 Usaha kecil dan Perorangan.....	23
2.3.1 Usaha Kecil, Perorangan dan Informal/ Kaki Lima.....	23
2.3.2 Sumber Permodalan Usaha.....	26
2.3.3 Akses Usaha Kecil Terhadap Tempat Usaha.....	27
2.3.4 Persoalan Mengenai “Candak Kulak”.....	28
2.3.5 Lembaga Administrasi Usaha Kecil (Pengelola Usaha Dagang Pasar Tradisional).....	29
2.3.6 Peranan Pemerintah dalam Perkembangan Usaha Kecil	31
2.4 Perancangan Tata Letak Fasilitas Pasar Tradisional.....	32
2.4.1 Macam-macam dan tipe tata letak fasilitas produksi	32
2.4.2 Perencanaan Tata Letak Secara Sistematis (Systematic Layout Planning).....	34
2.5 Analisa Kelayakan Investasi Pasar Tradisional	37
2.5.1 <i>Net Present Value</i> Method (NPV Method).....	38
2.5.2 Internal Rate of Return (IRR)	38
2.5.3 Payback Period Method	39
2.5.4 <i>Benefit/ Cost</i> Rasio.....	40
2.5.5 Analisa Sensistivitas	40
2.6 Permodelan Pasar Tradisional.....	41
2.6.1 Mengenai Kemitraan (<i>Partnership</i>).....	41
2.6.2 Pola Kemitraan Pemilik Tanah dan Pedagang Pasar Tradisional	42
2.6.3 Tahap-Tahap Pembangunan Usaha Pasar Tradisional.....	44
3. PERHITUNGAN DAN ANALISA	45
3.1 Pengumpulan Data	45
3.1.1 Tahap Pengumpulan Data.....	45
3.1.2 Data yang Dibutuhkan	45
3.1.3 Data <i>questionnaire</i> untuk mengetahui karakteristik pengunjung pasar tradisional	46
3.1.4 Data <i>questionnaire</i> Pedagang untuk Perhitungan Proyeksi Laba/ Rugi Pedagang	51

3.1.5	Data mengenai komponen biaya investasi dan biaya operasional pasar tradisional	53
3.1.6	Data pengamatan.....	61
3.2	Contoh Perancangan dan analisa Model Pasar Tradisional di Kecamatan Matraman	66
3.2.1	Rancangan Bangunan Pasar Tradisional.....	67
3.2.2	Rancangan Usaha Pedagang Pasar Tradisional	73
3.2.3	Analisa Kelayakan Investasi Pasar	74
3.2.3.1	Analisa Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV)	86
3.2.3.2	Analisa Perhitungan <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	90
3.2.3.3	Analisa Perhitungan <i>Payback Period</i>	91
3.2.3.4	Analisa <i>Benefit/ Cost</i> Rasio	92
3.2.3.5	Analisa Sensitivitas.....	94
3.2.4	Analisa Kelayakan Keuangan Model Pedagang	95
3.3	Kegiatan <i>Supply Chain</i> Pedagang di Pasar Tradisional	97
3.4	Penetapan Biaya-Biaya Pengelolaan Pasar dan Pajak	99
3.5	Pengelolaan Simpan Pinjam Pedagang	100
3.6	Pengelola Usaha Dagang Di pasar Tradisional.....	101
3.2.3	Pola Kerjasama Kemitraan.....	104
3.2.4	Perjanjian Kerjasama	105
4.	KESIMPULAN DAN SARAN	106
4.1	Kesimpulan.....	106
4.2	Saran.....	106
	DAFTAR REFERENSI	107
	LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Grafik Perkembangan Jumlah Ritel Modern di Indonesia	2
Gambar 1.2	Diagram Keterkaitan Masalah.....	5
Gambar 1.3	Keadaan Pasar Tradisional saat ini	7
Gambar 1.4	Diagram Alir Metode Penelitian	11
Gambar 2.1	Kurva Permintaan	13
Gambar 2.2	Kurva Penawaran	14
Gambar 2.4	Unit Usaha Mendapatkan Keuntungan.....	16
Gambar 2.9	Grafik Proporsi Sumber Modal bagi Pedagang Kaki Lima.....	24
Gambar 3.1	Grafik tingkat Keseringan belana ke Pasar Tradisional	46
Gambar 3.2	Grafik Pengunjung tentang cara ke Pasar.....	47
Gambar 3.3	Grafik Perbandingan Pekerjaan Pengunjung.....	48
Gambar 3.4	Grafik Perbandingan Tingkat Usia Pengunjung	48
Gambar 3.5	Grafik Perbandingan Jenis Kelamin.....	48
Gambar 3.6	Grafik mengenai Alasan memilih Pasar Tradisional.....	49
Gambar 3.7	<i>Pareto Chart</i> tentang Kondisi Pasar menurut Pengunjung	50
Gambar 3.8	Kondisi Pasar Modern BSD saat ini.....	62
Gambar 3.9	Kondisi Pengaturan Lapak untuk Masing-Masing Pedagang...	63
Gambar 3.10	Denah tata letak Pasar BSD	64
Gambar 3.11	Keadaan Pasar Z saat ini	67
Gambar 3.12	Tampak Depan Bangunan Pasar.....	68
Gambar 3.13	Tampak Dalam Bagian Depan Bangunan Pasar	69
Gambar 3.14	Tampak Samping Bangunan Pasar	69
Gambar 3.14	Tampak Dalam Bagian Samping Bangunan Pasar	69
Gambar 3.14	Tampak Dalam ke Luas Bangunan Pasar.....	70
Gambar 3.15	Tampak Lapak dalam Pasar.....	70
Gambar 3.16	<i>Layout</i> Lapak	72
Gambar 3.16	Keterangan <i>Layout</i> Lapak.....	72
Gambar 3.16	Gambar <i>site</i> Pasar	72
Gambar 3.17	Grafik NPV	90
Gambar 3.17	Nilai <i>IRR</i>	91

Gambar 3.18 Rantai Suplai produk pertanian, dan peternakan dan hubungannya dengan Pasar 98



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Rata-Rata Radius Seseorang Pergi ke Pasar	50
Tabel 3.2 Keterangan mengenai data Pedagang.....	51
Tabel 3.3 Data Penjualan Masing-masing pedagang	52
Tabel 3.4 Kompoen Biaya Investasi	53
Tabel 3.5 Daftar biaya investasi pada 2 buah pasar dan rasio nya.....	55
Tabel 3.6 Tabel Mengenai Rincian Biaya Investasi untuk Pasar Z.....	57
Tabel 3.7 Daftar Biaya Operasional Pasar	58
Tabel 3.8 Daftar Pendapatan Operasional Pasar	59
Tabel 3.9 Daftar Asumsi dan Rasio Keuangan	60
Tabel 3.11 Daftar Jumlah Lapak di Pasar BSD	65
Tabel 3.12 Daftar Sewa Lapak.....	65
Tabel 3.13 Daftar Pembagian Karakteristik Pasar berdasarkan hasil pengamatan	66
Tabel 3.14 Spesifikasi Bangunan Pasar	73
Tabel 3.15 Pembagian Kelompok Pangan yang Dijual di Pasar	74
Tabel 3.16 Rincian Perbandingan Biaya Investasi pada dua buah proyek Pasar	75
Tabel 3.17 Perkiraan Biaya Investasi.....	77
Tabel 3.18 Total Penjualan dan Biaya Operasional setiap tahun dengan perubahannya	78
Tabel 3.19 Daftar NJOP tanah daerah sekitar	80
Tabel 3.20 Proyeksi laba/ Rugi (<i>Income Statement</i>) Pasar	81
Tabel 3.21 Laporan Sumber dan Penggunaan Dana (<i>Sources and Uses of Funds Statement</i>)	85
Tabel 3.22 Neraca Kekayaan dan Kewajiban (<i>Balance Sheet</i>).....	85
Tabel 3.33 <i>Discounted factor</i> untuk <i>rate</i> 10%, 15% dan 20%.....	86
Tabel 3.34 Tabel Perhitungan EAT + Dep dan EAT + Dep + Interest.....	87
Tabel 3.35 Tabel Perhitungan <i>Discounted value</i> dari EAT + Depresiasi	88
Tabel 3.35 Tabel Perhitungan <i>Discounted value</i> dari EAT + Depresiasi+ Interest.....	89

Tabel 3.36 Tabel Perhitungan <i>Payback Period</i>	92
Tabel 3.37 Perhitungan Benefit/ Cost Rasio	93
Tabel 3.38 Tabel Analisa Sensitivitas Harga Sewa Tanah	94



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Proyeksi Laba Rugi Pasar Tradisional

Lampiran 2 Neraca Kekayaan dan Kewajiban

Lampiran 3 Sources and Uses of Funds (Neraca Sumber dan Penggunaan Dana)

Lampiran 4 Proyeksi Aliran Dana

Lampiran 5 Ringkasan Dan Asumsi

Lampiran 6 Data Mengenai Omset Pedagang

Lampiran 7 Proyeksi Laba/ Rugi Pedagang (harian) pada Beberapa Pasar Tradisional

Lampiran 8 Proyeksi Laba/ Rugi Pedagang (harian) Pasar Z

Lampiran 9 Ringkasan Proyeksi Laba/ Rugi Pedagang

Lampiran 10 Data Hasil Penjualan (omset) dan Modal Pedagang



BAB 1

PENDAHULUAN

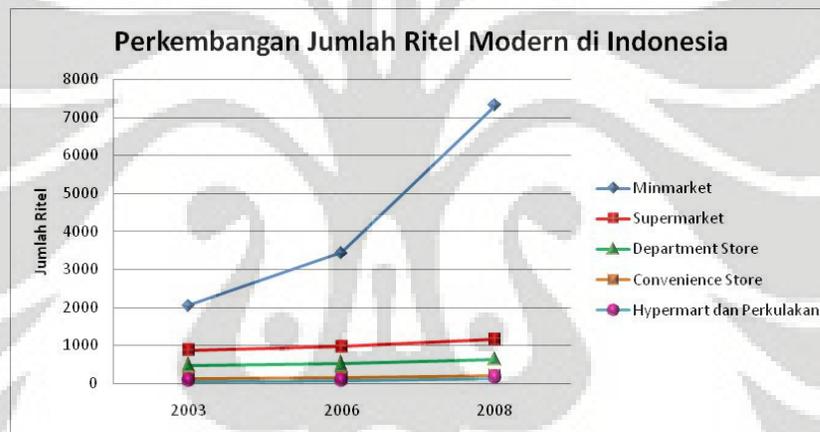
1.1 Latar Belakang Permasalahan

Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa perkembangan perekonomian Indonesia menyebabkan pertumbuhan kegiatan perekonomian, baik usaha kecil, menengah maupun besar semakin meningkat. Peningkatan kegiatan perekonomian ini terlihat jelas dengan bertumbuhnya pusat-pusat perdagangan yang memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka. Menurut jenisnya, pusat perdagangan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu pasar tradisional dan pusat perdagangan modern. Pasar tradisional adalah pasar dimana sistem pembelian barang yang dilakukan dengan tawar-menawar. Pusat perbelanjaan modern merupakan perkembangan dari pasar tradisional tetapi keberadaannya tidak akan menggantikan pasar tradisional, keduanya sama-sama dibutuhkan oleh semua lapisan masyarakat. Keberadaan pasar tradisional perlu mendapatkan tempat khusus di tengah lajunya perkembangan kota.

Namun, fenomena yang terjadi belakangan ini justru menunjukkan stagnansi dari perkembangan pasar tradisional itu sendiri. Apabila dibandingkan dengan tingkat perkembangan pasar modern, seperti *supermarket*, *hypermarket*, *minimarket* dan pusat perbelanjaan modern lainnya, pasar tradisional jauh tertinggal. Apabila dilihat hasil survey yang diterbitkan oleh Kompas, terlihat bahwa perkembangan pasar modern khususnya pada *minimarket* mengalami peningkatan yang sangat signifikan, yaitu meningkat sebesar 254,8% dari tahun 2003-2008. Berbeda dengan pertumbuhan pasar tradisional yang mendekati 0%, atau dengan kata lain hampir tidak bertumbuh sama sekali, dalam rentang tahun yang sama. Dengan melihat fenomena inilah menjadi tugas kita untuk meningkatkan perkembangan pasar tradisional yang masih diharapkan peranannya oleh masyarakat.

Pusat perdagangan tradisional yang merupakan kumpulan dari beberapa pedagang/ perngusaha kecil yang menjualkan berbagai macam kebutuhan rumah tangga yang berasal dari pemasok-pemasok yang bersifat tradisional atau biasa disebut dengan pasar tradisional ini memiliki peranan yang cukup besar sebagai

penggerak perekonomian Indonesia. Namun, karena sifat nya yang tradisional inilah peranan pasar tradisional dirasakan sangat berarti dalam menjaga kestabilan perekonomian Indonesia. Hal ini dikarenakan sifat usaha yang tidak bergantung pada modal-modal asing atau tingkat perkembangan teknologi bahkan kondisi perekonomian sekalipun, karena sebagian besar dari sumber daya dan modal yang digunakan bersifat lokal. Pasar tradisional selain memiliki peran yang besar dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan kebutuhan-kebutuhan pokok (seperti beras, daging, ayam, ikan, tempe dan sayuran), buah-buahan, pakaian, makanan kecil, dan barang-barang keperluan rumah tangga lainnya, juga memiliki peran yang besar dalam hal menjaga keberlangsungan usaha yang dilakukan oleh petani, nelayan dan peternakan yang merupakan pemasok utama pasar tradisional.



(Sumber: Kompas, 15 Maret 2010)

Gambar 1.1 Grafik Perkembangan Jumlah Ritel Modern di Indonesia

Selain memiliki peranan yang cukup signifikan dalam menjaga kestabilan perekonomian, pasar tradisional pun memiliki keunggulan bersaing alamiah yang tidak dimiliki secara langsung oleh pasar modern. Lokasi yang strategis, area penjualan yang luas, keragaman barang yang dijual, harga yang relatif rendah, dan sistem tawar-menawar yang menunjukkan keakraban antara penjual dan pembeli merupakan keunggulan yang dimiliki oleh pasar tradisional. Karakteristik inilah yang membedakan segmentasi dari usaha yang dilakukan oleh masing-masing pusat perdagangan ini. Lagipula karakteristik ini pula yang menyebabkan pasar

tradisional masih memiliki pengunjung setia dan keberadaannya pun masih diharapkan oleh sebagian besar masyarakat.

Dengan melihat kenyataan bahwa Indonesia adalah negara dengan mayoritas konsumen berasal dari kalangan menengah ke bawah, membuat konsumen Indonesia tergolong ke dalam konsumen yang sangat sensitif terhadap harga. Oleh karena itulah maka dapat dilihat bahwa apabila pasar tradisional dapat mempertahankan karakteristik dari segi harga ini, maka permintaan akan barang kebutuhan pokok di pasar tradisional masih sangat besar.

Walaupun permintaan yang masih besar akan keberadaan pasar tradisional, namun tetap saja persaingan dengan pasar modern patut diwaspadai. Terdapat beberapa kelemahan yang dimiliki oleh pasar tradisional. Faktor desain dan tampilan pasar, atmosfer, tata ruang, tata letak, keragaman dan kualitas barang, promosi penjualan, jam operasional pasar yang terbatas, serta optimalisasi pemanfaatan ruang jual merupakan kelemahan terbesar pasar tradisional dalam menghadapi persaingan dengan pasar modern.

Selain itu pula, permintaan yang besar ini kurang diimbangi dengan kemampuan para pedagang pasar tradisional untuk mengembangkan modal usahanya. Lemahnya kemampuan pedagang untuk mengembangkan usahanya, dikarenakan kurangnya akses pedagang dalam memperoleh pinjaman sebagai tambahan modal jika diperlukan, kurangnya pengetahuan pedagang dalam mengelola keuangan hasil pendapatan penjualan dan kurangnya akses pedagang dalam memperoleh tempat usaha yang layak sehingga membuat para pedagang ini berjualan dipinggir jalan yang dapat mengganggu ketertiban lalu lintas.

Pangsa pasar tradisional pun terus menurun dari tahun ke tahun dibandingkan dengan pangsa pasar modern. Ditunjukkan dengan hasil penelitian bahwa pada tahun 2001 pangsa pasar modern 24,8% dibandingkan dengan pasar tradisional 75,2% turun menjadi 67,6% pada tahun 2005¹.

Oleh karena alasan diatas, maka perancangan pasar tradisional dan menganalisa kelayakan hasil rancangan tersebut diharapkan mampu memberikan solusi yang tepat dalam memecahkan masalah ini dan meningkatkan eksistensi pasar tradisional.

¹ Penelitian AC Nielsen, 2006

Dalam perancangan pasar tradisional ini, faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam perancangan dan analisa dari kelayakan perancangan ini adalah fasilitas-fasilitas apa yang diperlukan untuk mengembangkan usaha yang dilakukan, susunan fasilitas ini dan kios-kios yang berada di pasar tradisional sehingga memudahkan para konsumen untuk mencapai kios yang diinginkan, dan komponen-komponen lainnya yang diperlukan untuk menghitung kelayakan perancangan pasar tradisional ini demi keberlangsungan usaha yang dilakukan oleh para pedagang.

Dengan rancangan pasar tradisional yang baru ini diharapkan terjadi peningkatan kearah yang lebih baik, disamping meningkatnya kegiatan ekonomi para pedagang kecil ini, juga meningkatkan ketertiban lalu lintas disekitar pasar, meningkatkan higienitas dan kebersihan barang yang dijual serta memperindah pemandangan di tempat-tempat yang biasa dijadikan tempat berjualan para pedagang kaki lima.

1.2 Diagram Keterkaitan Permasalahan

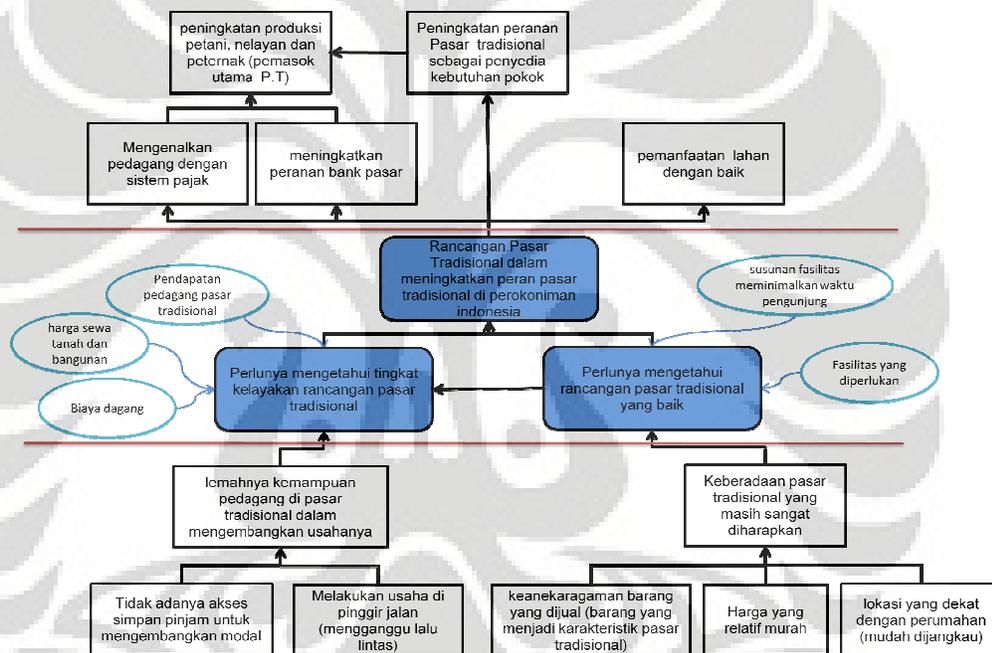
Diagram keterkaitan masalah adalah gambaran umum mengenai bagaimana masalah ini terkait satu sama lain dengan penyebab, langkah pemecahan masalah dan dampak yang dihasilkan, sehingga pembaca dapat dengan jelas melihat apa saja yang melatarbelakangi masalah ini, solusi yang akan dijadikan sebagai tema dalam karya tulis ini dan manfaat dari solusi yang ditawarkan. Oleh karena itu, dalam penggambaran diagram keterkaitan masalah ini, penulis membaginya menjadi 3 bagian (dari bawah ke atas), yaitu bagian penyebab, metode pemecahan masalah dan akibat.

Pada bagian pertama ini diuraikan bahwa hal-hal yang menjadi penyebab/ yang melatarbelakangi permasalahan ini adalah lemahnya kemampuan pedagang di pasar tradisional dalam mengembangkan usahanya dan keberadaan pasar tradisional yang masih diharapkan oleh masyarakat.

Dari latar belakang permasalahan ini lah, penulis menawarkan solusi perancangan dan analisa kelayakan pasar tradisional ini untuk memecahkan persoalan mengenai penurunan eksistensi dari pasar tradisional. Hal ini dapat

dilihat di bagian kedua yang menjelaskan metode apa yang akan digunakan dan data yang dibutuhkan dalam melakukan perhitungan.

Setelah itu, dapatlah dilihat manfaat yang diharapkan dapat dirasakan apabila permasalahan ini dapat diselesaikan. Pada bagian ketiga inilah diuraikan manfaat yang dapat diambil jika permasalahan dapat diselesaikan, yaitu peningkatan peranan pasar tradisional sebagai penyedia kebutuhan pokok, peningkatan produksi dari pemasok-pemasok utama pasar tradisional yang sebagian esar adalah nelayan, petani, dan perternak, serta pemanfaatan lahan dengan baik.



Gambar 1.2 Diagram Keterkaitan Masalah

1.3 Rumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang dan juga diagram keterkaitan masalah yang sudah diuraikan, pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian adalah bagaimana rancangan pasar tradisional yang baik dalam membantu mengembangkan usaha kecil para pedagang pasar tradisional dan melakukan analisa kelayakannya apakah model baru rancangan pasar tradisional ini dapat meningkatkan kemampuan usaha pedagang.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisa kebutuhan akan fasilitas-fasilitas yang diperlukan oleh pedagang pasar tradisional untuk mengembangkan usahanya.
2. Merancang fasilitas pasar tradisional yang diperlukan untuk menghasilkan rancangan pasar yang higienis, nyaman dan memudahkan pengunjung mencapai kios-kios pedagang.
3. Menganalisa kelayakan dari rancangan pasar tradisional terhadap kemampuan pedagang.
4. Merancang kegiatan kemitraan antara pemilik tanah dan pedagang untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak.

1.5 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dalam melakukan penelitian ini antara lain:

1. Definisi Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya. Pasar seperti ini masih banyak ditemukan di Indonesia, dan umumnya terletak dekat kawasan perumahan agar memudahkan pembeli untuk mencapai pasar².
2. Penelitian akan dilakukan di pasar tradisional yang berada di daerah kecamatan matraman.

² crishtine wahyuasih, *Sustainable Design and Constructions : Sebuah Utopia atau Fatamorgana bagi Jakarta? Studi Kasus: Pasar Rakyat Vs Pasar Modern*.2008

3. Pengamatan akan dilakukan pada beberapa pasar di beberapa daerah, dan pengambilan data dilakukan dengan penyebaran *questionnaire*.
4. Rancangan pasar tradisional hanya akan mengatur tambahan fasilitas yang dibutuhkan dan pengaturan kios-kios pedagang untuk memudahkan pengunjung mencapai tempat yang diinginkan, bukan dari sisi interior.



Gambar 1.3 Keadaan Pasar Tradisional saat ini

5. Analisa kelayakan dilakukan dengan memperkirakan aliran keuangan pedagang pasar tradisional saat ini, yaitu perhitungan pendapatan dari hasil penjualan sehari-hari dan perhitungan biaya ditambahkan dengan harga sewa tanah dan bangunan hasil rancangan pasar tradisional.

1.6 Metodologi/ Langkah-Langkah Penelitian

Metodologi/ langkah-langkah penelitian yang akan digunakan sebagai acuan dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut ini:

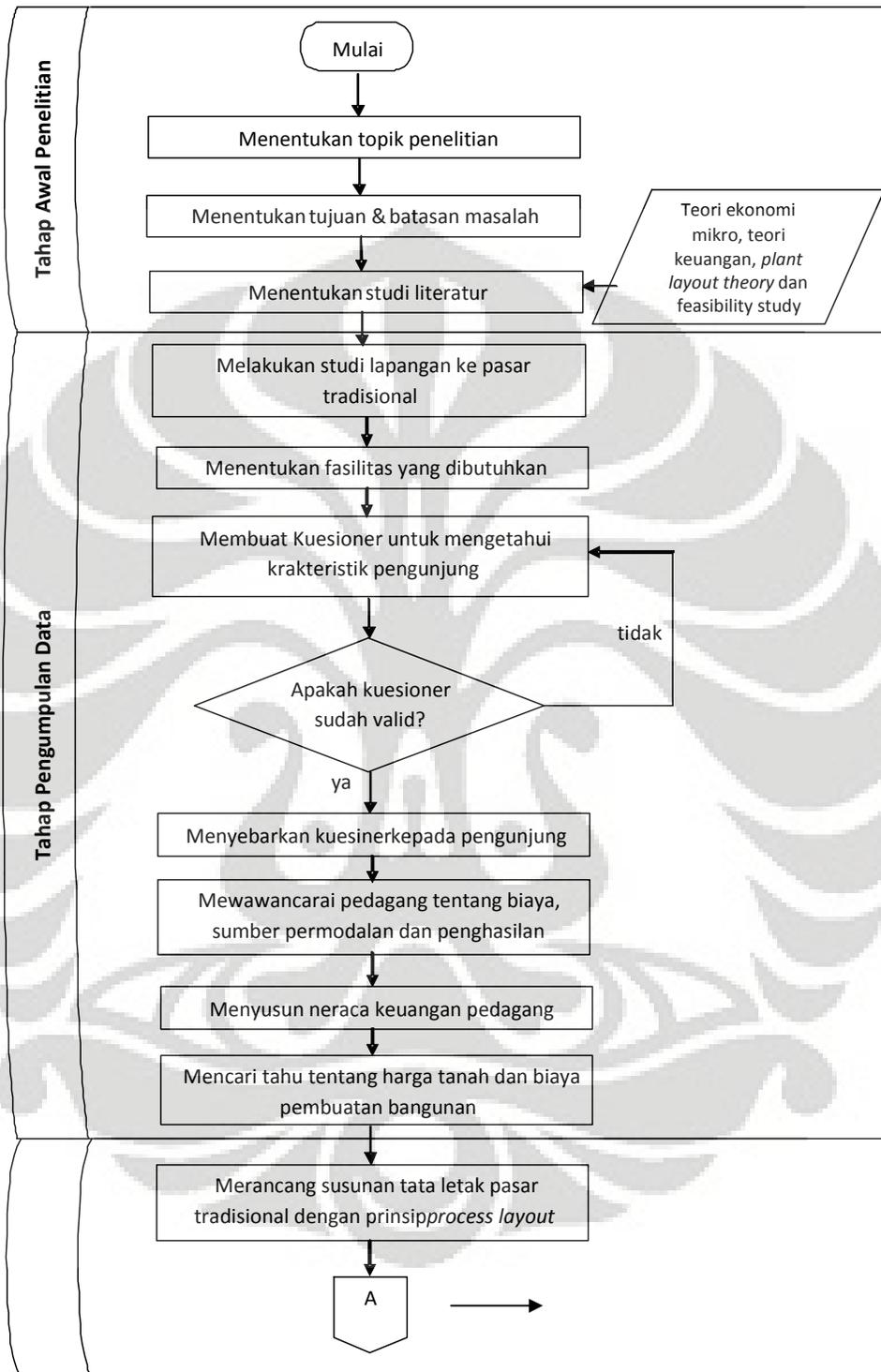
1. Tahap awal penelitian.
 - a. Menentukan topik penelitian yang akan dilakukan.
 - b. Menentukan tujuan penelitian.
 - c. Menentukan batasan-batasan dari penelitian.
 - d. Melakukan studi literatur terhadap landasan teori yang berhubungan dengan topik penelitian, seperti mengenai teori ekonomi mikro yang terdiri dari teori permintaan, penawaran dan keseimbangan harga, *financial management*, *engineering economy*, *plant layout design*, dan definisi yang jelas mengenai manajemen sebuah usaha kecil.
2. Tahap pengumpulan data.
 - a. Mengumpulkan data-data mengenai keberadaan pasar tradisional di suatu daerah.
 - b. Menyebar kuesioner untuk mencari tahu karakteristik pengunjung, seperti tempat tinggal, pekerjaan, frekuensi datang ke pasar tradisional, apa saja yang dibeli, dan lain-lain.
 - c. Mengumpulkan data mengenai modal dan biaya yang dikeluarkan oleh pedagang dalam menjalankan usahanya.
 - d. Melakukan studi lapangan mengenai kondisi pasar tradisional saat ini.
 - e. Menentukan rancangan pasar tradisional yang tepat berdasarkan fasilitas-fasilitas yang harus tersedia dan tata letak kios untuk mempermudah pengunjung mencapai lokasi yang dimaksud.
 - f. Mengumpulkan data mengenai harga tanah di daerah tersebut.

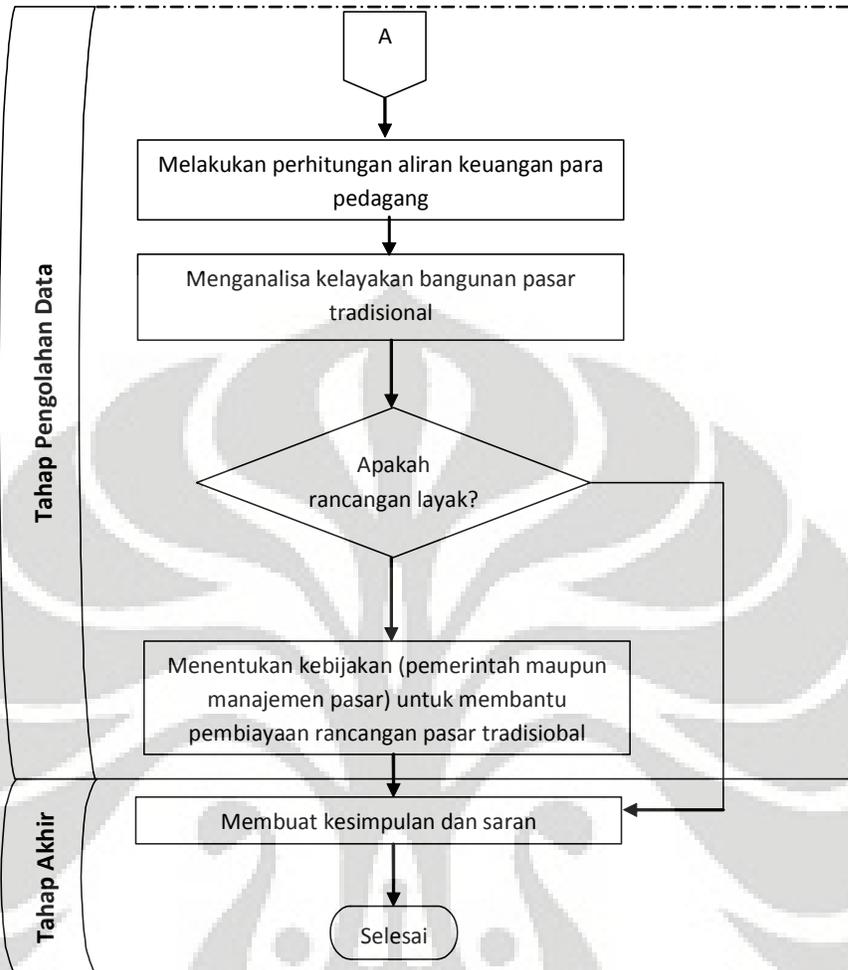
- g. Mengumpulkan data mengenai jumlah pengunjung untuk masing-masing kios pedagang dan pendapatan yang diperoleh oleh setiap pedagang.
 - h. Menyusun neraca keuangan setiap pedagang.
3. Tahap pengolahan data dan melakukan analisis.

Pengolahan data merupakan serangkaian proses dengan pengumpulan data yang telah dilakukan sebelumnya. Data-data yang dikumpulkan ini berupa data mentah, yang kemudian akan diolah, dihitung dan dianalisa mengenai hasil yang didapat dikaitkan dengan tujuan semula. Analisa hasil pengolahan data dilakukan untuk menjawab tujuan dari penelitian yang dilakukan ini.

- a. Merekap kuesioner mengenai karakteristik dan keinginan pengunjung untuk rancangan pasar tradisional.
 - b. Mencatat fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan untuk sebuah pasar tradisional yang lebih baik.
 - c. Melakukan perancangan tata letak dengan menggunakan prinsip-prinsip perancangan berdasarkan *process layout*.
 - d. Menghitung neraca keuangan untuk masing-masing pedagang
 - e. Menghitung kelayakan rancangan bangunan pasar tradisional berdasarkan tingkat pendapatan yang dihaikan pedagang.
 - f. Menganalisa kelayakan rancangan bangunan pasar tradisional dengan menghitung pendapat yang diperoleh oleh pedagang dengan biaya operasional usaha ditambah dengan biaya sewa tanah dan bangunan untuk masing-masing pedagangn dan secara keseluruhan pasar tradisional.
4. Tahap akhir, yaitu penarikan kesimpulan.

Melakukan penarikan kesimpulan terhadap hasil pengolahan data dan analisa, dan kemudian memberikan masukan kepada pemerintah, pedagang atau pemilik tanah mengenai usulan rancangan pasar tradisional. Metodologi/ langkah-langkah penelitian yang dilakukan digambarkan dalam bentuk diagram alir sebagai berikut:





Gambar 1.4 Diagram Alir Metode Penelitian

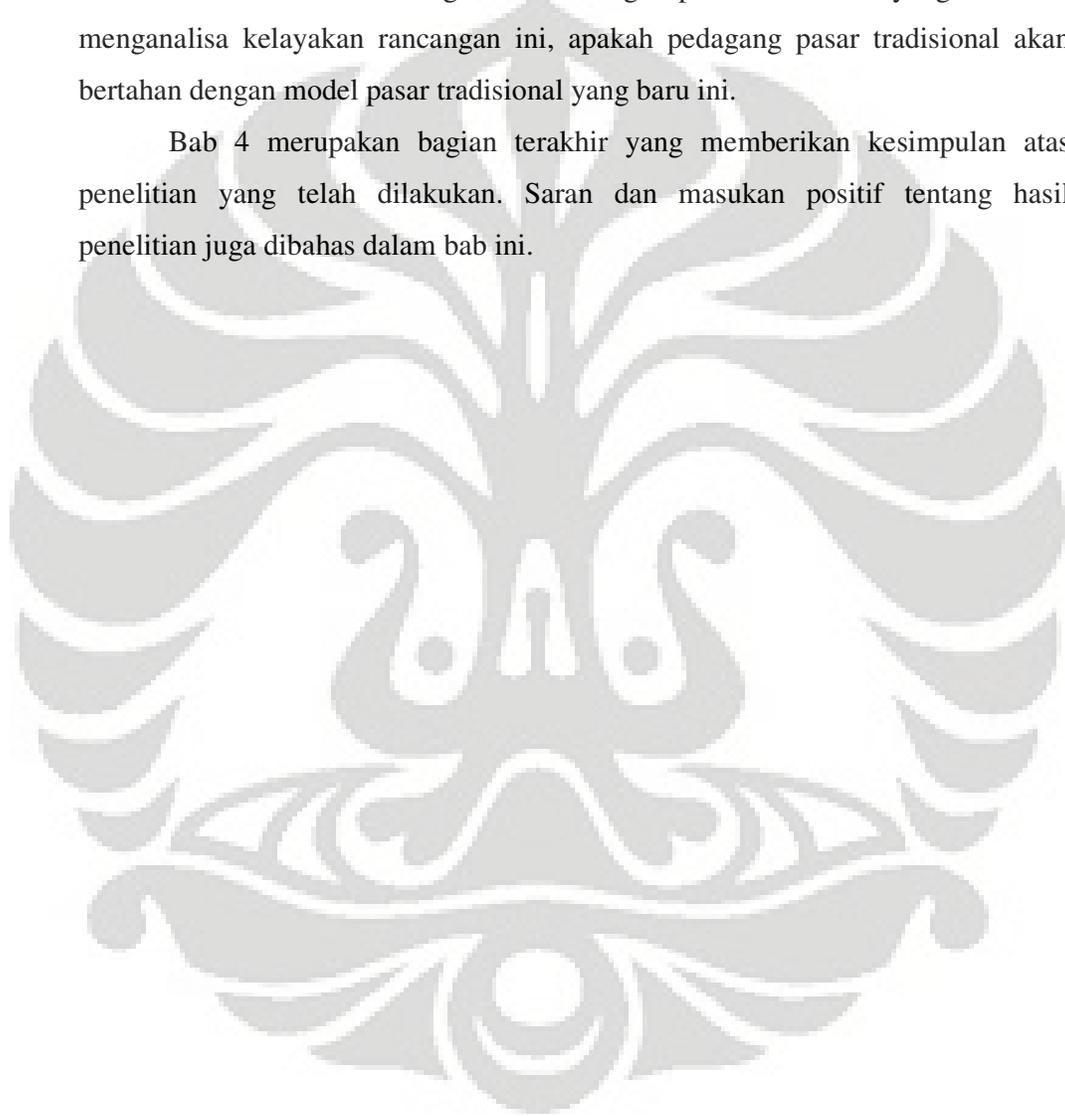
1.7 Sistematika penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi menjadi lima bab. Bab 1 merupakan bab pendahuluan, yang berisikan latar belakang permasalahan yang akan dibahas lebih lanjut, diagram keterkaitan masalah yang terdiri dari sebab dan akibat dari masalah ini, perumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup atau atasan penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab 2 berisi dasar teori yang dibutuhkan dalam penelitian ini, yaitu dasar teori tentang perdagangan luar internasional, mikroekonomi, ekonomi industry, akuntansi biaya, tentang perdagangan luar negeri, kebijakan-kebijakan dan lain sebagainya. Dasar teori ini diperoleh dari literatur, artikel, jurnal, skripsi, tesis, disertasi yang terkait dengan objek dan metode penelitian.

Bab 3 menyajikan pengumpulan data dan pengolahan data serta analisis sesuai dengan metode penelitian yang telah ditetapkan. Data yang dikumpulkan berupa data sekunder dan data primer. Dalam bab ini data pada variabel yang telah ditentukan akan diidentifikasi serta disajikan dalam bentuk tabel untuk memberikan gambaran awal kepada pembaca. Sedangkan pengolahan data dan analisis dilakukan untuk mengetahui rancangan pasar tradisional yang baik dan menganalisa kelayakan rancangan ini, apakah pedagang pasar tradisional akan bertahan dengan model pasar tradisional yang baru ini.

Bab 4 merupakan bagian terakhir yang memberikan kesimpulan atas penelitian yang telah dilakukan. Saran dan masukan positif tentang hasil penelitian juga dibahas dalam bab ini.



BAB II

KERANGKA TEORI DAN MODEL PASAR TRADISIONAL

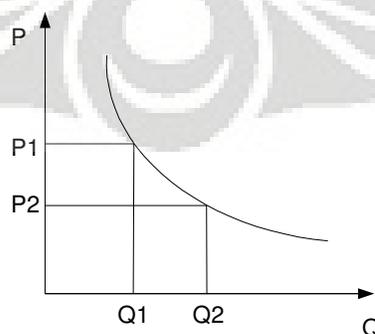
Pada bab ini akan ditinjau beberapa teori atau literatur yang berhubungan dengan penelitian untuk dijadikan sebagai landasan berpikir dalam melakukan penelitian. Adapun teori-teori yang dibahas meliputi konsep ekonomi mikro, neraca keuangan perusahaan, usaha kecil dan pengelolaannya, studi mengenai perencanaan tata letak fasilitas dan beberapa metode mengenai analisa kelayakan.

2.1 Beberapa Teori Ekonomi Mikro

Ekonomi (*economy*) berasal dari bahasa Yunani yang memiliki arti “pengelola rumah tangga”. Ilmu ekonomi adalah ilmu yang mempelajari bagaimana manusia mengambil keputusan dalam memilih cara untuk menggunakan sumber daya yang terbatas untuk keperluan mereka. Teori ekonomi mikro adalah teori yang menerangkan perilaku harga pasar barang-barang atau jasa-jasa secara individual. Teori inilah yang membentuk harga suatu produk di pasaran, atau biasa disebut dengan teori harga pasar.

2.1.1 Teori Permintaan dan Penawaran

Permintaan adalah kurva yang menggambarkan hubungan antara berbagai kuantitas suatu barang yang diminta oleh konsumen pada berbagai tingkat harga dan bersifat ceteris paribus. Kurva permintaan ini merupakan gabungan atau hasil penjumlahan kurva-kurva permintaan individual akan barang tersebut yang terjangkau oleh sebuah pasar.

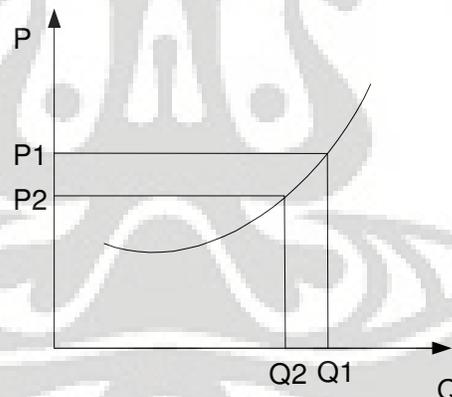


Gambar 2.1 Kurva Permintaan

Teori permintaan menyatakan bahwa semakin rendah harga suatu barang maka semakin banyak permintaan terhadap barang tersebut. Sebaliknya makin tinggi harga suatu barang maka makin sedikit permintaan terhadap barang tersebut.

Namun selain harga, beberapa faktor lain yang mempengaruhi pergerakan permintaan barang adalah harga barang lain yang berkaitan erat dengan barang tersebut, pendapatan rata-rata masyarakat, corak distribusi pendapatan dalam masyarakat, cita rasa masyarakat, jumlah penduduk, dan ramalan keadaan di masa datang. Faktor-faktor ini yang menyebabkan pergeseran kurva ke atas atau ke bawah.

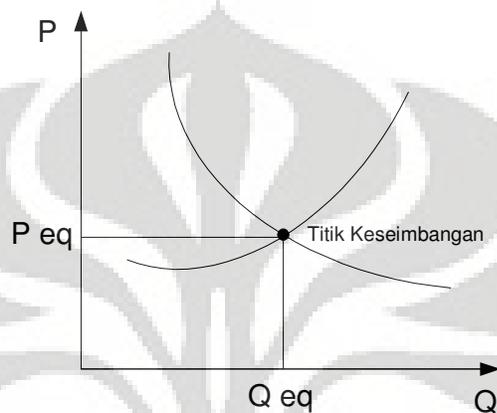
Penawaran adalah suatu kurva yang menunjukkan hubungan antara kuantitas suatu barang yang ditawarkan pada berbagai tingkat harga yang bersifat *ceteris paribus*. Teori penawaran menyatakan bahwa semakin tinggi harga suatu barang maka semakin banyak pula seseorang atau sebuah badan usaha memproduksi barang tersebut, sehingga meningkatkan jumlah penawaran barang di pasaran.



Gambar 2.2 Kurva Penawaran

Namun, selain harga faktor-faktor lain yang mempengaruhi pergerakan penawaran barang adalah harga barang lain, biaya produksi, tujuan produsen, dan teknologi. Faktor-faktor ini mempengaruhi permintaan barang terhadap harga sehingga perubahan ini menyebabkan pergeseran kurva permintaan ke atas atau ke bawah.

Interaksi antara permintaan dan penawaran ini menyebabkan terjadinya yang biasa disebut dengan keseimbangan harga. Pasar akan mengalami keseimbangan (*equilibrium*) jika kuantitas barang yang diminta sama dengan kuantitas barang yang ditawarkan dan tidak ada kekuatan internal yang menyebabkan perubahan.



Gambar 2.3 Grafik Pembentukan Titik Keseimbangan

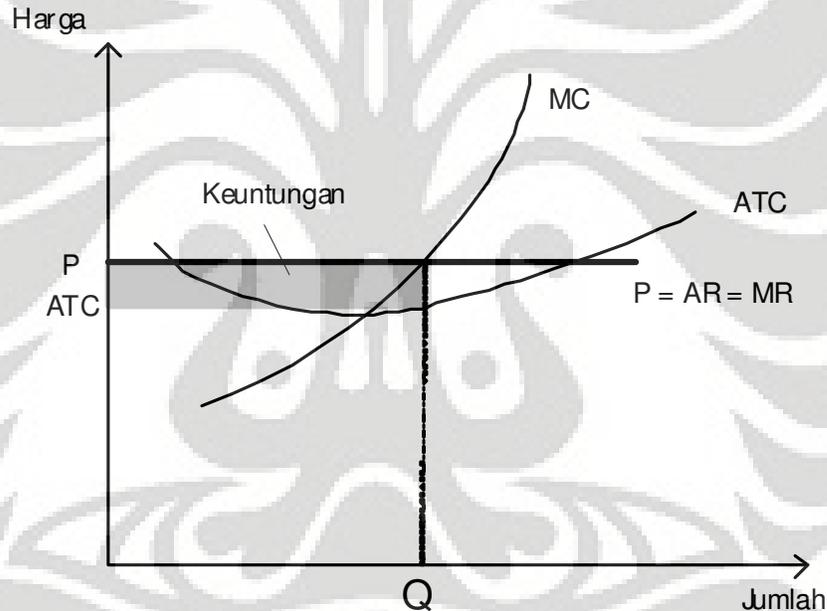
2.1.2 Teori Harga Pasar Kompetitif

Teori pasar kompetitif merupakan teori yang menjelaskan keadaan mengenai tingkat persaingan pada suatu kegiatan ekonomi. Terdapat dua macam bentuk pasar kompetitif, yaitu pasar persaingan murni (*pure competition*) dan pasar persaingan sempurna (*perfect competition*). Terdapat enam syarat

Persaingan ini membuat suatu perusahaan mencoba untuk memaksimalkan keuntungan, yaitu pendapatan total dikurangi biaya total. Pendapatan rata-rata (*average revenue*) adalah pendapatan total dibagi jumlah output. Pendapatan total adalah harga dikali jumlah ($P \times Q$). Oleh karena itu, untuk setiap perusahaan, pendapatan rata-rata sama dengan harga jual barang. Jika perusahaan memproduksi barang sejumlah Q_1 , pada tingkat produksi ini pendapatan marginal lebih besar daripada biaya marginal. Perusahaan dapat meningkatkan keuntungannya dengan cara meningkatkan jumlah produksinya. Pada tingkat produksi Q_2 , biaya marginal lebih besar daripada pendapatan marginal. Perusahaan dapat meningkatkan keuntungan dengan cara mengurangi jumlah produksinya.

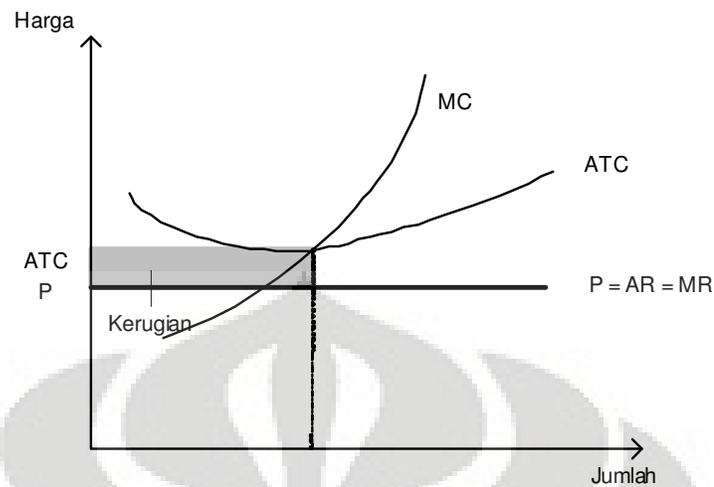
Perusahaan nantinya akan menyesuaikan jumlah produksi hingga jumlah barang mencapai Q_{max} . Analisis ini menunjukkan suatu aturan umum untuk memaksimalkan keuntungan: pada tingkat output yang memaksimalkan keuntungan, pendapatan marginal dan biaya marginal sama besar.

Perusahaan memaksimalkan keuntungan dengan melakukan produksi dalam jumlah tertentu di mana harga sama dengan biaya marginal. Pada grafik di bawah, daerah yang diarsir, dengan tinggi persegi panjang adalah $P - ATC$, selisih antara harga dan biaya total rata-rata. Lebarnya adalah Q , jumlah yang diproduksi. Maka dari itu, luas persegi panjang adalah $(P - ATC) \times Q$, yang merupakan keuntungan unit usaha.

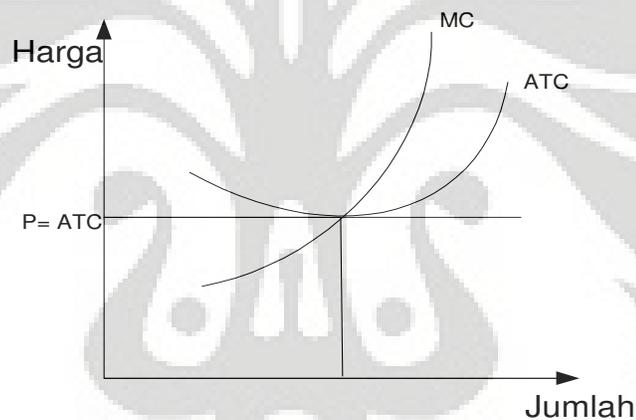


Gambar 2.4 Unit Usaha Mendapatkan Keuntungan

Dari grafik di bawah, dapat disimpulkan bahwa unit usaha mendapatkan keuntungan negatif atau merugi. Pada kasus ini, memaksimalkan keuntungan berarti meminimalkan kerugian, yang dapat dicapai dengan memproduksi sejumlah tertentu dimana harga sama dengan biaya marginal. Karena suatu unit usaha dalam situasi ini tidak memperoleh pendapatan untuk mencukupi biaya total rata-rata, unit usaha akan memilih untuk keluar dari pasar.



Gambar 2.5 Unit usaha Mengalami Kerugian



Gambar 2.6 Keadaan Unit Usaha Tidak Untung dan Tidak Rugi

2.1.3 Tentang Harga Bahan Pokok Dalam Pasar Tradisional

Pasar tradisional merupakan tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi berlangsung. Disinilah terjadi permintaan dan penawaran bertemu dan kemudian menepai titik equilibrium sehingga terbentuklah harga untuk suatu produk. Kemudian, harga inilah yang menjadi harga standard seseorang memiliki keinginan dan kemampuan untuk memperoleh barang tersebut.

Begitu pula halnya di dalam pasar tradisional. pertemuan permintaan dan penawaran membentuk harga pasar. Titik equilibrium yang terjadi di pasar tradisional biasanya lebih rendah dibandingkan dengan beberapa tempat yang

menjual produk yang serupa. Hal ini disebabkan karena permintaan datang dari masyarakat berpenghasilan erbatas. Sehingga untuk mencapai titik keseimbangannya, penawaran pun menyesuaikan.

Terdapat beberapa bahan makanan pokok yang menjadi komoditi perdagangan di pasar. Bahan makanan atau biasa disebut pangan adalah segala sesuatu yang berasal dari sumber hayati dan air, baik yang diolah maupun yang tidak diolah yang diperuntukkan sebagai makanan atau minuman bagi konsumsi manusia, termasuk di dalamnya adalah bahan tambahan pangan, bahan baku pangan, dan bahan lain yang digunakan dalam proses penyiapan, pengolahan dan atau minuman. Di dalam pasar tradisional terdapat berbagai macam jenis kebutuhan pokok dan bahan makanan lain, dimana dapat dikelompokkan menjadi 2 kelompok, yaitu kelompok Hasil Bumi Pangan I (kering) dan Hasil Bumi Pangan II (basah/ *fresh*). Berikut adalah daftar bahan pokok makanan yang komoditi mayoritas di pasar tradisional.

Tabel 2.1 Pengelompokkan Barang Dagang di Pasar Tradisional

Kelompok 1	Kelompok 2
a Beras	a Umbi-umbian
b Terigu/ tepung	b Kelapa
c Gula	c Sayur-mayur
d Telur	d Buah-buahan
e Ikan kering/ asin	e Daging sapi/ kambing
f Rempah-rempah	f Ikan hidup/ basah
g Bumbu dapur	g Ayam hidup/ potong
h Produk kemasan	h Unggas

Seperti yang telah diketahui bahwa mayoritas pemasok dari pasar tradisional itu sendiri adalah pemasok-pemasok kecil yang juga hampir sebagian dari usaha mereka di salurkan kepada pasar tradisional, misalnya petani, nelayan, dan peternak. Dengan sistem rantai seperti ini, maka sudah pasti pasar tradisional

adalah penopang kegiatan ekonomi usaha kecil khususnya bagi pemasok bahan pangan/ kebutuhan pokok.

2.2 Teori Keuangan

Neraca adalah laporan yang menggambarkan keadaan keuangan pada saat tertentu dan terdiri dari kekayaan (aktiva) yang dimiliki serta kewajiban yang harus dipenuhi. Menjadi sebuah kewajiban seorang manager sebuah badan usaha untuk menyampaikan laporan yang menunjukkan perkembangan perusahaan kepada para pemegang saham sebagai sebuah pertanggungjawaban.

Terdapat 3 buah laporan tertulis yang merupakan laporan mendasar dari sebuah badan usaha, yaitu Neraca Laba-Rugi (*Profit & Loss Statement/ Income statement*), Neraca Kekayaan-Kewajiban/ Neraca Aktiva-Pasiva (*Balance Sheet*), dan Neraca Sumber dan Penggunaan Dana (*Sources and Uses of Funds statement*).

2.2.1 Neraca Laba Rugi

Neraca Laba Rugi (*Profit & Loss Statement/ Income statement*) adalah laporan keuangan yang menyatakan keadaan keuangan tentang laba dan rugi perusahaan selama satu tahun. Neraca Laba-Rugi ini mengikuti konsep aliran (*flow*) dimana angka-angka yang dilaporkan menunjukkan aliran dana yang masuk dan keluar selama usaha satu tahun.

Pada neraca ini dieprlihatkan penerimaan dan pengeluaran sebuah badan usaha selama satu tahun. Penerimaan diperoleh dari hasil penjualan (*sales*) produk/ jasa, sedangkan pengeluaran adalah biaya-biaya (*cost*) yang dikeluarkan untuk membiayai kegiatan operasi menghasilkan produk/jasa.

Di dalam penyusunan neraca ini, data-data mengenai aliran keuangan harus dicatat secara rinci sesuai dengan pengalokasiannya. Pada baris paling atas neraca ini tertulis hasil penjualan bersih (*net sales*). Yang dimaksud dengan “bersih” disini adalah hasil penjualan setelah dikurangi dengan berbagai bentuk “rabat/ diskon”, sehingga benar-benar mencerminkan uang masuk yang bersih sebagai penerimaan hasil penjualan. Hasil penjualan ini merupakan penjumlahan

dari penjualan setiap produk/ jasa yang dihasilkan (jika perusahaan menghasilkan lebih dari satu produk) dan produk-produk sampingan yang dijual perusahaan.

Setelah itu, penulisan neraca disusul dengan pengeluaran-pengeluaran (cash out)/ biaya (cost). Pengelompokan biaya perusahaan ini dapat dibedakan sebagai berikut:

1. *Cost of Good Sold*, atau biaya disebut dengan total biaya pabrik yaitu komponen utama pembentuk biaya yang berasal dari:
 - a. Biaya buruh langsung
 - b. Bahan baku
 - c. *Factory expenses*, termasuk di dalamnya adalah biaya administrasi dan supervise di dalam pabrik, serta biaya penyusutan (*depreciation*) atas berbagai peralatan dan bangunan pabrik
 - d. Perubahan persediaan (*inventory*), yaitu stok bahan-bahan yang habis pakai
2. Biaya-biaya lain, atau lebih dikenal dengan *operating expenses* yang meliputi:
 - a. Biaya-biaya pemasaran dan penjualan (*selling expenses*)
 - b. Biaya-biaya administrasi (*general and administration expenses*) termasuk perkantoran, dan lain-lain
3. Bunga atau *interest rate* atas hutang dan pinjaman baik yang berjangka panjang maupun pendek.
4. Pajak atas keuntungan perusahaan.

Untuk penjelasan mengenai biaya penyusutan (*depreciation*) berbeda dari biaya-biaya lain yang pada umumnya berpindah tangan dari perusahaan ke pihak luar. Tetapi biaya penyusutan hanya sebuah perhitungan akuntansi yang tidak berpindah tangan, sehingga masih merupakan milik perusahaan yang nantinya akan ditambahkan kembali sebagai *cash-in*. jadi, dana ini merupakan dana yang disisihkan dengan maksud sebagai hasil kerja mesin-mesin atau peralatan selama satu tahun yang harus “dibayar” dengan keausan mesin yang mengakibatkan berkurangnya umur ekonomis mesin tersebut. Dengan habisnya umur ekonomis, biaya kumulatif dana yang disisihkan ini dipakai kembali untuk membeli mesin/

peralatan baru untuk menggantikan (*replacement*) mesin-mesin lama yang umur ekonomisnya telah habis.

Setelah diketahui komponen-komponen yang dibutuhkan dalam penyusunan neraca ini, maka proses perhitungannya diawali dengan *net sales* dengan *cost of good sold* dan *operating expenses* sehingga diperoleh *operating income*, atau *Earning before interest and tax* (EBIT). Setelah itu EBIT dikurangi dengan *interest* dan *tax*, sehingga dihasilkan *earning after tax* (EAT) atau cukup disebut *earning/ income*. EAT inilah yang disebut dengan untung atau rugi perusahaan. Keuntungan perusahaan ini kemudian dibagikan untuk dua keperluan, yaitu sebagai dividen, yaitu bagian keuntungan perusahaan yang dibagikan kepada para pemegang saham dan cadangan (*retained earning*), yaitu bagian yang ditahan oleh perusahaan untuk ditanam kembali (*reinvestment*) sebagai modal ke dalam perusahaan.

2.2.2 Neraca Kekayaan-Kewajiban (Neraca Aktiva dan Pasiva)

Berbeda dengan neraca Laba Rugi, Neraca Kekayaan-Kewajiban (*Balance Sheet*) menggunakan konsep stock di mana angka keuangannya menunjukkan posisi (*stock*) uang pada akhir periode pencatatan neraca. Namun tetap saja angka-angka pada neraca ini berkaitan dengan Neraca Laba-Rugi sehingga penyusunannya pun harus dilakukan secara simultan.

Susunan Neraca ini berbeda dengan Neraca Laba-Rugi. Neraca terbagi atas empat bagian, yaitu bagian kiri dan kanan serta atas dan bawah. Bagian kiri memuat posisi kekayaan/ asset dan kanan memuat kewajiban (hutang). Bagian atas merupakan posisi dari kekayaan tetap (*fixed asset*) dan kewajiban perusahaan kepada pihak luar perusahaan (terbagi menjadi hutang lancar dan hutang jangka panjang). Bagian bawah memuat kekayaan lancar (*current asset*) dan kewajiban perusahaan kepada pemilik perusahaan (yaitu pemegang saham).

Kekayaan Tetap (*fixed asset*) biasanya berupa bangunan pabrik dan bangunan-bangunan lain serta mesin-mesin dan peralatan proses produksi. Disebut tetap karena kekayaan ini tidak mudah untuk dibawa-bawa dan tidak mudah pula untuk diuangkan. Yang dicatat dalam neraca ini adalah asset-aset

bersih yang telah dikurangi dengan biaya penyusutan sehingga mencerminkan nilai asset yang sesungguhnya.

Sedangkan kekayaan lancar (*current asset*) adalah kekayaan yang mudah diuangkan menjadi uang tunai (dicairkan) dan keadaannya dapat dengan mudah berubah dalam jangka waktu yang singkat (< 1 tahun). Yang termasuk ke dalam kekayaan lancar adalah uang tunai (*cash*), barang-barang persediaan, (*inventory*), piutang dagang (*receivables*) dan surat-surat berharga jangka pendek (*marketable securities*, surat tanah, BPKB, bukti order, dan saham perusahaan lain.

Kewajiban/ Hutang Jangka Panjang adalah hutang yang dibuat lewat lembaga-lembaga keuangan, seperti bank, perusahaan asuransi, dana pensiun, perusahaan lain dan pemerintah. Kewajiban/ Hutang Jangka Pendek hutang yang harus dilunasi dalam jangka waktu yang relatif singkat. Yang termasuk ke dalam hutang jangka pendek adalah surat tanda hutang (*notes payables*), hutang dagang (*trade payables*), dan sisa kewajiban yang belum dibayarkan (*accruals*). Selain itu, ada pula kewajiban/ hutang kepada pihak dalam perusahaan yang ditanamkan oleh para pemegang saham atau biasa disebut juga nilai penyertaan.

2.2.3 Neraca Arus/ Aliran Uang

Neraca aliran uang tunai (*cash-flow statement*) adalah kelanjutan daripada Neraca Laba-Rugi, Oleh karena itu neraca ini juga berdasarkan pada konsep aliran (*flow*). Perbedaannya terletak pada akhir pencatatan neraca ini nilai depresiasi dimasukkan ke dalam neraca ini sebagai aliran uang masuk ke dalam kas perusahaan karena memang pada kenyataannya biaya penyusutan (*depreciation*) ini tidak mengalir keluar perusahaan. Jadi, diperoleh *cash flow* sebagai penjumlahan *Earning after tax* (EAT) dengan biaya depresiasi (*depreciation*).

2.2.4 Neraca Keuangan Sumber dan Penggunaan Dana

Neraca sumber dan penggunaan dana (*Sources and Uses of Funds statement*) merupakan neraca yang digunakan untuk menunjukkan dari mana sumber pendanaan ini diperoleh perusahaan dan digunakan untuk apa saja. Neraca ini biasanya digunakan untuk melihat apakah sebagian besar sumber keuangan

perusahaan ini didanai oleh hutang atau hasil dari penjualan saham dan dialokasikan ke mana saja dana-dana yang tersedia ini. Selain penyertaan dan hutang sebagai modal awal perusahaan, sesudah operasi produksi berjalan dan perusahaan mampu menjual produk-produknya, maka *net income* (EAT) merupakan salah satu sumber dana (*cash-in*). Dalam hal ini perlu diingat tentang peranan biaya penyusutan yang juga merupakan sumber dana.

Dalam neraca ini, pada umumnya orang ingin melihat pula, apakah pada tiap akhir tahun ada dana yang cukup untuk mengawali kegiatan produksi pada tahun berikutnya. Jadi, kalau pada operasi sesuatu tahun tertentu ada dana *surplus* (*minus*), maka pada akhir tahun (*end of the year*) kas akhirnya sebanyak dana pada awal tahun (*beginning of the year*) ditambah (dikurangi) dengan dana *surplus* (*minus*).

2.3 Usaha kecil dan Perorangan

Definisi usaha kecil menurut *undang-undang No.9 tahun 1995* adalah kegiatan ekonomi rakyat yang memiliki hasil penjualan tahunan maksimal 1 milyar rupiah dan memiliki kekayaan bersih, tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha paling banyak 200 juta rupiah. Pengertian disini mencakup usaha kecil informal, yaitu usaha yang belum di daftar, belum dicatat, dan belum berbadan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.

Untuk memperjelas mengenai permasalahan dan kondisi usaha kecil saat ini, pada subbab berikut nya akan dijelaskan mengenai apa itu usaha kecil, perorangan and informal, sumber permodalan usaha, dan bagaimana akses usaha kecil terhadap tempat usaha.

2.3.1 Usaha Kecil, Perorangan dan Informal/ Kaki Lima

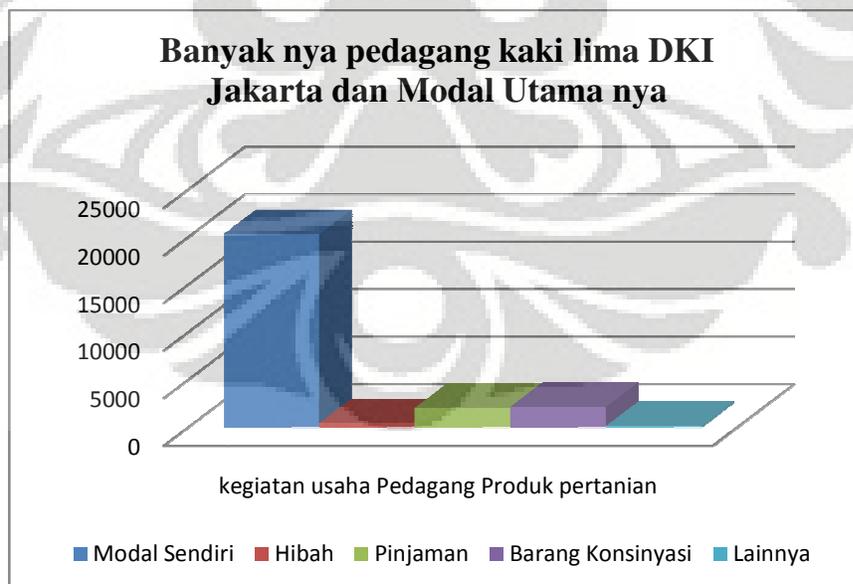
Selain pengertian yang telah disebutkan diatas, menurut kategori Biro Pusat Statistik (BPS), usaha kecil adalah usaha yang identik dengan industri kecil, dan industri rumah tangga. BPS mengklasifikasikan industri berdasarkan jumlah pekerjanya, yaitu industri rumah tangga dengan pekerja 1-4 orang, industri kecil dengan pekerja 5-19 orang, industri menengah dengan pekerja 20-99 orang dan industri besar dengan pekerja 100 orang atau lebih.

Dari definisi-definisi diatas , maka pada hakekatnya usaha-usaha kecil di Indonesia dapat digolongkan menjadi:

1. Industri kecil, seperti: industri kerajinan tangan, industri rumahan, industri logam, dan lain sebagainya.
2. Perusahaan berskala kecil, seperti: toserba, mini market, koperasi, dan sebagainya.
3. Usaha informal, seperti: pedagang kaki lima yang menjual barang-barang kebutuhan pokok.

Walaupun definisi mengenai industri kecil yang beragam, usaha kecil mempunyai karakteristik yang hampir seragam. Pertama, tidak adanya pembagian tugas yang jelas antara bidang administrasi dan operasi. Kebanyakan industri kecil dikelola oleh perorangan yang merangkap sebagai pemilik sekaligus pengelola perusahaan, serta memanfaatkan tenaga kerja dari keluarga dan kerabat dekatnya.

Kedua, rendahnya akses industri kecil terhadap lembaga-lembaga kredit formal sehingga mereka cenderung menggantungkan pembiayaan usahanya dari modal sendiri atau sumber-sumber lain seperti keluarga, pedagang perantara dan rentenir. Berdasarkan data yang diperoleh dari BPS (2009), terlihat bahwa lebih dari 80% menggunakan modal nya sendiri dalam melakukan usaha.



Sumber: Sensus Kaki Lima DKI Jakarta Tahun 2005

Gambar 2.7 Grafik Proporsi Sumber Modal bagi Pedagang Kaki Lima

Keempat, dilihat dari penggolongan usaha yang dilakukan oleh pedagang perorangan, sebanyak sepertiga dari pengusaha kecil ini bergerak pada bidang usaha pedagang produk pertanian yaitu sebesar 27%, diikuti dengan penjual makanan/ minuman yang diproses, dan penjual *asongan* (makanan jadi dan rokok). Seperti yang telah kita ketahui bahwa sebagian besar dari pedagang produk pertanian, berada di pasar-pasar tradisional, baik yang telah mempunyai izin usaha, maupun yang berjualan dipinggir-pinggir jalan. Oleh karena itu, untuk mengembangkan usaha yang dilakukan oleh pedagang produk pertanian, dapat dimulai dari pengaturan pasar tradisional yang lebih baik lagi.

Table 2.2 Banyak Pedagang Kaki Lima per Jenis Jualan

No	Jenis barang yang ditawarkan	Banyak usaha	%
1	Pedagang produk pertanian	25,012.00	27.0%
2	Penjual makanan/ minuman yang diproses	23,189.00	25.0%
3	Pedagang makanan/ minuman jadi, termasuk rokok	13,376.00	14.4%
4	pedagang perkakas/ perabot rumah tangga	9,667.00	10.4%
5	Pedagang alas kaki, pakaian dan tekstil	9,192.00	9.9%
6	pedagang bahan makann/ minuman produk non pertanian	5,720.00	6.2%
7	Jasa-jasa, persewaan dan jasa perusahaan	2,779.00	3.0%
8	Pedagang barang bekas	1,386.00	1.5%
9	Pedagang produk farmasi, kosmetika dan kesehatan	1,183.00	1.3%
10	Lainnya	1,247.00	1.3%
	Total	92,751.00	100.0%

Sumber: Sensus Kaki Lima DKI Jakarta Tahun 2005

Apabila dilihat dari pembagian persentase jumlah usaha di Indonesia, ternyata sebanyak 99,1% merupakan unit usaha kecil dan mikro dengan rata-rata jumlah penyerapan tenaga kerja kurang dari 10 orang, mampu menyediakan sebesar 84,4% dari total kesempatan kerja. Banyaknya jumlah orang yang bekerja pada IKRT memperlihatkan betapa pentingnya peranan usaha kecil dan mikro ini

dalam membantu memecahkan masalah pengangguran dan pemerataan distribusi pendapatan³.

Apabila dilihat dari perbedaan usaha kecil dengan usaha lainnya, seperti usaha menengah dan usaha besar, dapat dilihat sebagai berikut:

1. Usaha kecil tidak memiliki sistem pembukuan, yang menyebabkan pengusaha kecil tidak memiliki akses yang cukup menunjang terhadap jasa perbankan.
2. Pengusaha kecil memiliki kesulitan dalam meningkatkan usahanya, karena teknologi yang digunakan masih bersifat semi modern, bahkan masih dikerjakan secara tradisional.
3. Terbatasnya kemampuan pengusaha kecil dalam mengembangkan usahanya, seperti: untuk tujuan ekspor barang-barang hasil produksinya.
4. Bahan-bahan baku yang diperoleh untuk kegiatan usahanya, masih relatif sulit dicari oleh pengusaha kecil.

2.3.2 Sumber Permodalan Usaha

Dilihat dari sumber permodalannya, usaha mikro dan kecil seperti pedagang pasar tradisional ini umumnya mengandalkan pada modal sendiri dalam menjalankan bisnisnya. Para pedagang pun seringkali terjebak pada keterikatan pada rentenir karena rendahnya aksesabilitas terhadap sumber-sumber pembiayaan formal.

Untuk memperoleh sejumlah dana yang diperlukan, tak jarang para pengusaha kecil ini tersandung pada prosedur yang menyulitkan mereka. Prosedur yang harus dilalui oleh para pedagang untuk memperoleh bantuan dana meliputi permohonan kredit oleh debitur yang dilanjutkan dengan peninjauan dan analisa pihak bank dan apabila hasil dari analisa dan peninjauan ini memenuhi persyaratan, maka dana kredit pun akan segera dikucurkan. Persyaratan-persyaratan yang diajukan diantaranya adanya jaminan tambahan berupa sertifikat tanah, tabungan/deposito, harus mempunyai nomor rekening di Bank yang bersangkutan serta debitur menanggung biaya administrasi seperti provisi, biaya pengikatan jaminan. Oleh karena persyaratan-persyaratan inilah para pengusaha

³ BPS.2007. *sensus ekonomi*.

kecil, khususnya para pedagang pasar tradisional kesulitan memperoleh bantuan dana dari pihak Bank bersangkutan.

Sebagai solusi, pemerintah ditawarkan beberapa program berupa kredit dan subsidi bunga kredit untuk usaha mikro dan kecil, namun usaha ini sering kali tidak tepat sasaran dan justru menciptakan ketergantungan. Hal ini disebabkan oleh kurangnya kemampuan dan pengetahuan para pengusaha kecil dan mikro ini dalam mengatur keuangannya dan ketidakmampuannya dalam menyusun kelayakan usaha.

Oleh karena itu, lembaga administrasi usaha kecil diperlukan. Secara rinci tugas mengenai lembaga administrasi usaha kecil ini akan dijelaskan pada subbab berikutnya. Namun, secara garis besar lembaga administrasi usaha kecil harus mampu menjadi wadah kegiatan usaha kecil, khususnya dalam hal penyediaan dana. Lembaga administrasi usaha kecil ini (*Small Business Administration/ SBA*) telah menentukan kriteria usaha kecil yang dapat diberikan bantuan dana, sebagai catatan dimana SBA tidak memberikan bantuan dana bagi usaha yang bersifat spekulasi, investasi *real estate*, dan untuk membayar pokok pinjaman yang terhutang dan tidak mampu dibayarkan oleh pengusaha⁴.

2.3.3 Akses Usaha Kecil Terhadap Tempat Usaha

Usaha-saha mikro, kecil dan menengah pada umumnya sanggup memproduksi berbagai produk yang bervariasi. Namun, terkadang kualitas dan harga produk yang dihasilkannya masih jauh dibandingkan dengan produk serupa yang dihasilkan oleh usaha besar. Masalah ini berdampak pada penjualan yang kecil pada produk hasil usaha kecil ini baik di pasar domestik dan internasional. Untuk mengatasi hal ini, maka perlu ada pelatihan keterampilan dan manajemen, serta bantuan permodalan yang baik untuk meningkatkan kemampuan usaha kecil dalam memproduksi produk yang berkualitas dan sesuai dengan kebutuhan konsumen. Di samping pelatihan dan pengusahahaan permodalan, temu bisnis atau ekshibisi di dalam dan luar negeri perlu terus digalakkan dalam rangka memperkenalkan produk yang dihasilkan oleh usaha kecil. Pada sisi lain, pengembangan lembaga pendukung pemasaran produk seperti trading house atau

⁴ Gilberth N Dorland.1978. *The Business Idea From Birth to Profitable Company*.

rumah dagang dan pusat-pusat pemasaran produk usaha kecil lainnya seperti trading board perlu terus dikembangkan, mulai dari tingkat kabupaten/ kota, propinsi, pusat dan di luar negeri.

Salah satu tantangan yang dihadapi oleh para pengusaha-pengusaha kecil atau para pengusaha pasar tradisional adalah kurangnya akses yang dimiliki untuk memperoleh tempat usaha yang baik untuk mengembangkan bisnis nya. tempat usaha yang baik tidak dapat dipungkiri sebagai salah satu faktor yang dapat menunjang keberhasilan usaha yang dilakukan, karena dengan tempat usaha yang baik tidak hanya dapat menimbulkan iklim kondusif dalam menjalankan usahanya, namun juga memiliki peran dalam hal pemasaran. Oleh karena itu, bantuan kepada usaha kecil dalam memperoleh tempat usaha yang layak, patut dijadikan pertimbangan. Sebuah badan pengelola usaha kecil yang baik harus mempertimbangkan kegiatan kemitraan dalam hal kemudahan usaha kecil mendapatkan akses usaha yang layak.

2.3.4 Persoalan Mengenai Kredit “Candak Kulak”

Kredit “candak kulak” adalah kredit modal kerja jangka pendek (maksimum 3 bulan) yang diberikan kepada pedagang kecil yang sulit untuk memperlancar usahanya. Pengembangan sistem perkreditan seperti ini bertujuan untuk:

1. Mengembangkan fungsi perkreditan KUD agar pedagang kecil dapat memperoleh modal kerja yang murah tanpa jaminan dan dengan prosedur yang mudah dan cepat
2. Memperlancar arus pemasaran dan distribusi kebutuhan sehari-hari
3. Menanamkan disiplin dan membimbing para pedagang kecil untuk melakukan penyimpanan modal melalui simpanan-simpanan pada koperasi/ KUD.

Di dalam pelaksanaannya, usaha penyedia dana seperti ini pun harus melalui evaluasi dan penilaian usaha yang akan dilakukan dengan dana yang akan diberikan secara mendetil apakah usaha yang dilakukan dapat menghasilkan keuntungan sehingga para pengusaha tidak merugi dan dapat mengembalikan dana yang dipinjamnya tepat waktu. Pelaksanaan penilaian/ evaluasi usaha ini dilakukan oleh sebuah panitia perkreditan yang bertugas mengadakan penilaian

terhadap pemohon kredit yang telah terdaftar dalam buku pemohon pinjaman kredit, menentukan dapat atau tidaknya seorang diberi kredit dan memutuskan besarnya kredit yang dapat diberikan kepada peminjam.

Aturan pengembalian kredit canda kulak ini memiliki jangka waktu sebesar 3 bulan dengan pengembalian angsuran yang terbagi menjadi angsuran harian, mingguan (maksimum selama 10 minggu) dan bulanan (maksimum selama 3 bulan).

2.3.5 Lembaga Administrasi Usaha Kecil (Pengelola Usaha Dagang Pasar Tradisional)

Lembaga administrasi pengelolaan sebuah usaha kecil merupakan wadah yang sangat dibutuhkan oleh usaha kecil agar lebih tangguh dan mampu mengembangkan kegiatan usahanya. Lembaga seperti ini sangat diperlukan karena biasanya dalam memulai suatu usaha baru, banyak sekali tantangan yang harus dihadapi oleh usaha kecil. Dalam memulai sebuah usaha, maka hal-hal yang harus dihindari dan mampu diatasi dalam memulai usaha baru, diantaranya kurangnya pengetahuan mengenai pengelolaan sebuah usaha, kekurangan modal awal, pemilihan lokasi usaha yang tidak tepat, persediaan yang kurang perhitungan menyebabkannya menumpuk dan tidak dialokasikan dengan baik, terlalu banyak modal yang digunakan untuk *fixed asset*, pengembangan usaha yang tidak tersencana dan sikap-sikap yang kurang baik sebagai seorang pengusaha⁵.

Seperti yang telah diungkapkan sebelumnya, diketahui bahwa terdapat banyak tantangan yang harus dilalui oleh seorang pengusaha kecil untuk menjalankan usahanya dan mampu bertahan di tengah kondisi perekonomian yang tidak mendukung. Permasalahan yang dihadapinya seperti masalah akses pendanaan (modal usaha), akses tempat usaha yang layak, kurangnya keterampilan manajerial dari pengusaha kecil, dan perlindungan usaha yang kurang atas tindakan-tindakan yang illegal seperti premanisme di pasar tradisional dan praktik tengkulak.

Oleh karena itulah, diperlukan suatu lembaga yang membantu permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh para pengusaha kecil ini. Lembaga

⁵ Maury Delman. 1971. *Pitfalls to Avoid in Starting Your Own Business*.

ini bisa disebut sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam hal membantu kegiatan usaha kecil secara lebih berkesinambungan. Administrasi usaha kecil adalah lembaga yang berfungsi untuk membantu para pengusaha kecil dalam menjalankan usahanya dengan lebih terarah dan terlindungi. Dalam menjalankan tugasnya membantu para pengusaha kecil, administrasi usaha kecil ini memiliki peranan dan tugas⁶:

1. Memberikan nasihat/ konseling/ arahan kepada para pengusaha kecil bagaimana menjalankan usahanya. Konseling-konseling yang diberikan dapat bermacam-macam, dari hal mengenai pengaturan keuangan yang baik, perhitungan pajak usaha, peraturan-pertaturan usaha kecil, dan manajemen usaha yang baik.
2. Menyediakan akses kepada pengusaha kecil dalam hal permodalan dan penentuan tempat usaha. Usaha ini dijadikan sebagai tugas dan peranan sebuah lembaga administrasi usaha kecil karena pada umumnya usaha kecil dipandang oleh khalayak umum sebagai kaum minoritas yang tidak memiliki cukup modal untuk melakukan usaha namun pada para pengusaha kecil ini memiliki kemampuan untuk melakukan usaha yang diminatinya. Salah satu usaha konkrit dalam penyediaan akses pendanaan, lembaga ini membantu usaha kecil dalam memberikan pinjaman/ kredit usaha berbunga rendah. Namun, agar penyaluran dana ini dapat tepat sasaran, maka perlu adanya tahap penilaian terhadap usaha yang dilakukan agar yang menerima dana ini hanyalah para pengusaha kecil yang benar-benar membutuhkan dan tidak memiliki kesempatan untuk meminjam dana di lembaga keuangan seperti bank.
3. Membuat publikasi atas tulisan-tulisan mengenai hal-hal yang berkaitan tentang usaha-usaha kecil dan bagaimana menjalankan usahanya dengan lebih baik.
4. Membantu para pengusaha kecil melakukan perhitungan kelayakan usaha dengan memperhitungkan kecenderungan perkembangan usaha tersebut, modal peralatan & bangunan, teknologi baru, rasio operasi, dan lain-lain.

⁶ Clifford M Baumbach. 1980. *Entrepreneurship and venture Management*.

2.3.6 Peranan Pemerintah dalam Perkembangan Usaha Kecil

Seperti yang diketahui bersama bahwa usaha kecil adalah usaha mayoritas dari keseluruhan usaha yang ada di Indonesia. Perkembangan usaha kecil memerlukan adanya aturan pemerintah yang dapat melindungi kegiatan usaha kecil ini. Peranan pemerintah di sini dimaksudkan agar terjalin hubungan yang baik antara usaha kecil dan besar dimana jika persaingan tidak diperhatikan, maka yang akan terjadi adalah para pengusaha kecil tidak mampu bersaing sehingga usaha-usaha kecil yang banyak menyerap tenaga kerja ini dapat tergusur dengan para pengusaha bermodal besar.

Di dalam ekonomi sosialis, pemerintah berperan sebagai perencana, pengembang dan pembangun. Namun, dalam hal pengaturan persaingan antara pasar modern dan pasar tradisional ini peranan pemerintah sebagai pembangun dan pengembang sudah sangat dikurangi sehingga pemerintah memiliki peran utama sebagai perencana dalam hal ini sebagai regulator (pembuat kebijakan). Oleh karena itu, peraturan yang berkeadilan yang dapat mendorong usaha kecil menjadi usaha yang lebih tangguh dibandingkan dengan saat ini.

Pemerintah memang memiliki tanggungjawab yang cukup besar di dalam menciptakan regulasi baik secara vertikal maupun horizontal. Pada kenyataannya persaingan tidak hanya terjadi antara yang besar melawan yang kecil, melainkan juga antara yang besar dengan yang besar serta yang kecil dengan yang kecil. pemerintah harus mampu mengalokasikan semua aspirasi tanpa yang merasa dirugikan. Pemerintah dalam hal ini harus mampu melindungi para pedagang tradisional karena jumlahnya yang mayoritas. Di lain pihak, pemerintah pun harus tetap memperhatikan pedagang-pedagang besar (pasar modern) yang telah memberikan sumbangan yang besar dalam perekonomian Indonesia, pun harus diberi kesempatan untuk berkembang.

Peranan pemerintah pun tetap diperlukan dalam hal pembangunan atau renovasi pasar tradisional. Tak jarang program revitalisasi pasar tradisional yang dilakukan oleh swasta secara tidak langsung menggusur pedagang lama karena tidak kuat menyewa kembali kios di pasar yang telah di renovasi ini. Peristiwa ini justru dapat menggeser eksistensi pasar tradisional dan secara sistematis berubah fungsi menjadi pasar modern. Oleh karena itu, ada baiknya program revitalisasi

pasar tradisional, pemerintah daerah turut mensinergiskan dengan program pemberdayaan koperasi dan UKM di sekitar pasar tersebut.

Selain itu, peranan pemerintah daerah sebagai pemilik, diharapkan tidak hanya memposisikan pasar tradisional sebagai potensi sumber pendapatan asli daerah (PAD), namun juga sebagai usaha yang tetap memerlukan perlindungan dan pengaturan dengan pengelolaan pasar yang professional.

2.4 Perancangan Tata Letak Fasilitas Pasar Tradisional

Sebelum melakukan analisa kelayakan mengenai suatu rancangan usaha, penentuan tata letak yang tepat dapat menjadi dasar perhitungan kelayakan suatu proyek investasi. Studi mengenai pengaturan tata letak fasilitas produksi selalu ditujukan untuk meminimalkan total cost. Elemen-elemen cost dalam hal ini meliputi: construction cost, installation cost, material handling cost, production cost, machine down cost, safety cost dan in-process storage.

2.4.1 Macam-macam dan tipe tata letak fasilitas produksi.

Secara umum jenis perancangan tataletak fasilitas produksi dapat diklasifikasi menjadi tiga macam, yaitu :

a. Tata letak berdasarkan aliran produk (Product layout)

Dengan layout berdasarkan aliran produk, maka mesin dan fasilitas produksi lainnya akan dapat diatur menurut prinsip “machine after machine” tidak peduli macam mesin yang digunakan. Dengan memakai tata letak tipe aliran produk (product layout), maka segala fasilitas-fasilitas untuk proses produksi (baik proses fabrikasi maupun perakitan) akan diletakan berdasarkan garis aliran (flow line) dari produk tersebut.

Product layout merupakan tipe layout yang paling populer untuk pabrik dengan produksi secara massal (*mass production*). Product layout seringkali disebut pula sebagai flow line layout dapat didefinisikan sebagai metode pengaturan dan penempatan semua fasilitas produksi yang diperlukan dalam satu departemen khusus. Disini produk akan dikerjakan dari awal sampai akhir dalam satu departemen khusus tanpa harus dipindahkan. Dengan demikian semua

fasilitas yang diperlukan untuk kegiatan produksi akan diletakan dalam departemen tersebut.

Beberapa pertimbangan yang merupakan dasar utama dalam penetapan tata letak fasilitas produksi menurut aliran produk yaitu :

- Hanya ada satu atau beberapa standard produk yang dibuat.
- Produk dibuat dalam jumlah/volume besar untuk jangka waktu relatif lama.
- Adanya kemungkinan untuk mempelajari motion & time study guna menentukan laju produksi persatuan waktu.
- Adanya keseimbangan lintasan (line balancing) yang baik antara operator dan peralatan produksi. Dalam hal ini setiap mesin diharapkan /diusahakan menghasilkan jumlah produk persatuan waktu yang sama.
- Memerlukan aktifitas inspeksi yang sedikit selama proses produksi berlangsung.
- Satu mesin hanya digunakan untuk melaksanakan satu macam operasi kerja dari jenis komponen yang serupa.
- Aktifitas pemindahan bahan dari satu stasiun kerja ke stasiun kerja lainnya dilaksanakan secara mekanis, umumnya dengan menggunakan conveyor.
- Mesin-mesin berat yang memerlukan perawatan khusus jarang sekali dipergunakan dalam hal ini. Mesin produksi yang digunakan biasanya dipilih tipe spesial purpose machine.

b. Tata letak berdasarkan aliran proses (Process layout)

Tata letak berdasarkan aliran proses (process layout) seringkali disebut pula dengan fungsional layout adalah metode pengaturan dan penempatan dari mesin-mesin dan segala fasilitas produksi dengan tipe/macam yang sama dalam sebuah departemen. Disini semua mesin atau fasilitas produksi yang memiliki ciri-ciri atau fungsi kerja yang sama diletakan dalam sebuah departemen.

Tata letak berdasarkan aliran proses umumnya diaplikasikan untuk industri yang bekerja dengan jumlah/volume produksi yang relatif kecil dan terutama sekali untuk jenis produk-produk yang tidak distandardkan. Tata letak tipe aliran proses ini akan jauh lebih fleksibel bilamana dibandingkan dengan tata letak tipe

aliran produk. Industri-industri yang beroperasi berdasarkan order (*job order*) akan lebih tepat kalau menerapkan layout tipe aliran proses. Dasar pertimbangan memilih layout menurut aliran proses adalah sebagai berikut :

- Produk yang dibuat terdiri dari berbagai macam model/tipe produk. Volume dari setiap produk dalam jumlah kecil dan jangka waktu yang relatif singkat.
- Aktifitas motion & time study untuk menentuka metoda dan waktu standard kerja dilaksanakan karena jenis kegiatan yang berubah-ubah.
- Sulit untuk mengatur keseimbangan kerja antara kegiatan manusia dan mesin.
- Memerlukan pengawasan yang banyak selama langkah-langkah operasi sedang berlangsung.
- Satu tipe mesin biasanya mampu melakukan berbagai macam fungsi atau operasi kerja. Mesin dalam hal ini dalam tipe general purpose machine.
- Banyak menggunakan peralatan berat khususnya untuk kegiatan materila handling dan memerlukan perawatan khusus.

c. Tata letak berdasarkan posisi tetap (Fixed position layout)

Untuk tata letak berdasarkan posisi tetap, material dan komponen dari produk utamanya akan tinggal tetap pada posisi/lokasinya sedangkan fasilitas produksi seperti tools, mesin dan manusia serta komponen-komponen kecil lainnya akan bergerak menuju lokasi material atau komponen produk utama tersebut.

2.4.2 Perencanaan Tata Letak Secara Sistematis (Systematic Layout Planning).

Systematic Layout Planning (SLP) banyak diaplikasikan untuk berbagai macam persoalan meliputi antara lain problem produksi, transportasi, pergudangan, suporting services dan aktifitas-aktifitas yang dijumpai dalam perkantoran. Dalam perancangan tata letak secara sistematis ini dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Pengumpulan Data Awal dan Aktivitas.

Agar supaya analisa layout bisa dilaksanakan dengan sebaik-baiknya, maka terlebih dahulu perlu dikumpulkan data yang berkaitan dengan aktivitas pabrik seperti desain produk yang akan dibuat, proses dan penjadwalan kerja, dll. Data yang berkaitan dengan desain produk sangat penting dan berpengaruh besar terhadap layout yang akan dibuat. Untuk itu dalam langkah awal ini perlu diperoleh data informasi yang berkaitan dengan gambar kerja, assembly charts, part list, bill of materials, route sheet, operation/ flow charts, dll. Penjadwalan kegiatanpun perlu informasinya, karena hal ini akan berkaitan dengan problematika berapa jumlah produk yang harus dibuat dan kapan harus dipenuhi. Informasi yang berkaitan dengan volume produksi ini akan menentukan kapasitas produksi atau lebih tepatnya untuk menentukan jumlah mesin atau operator yang diperlukan untuk proses produksi. Berdasarkan jumlah mesin atau fasilitas kerja yang diperlukan maka analisis layout selanjutnya akan dapat dilaksanakan.

2. Analisa Aliran Material.

Analisa aliran material (flow of materials analysis) akan berkaitan dengan usaha-usaha analisa pengukuran kuantitatif untuk setiap perpindahan gerakan material diantara departemen-departemen atau aktifitas-aktifitas operasional. Langkah ini diawali dengan penggambaran aliran material yang bergerak dari satu tahapan proses keproses berikutnya dalam sebuah proses chart.

3. Analisa Hubungan Aktifitas Kerja (Activity Relationship).

Analisa aliran material dengan aplikasi dalam bentuk peta proses cenderung untuk mencari hubungan aktifitas pemindahan material secara kuantitatif. Sebagai tolak ukur disini adalah total material handling yang minimal. Selain faktor material handling yang bersifat kuantitatif ini, adapula faktor lain yang bersifat kualitatif yang harus dipertimbangkan dalam perancangan layout. Untuk ini Activity Relation Chart (ARC) atau sering pula disebut sebagai Relation Chart bisa dipakai untuk memberi pertimbangan-pertimbangan kualitatif didalam perancangan layout tersebut.

4. Penyusunan String Diagram.

Langkah ini mencoba merangkum langkah 1 dan 2 dimana posisi mesin (bisa juga posisi kelompok fasilitas kerja atau departemen) akan diatur letaknya

dan kemudian dihubungkan dengan garis (string) sesuai dengan jarak pemindahan materialnya. Garis akan digambarkan sesuai dengan derajat hubungan antara departemen yang satu dengan yang lainnya yang sudah dinilai terlebih dahulu dilangkah 2. String diagram ini akan menggambarkan pengaturan/penempatan fasilitas seoptimal mungkin dibuat tanpa mempertimbangkan luasan area yang diperlukan. Penempatan dilaksanakan dengan cara trial and error.

5. Kebutuhan Luas Area.

Langkah ini bisa disebut sebagai “langkah penyesuaian”. Disini penyesuaian harus dilaksanakan dengan memperhatikan luas area yang diperlukan. Hal ini dilakukan dengan menganalisa dan menghitung kebutuhan luas area untuk penempatan fasilitas produksi dengan memperhatikan luasan area per mesin dan kelonggaran (allowance) luasan lainnya. Langkah 4 merupakan langkah kritis, tetapi untuk hampir semua organisasi industri luasan area untuk fasilitas produksi akan dapat diprediksi sehingga luas area yang diperlukan ini masih harus dilihat kemungkinannya dengan mempertimbangkan luasan area yang tersedia.

6. Pertimbangan Terhadap Luas Yang Tersedia.

Dalam beberapa kasus tertentu, khususnya untuk problem re-layout seringkali layout yang di desain harus disesuaikan dengan luas bangunan pabrik yang tersedia. Demikian juga untuk kasus yang lain dimana biaya serba terbatas, maka luas area yang bisa disediakan pun akan sangat terbatas sekali. Disini antara luas area yang dibutuhkan dan luas area yang tersedia harus dipertimbangkan secara seksama.

7. Pembuatan Space Relationship Diagram.

Langkah ini merupakan proses penyempurnaan langkah-langkah sebelumnya. Sehingga layout yang direncanakan dapat dikonstruksikan secara sebenarnya berdasarkan string diagram yang sudah tersusun dalam langkah 4. Meskipun demikian tetap diperlukan beberapa percobaan (trial and error) sebelum layout yang layak dibuat. Selanjutnya dari luas area yang diperlukan dari setiap departemen bisa dibuat space REL Diagram dan final layoutnya.

8. Modifikasi Layout Berdasarkan Pertimbangan Praktis.

Disini pertimbangan-pertimbangan praktis dibuat untuk modifikasi layout. Hal-hal yang berkaitan dengan bentuk bangunan, letak kolom penyangga, lokasi piping system, dan lain-lain merupakan dasar pertimbangan untuk memperbaiki alternatif desai layout yang diusulkan.

9. Pemilihan dan Evaluasi Alternatif Layout.

Langkah terakhir ini adalah untuk mengambil keputusan terhadap usulan desain layout yang harus dipilih atau diaplikasikan. Disini evaluasi terhadap alternatif layout yang dipilih juga juga dilaksanakan untuk memberikan keyakinan bahwa keputusan yang diambil sudah memberikan alternatif layout yang optimal. Bilamana ternyata dijumpai ketidakefisienan layout, maka tentu saja harus dilaksanakan aktivitas re-layout sesuai dengan langkah-langkah sebelumnya.

2.5 Analisa Kelayakan Investasi Pasar Tradisional

Investasi adalah sejumlah dana yang cukup besar yang dikeluarkan pada awal tahun untuk menanamkan faktor-faktor produksi langsung dalam usaha tertentu, baik yang bersifat baru/ perluasan usaha (Drs. Siswanto Sutojo, “Kelayakan Proyek, teori & Praktek seri Manajemen No.66 PT Pustaka Binaman Presbindo, Jak-Pus, 1996, hal.1). di dalam perhitungan kelayakan suatu usaha, aspek yang sangat berpengaruh terhadap usaha:

1. Aspek Pasar & Pemasaran
2. Aspek Teknis & Teknologi
3. Aspek Manajemen Operasional
4. Aspek Ekonomi & Keuangan

Untuk menganalisa kelayakan dari aspek ekonomi dan keuangan, terdapat beberapa metode yang dapat digunakan. Metode yang dapat digunakan dalam menganalisa keuangan suatu usaha merupakan aplikasi dari ilmu *Engineering Economy Studies*, yaitu:

1. *Net Present Value Method (NPV Method)*
2. *Internal Rate of Return (IRR)*
3. *Payback Period Method*
4. *Benefit/ cost Rasio*
5. Analisa Sensitifitas

2.5.1 *Net Present Value Method (NPV Method)*

NPV adalah perbedaan antara jumlah total dari *discounted cash flows* yang diharapkan dari investasi dengan jumlah yang diinvestasikan diawal. Dengan kata lain, NPV adalah sebuah nilai yang menunjukkan jumlah yang akan dihasilkan dari sebuah investasi. NPV diukur dengan menghitung semua *cash flows* sepanjang waktu di masa yang akan datang secara runtun kebelakang menuju titik di waktu sekarang. Jika metode NPV menghasilkan jumlah yang positif, maka proyek layak dilaksanakan.

Kriteria penilaian kelayakan usulan proyek berdasarkan nilai NPV :

- Jika $NPV > 0$, maka usulan proyek layak untuk dilaksanakan (feasible).
- Jika $NPV < 0$, maka usulan proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

$$\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - \text{Investasi} = \text{NPV proyek} \quad (2.1)$$

Keterangan :

- CF_t = Cash flow pada tahun ke t, \$
- r = Discount Rate, %
- n = umur proyek

2.5.2 *Internal Rate of Return (IRR)*

Adalah metode yang digunakan untuk mengetahui tingkat pengembalian dari proyek. Pada metode ini informasi yang dihasilkan berkaitan dengan tingkat kemampuan *cashflow* dalam mengembalikan investasi yang dijelaskan dalam bentuk % periode waktu. Logika sederhananya menjelaskan seberapa kemampuan *cashflow* dalam mengembalikan modalnya dan seberapa besar pula kewajiban yang harus dipenuhi. Kemampuan inilah yang disebut dengan IRR, sedangkan kewajiban disebut dengan *Minimum Attractive Rate of Return (MARR)*. Dengan demikian, suatu rencana investasi akan dikatakan layak/ menguntungkan jika: $IRR > MARR$.

$$\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} - \text{Investasi} = 0 \quad (2.2)$$

Keterangan :

CF_t = Cash flow pada tahun ke t, \$

r = Discount Rate, %

Nilai MARR umumnya ditetapkan secara subyektif melalui suatu pertimbangan-pertimbangan tertentu dari investasi tersebut. Dimana pertimbangan yang dimaksud adalah :

- Suku bunga investasi (i)
- Biaya lain yang harus dikeluarkan untuk mendapatkan investasi (Cc)
- Faktor risiko investasi(α)

2.5.3 Payback Period Method

Analisis payback period pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi pulang pokok (*Break Even Point*). Lamanya periode pengembalian (k) saat kondisi BEP adalah :

$$K \text{ (PBP) pada saat, } \sum_{t=0}^k CF_t \geq 0 \quad (2.3)$$

Keterangan :

k = periode pengembalian

CF_t = *cashflow* periode ke t

Jika komponen cashflow benefit dan cost-nya bersifat annual, maka formulanya menjadi:

$$K \text{ (PBP)} = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Annual benefit proyek}} \times \text{Periode waktu} \quad (2.4)$$

Untuk mengetahui apakah rencana suatu investasi tersebut layak ekonomis atau tidak, diperlukan suatu ukuran/kriteria tertentu. Dalam metode payback period ini rencana dikatakan layak (*feasible*) jika $k \leq n$ dan sebaliknya.

2.5.4 *Benefit/ Cost Rasio*

Metode *benefit cost ratio* (BCR) adalah salah satu metode yang sering digunakan dalam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka memvalidasi hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lainnya. Metode BCR ini memberikan penekanan terhadap nilai perbandingan antara aspek manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (*cost*) dengan adanya investasi tersebut. Rumus umum yang digunakan untuk menghitung BCR dapat dilihat sebagai berikut.

$$\frac{\text{Benefit}}{\text{Cost}} \text{ atau } \frac{\sum \text{Benefit}}{\sum \text{Cost}} \quad (2.5)$$

Untuk mengetahui apakah suatu rencana investasi layak ekonomis atau tidak setelah metode ini adalah, Jika $BCR \geq 1$ investasi layak (*feasible*) atau $BCR < 1$ maka investasi tidak layak.

2.5.5 *Analisa Sensistivitas*

Analisa sensitivitas adalah metode yang digunakan untuk mengetahui kepekaan usaha dalam menghadapi bermacam perubahan. Kepekaan usaha ini diukur dari tingkat perubahan laba yang dihasilkan proyek dengan berubah beberapa variabel yang dirasakan sangat mungkin berubah dan mempunyai pengaruh yang cukup besar terhadap biaya proyek, misalnya adalah perubahan biaya proyek yang sewaktu-waktu berubah karena inflasi. Bila terbukti bahwa dengan perubahan yang kecil saja telah dapat membahayakan bisnis baru berarti daya kepekaan bisnis itu rendah, dari studi ini dapat diambil kesimpulan tentang resiko yang mungkin dapat mengurangi rentabilitas proyek.

Analisa kepekaan terhadap suatu proyek dapat dilihat dari beberapa faktor. Penentuan faktor-faktor yang akan dianalisa kepekaannya ini merupakan hasil pertimbangan dari pelaksana proyek untuk mengetahui seberapa besar faktor ini mempengaruhi kelayakan dari suatu proyek sehingga pelaksanaan mampu mengambil keputusan yang tepat mengenai tindakan-tindakan untuk mengantisipasi perubahan yang mungkin terjadi.

2.6 Permodelan Pasar Tradisional

Apabila dilihat dari tantangan dan permasalahan yang dihadapi oleh para pedagang pasar tradisional sebagai pengusaha kecil, strategi pemberdayaan yang dapat diupayakan selama ini dapat diklasifikasikan ke dalam⁷:

- Aspek managerial, yang meliputi: peningkatan produktivitas/omset/tingkat utilisasi/tingkat hunian, meningkatkan kemampuan pemasaran, dan pengembangan sumberdaya manusia.
- Aspek permodalan, yang meliputi: bantuan modal (penyisihan 1-5% keuntungan BUMN dan kewajiban untuk menyalurkan kredit bagi usaha kecil minimum 20% dari portofolio kredit bank) dan kemudahan kredit (KUPEDES, KUK, KIK, KMKP, KCK, Kredit Mini/Midi, KKU).
- Mengembangkan program kemitraan dengan besar usaha baik lewat sistem Bapak-Anak Angkat, PIR, keterkaitan hulu-hilir (*forward linkage*), keterkaitan hilir-hulu (*backward linkage*), modal ventura, ataupun subkontrak.

Dalam menyelesaikan tugas akhir ini, permodelan pasar tradisional ini dilihat dari sudut pandang penulis sebagai pihak yang memiliki kewenangan dalam mengatur kegiatan usaha yang dilakukan oleh pedagang di pasar tradisional, mulai dari penyediaan tempat usaha, analisa kelayakan usaha dan kegiatan kemitraan antara pedagang, pemilik tanah dan lembaga simpan pinjam (bank pasar). Pada subbab berikutnya akan dijelaskan mengenai pengertian kemitraan, pola kemitraan antar pedagang, dan pihak-pihak terkait dan diakhiri dengan penjelasan mengenai tahap-tahap pembangunan usaha pasar tradisional.

2.6.1 Mengenai Kemitraan (*Partnership*)

Sebagai salah satu langkah pengembangan strategi usaha kecil, pembentukan pola kemitraan yang dapat menunjang perkembangan kegiatan usaha kecil harus menjadi bahan pertimbangan oleh pemerintah. Pola kemitraan di Indonesia hingga detik ini dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu: pola keterkaitan langsung dan keterkaitan tidak langsung. Pola keterkaitan langsung meliputi: Pola PIR (Perkebunan Inti Rakyat), pola dagang, dan pola vendor.

⁷ | Wayan Dipta. 2008. Strategi penguatan usaha mikro, kecil dan menengah (umkm) melalui kerjasama kemitraan pola csr.

Untuk pola kemitraan dengan keterkaitan tidak langsung merupakan pola pembinaan murni.

Dalam pola ini, tidak ada keterkaitan secara langsung dalam hal bisnis yang dilakukan oleh usaha kecil dengan usaha besar yang bertindak sebagai mitranya. Kemitraan yang terjalin ini dikembangkan dengan pola pembinaan lewat program-program pelatihan pengusaha kecil, pelatihan calon konsultan pengusaha kecil, bimbingan usaha, konsultasi bisnis, monitoring usaha, dan seminar usaha kecil.

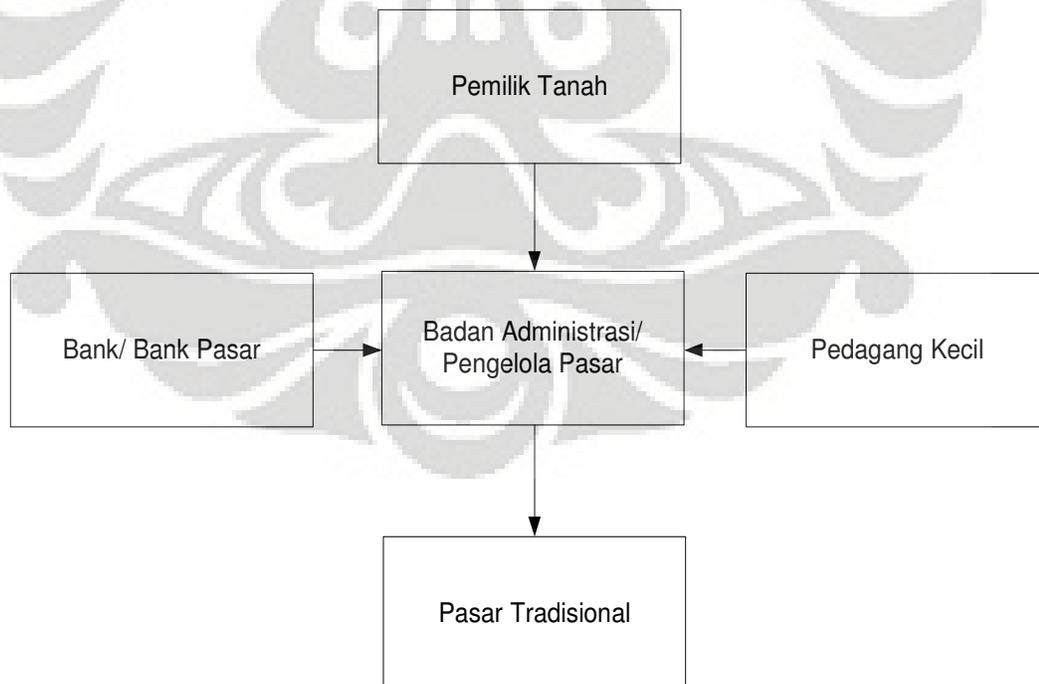
Menjadi tugas lembaga administrasi usaha kecil lah, tugas pengelola usaha dagang ini juga mengatur kemitraan yang baik antara Pedagang (penjualan usaha), bank (sebagai penyedia dana) dan pemilik tanah, dalam proyek pembangunan usaha di pasar tradisional. Masing-masing pihak memiliki peranan di dalam PKT (proyek kemitraan terpadu) yang sesuai dengan bidang usahanya. Pola kemitraan yang cocok antara pengelola usaha dagang di pasar dengan para pedagang, yaitu pola keterkaitan tidak langsung yang merupakan pola pembinaan murni. Dalam pola ini, tidak ada keterkaitan secara langsung dalam hal bisnis yang dilakukan oleh pedagang pasar tradisional dengan badan administrasi usaha kecil yang bertindak sebagai mitra dan pengelola kegiatan usahanya. Kemitraan yang terjalin ini dikembangkan dengan pola pembinaan lewat program-program pelatihan pengusaha kecil, pelatihan calon konsultan pengusaha kecil, bimbingan usaha, konsultasi bisnis, monitoring usaha, penyaluran bantuan dana dan seminar usaha kecil. Pihak-pihak yang terkait terdiri dari:

- A. Usaha kecil, sebagai pihak yang menerima bimbingan dan merupakan pihak yang secara aktif melakukan kegiatan usaha seperti yang telah disepakati dengan mitranya.
- B. Usaha Besar/ bapak asuh, yang mengelola kemitraan ini, bekerjasama dengan usaha kecil dan memberikan pembinaan mengenai usaha yang dilakukan.

2.6.2 Pola Kemitraan Pemilik Tanah dan Pedagang Pasar Tradisional

Mengenai pola kemitraan yang terjadi diantara pemilik tanah dan pedagang pasar tradisional dapat dijelaskan sebagai berikut. Badan administrasi sebagai *executing agent* melakukan kegiatan yang terkait dengan analisa

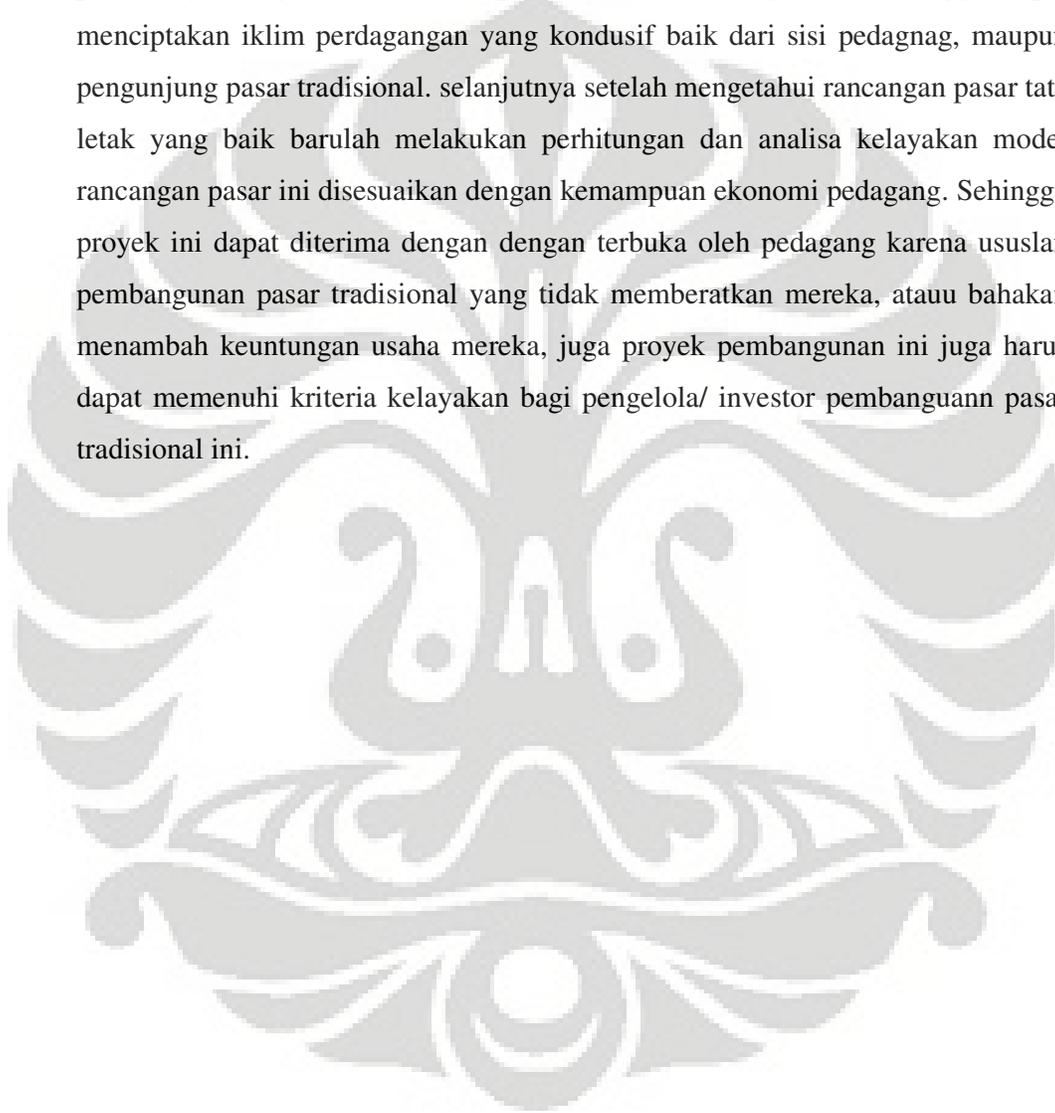
kelayakan usaha pedagang, dan pemberian konseling serta kebutuhan lain yang diperlukan oleh pedagang. Selain itu, badan administrasi pasar ini pun bertugas untuk membangun kerjasama yang baik antara bank dan pemilik tanah sebagai bagian dari kemitraan dan penunjang kegiatan pedagang itu sendiri. Dengan kewenangannya badan administrasi mengajukan proposal kepada pemilik tanah untuk meminta kesediaannya dalam memanfaatkan tanah yang dimilikinya untuk dijadikan sebagai pasar tradisional dengan menjelaskan bahwa usaha ini adalah usaha yang layak. Dan untuk menunjang hubungan kerjasama ini badan administrasi (pengelola) ini akan menjalin kerjasama pula dengan bank yang bertugas sebagai penyedia dana pembangunan pasar dan tempat pedagang menyicil tempat tersebut sebagai tempat usahanya. Oleh karena itu, dapat diambil kesimpulan bahwa mekanisme kemitraan ini dapat berjalan dengan sinergis dan saling menguntungkan antara pedagang, pemilik tanah dan bank (sebagai penyedia dana) apabila fungsi badan administrasi pasar ini sebagai perantara dapat dilaksanakan dengan tanggungjawab. Pola kemitraan yang terbentuk dapat dilihat pada skema dibawah ini.



Gambar 2.8 Pola Kemitraan pada Pengelolaan Pasar Tradisional

2.6.3 Tahap-Tahap Pembangunan Usaha Pasar Tradisional

Dalam pembangunan usaha pasar tradisional tahap-tahap pembangunan usaha pasar tradisional untuk mencapai tujuan yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu menjadikan pasar tradisional sebagai salah satu kegiatan perekonomian yang tangguh. Tahap-tahap yang dilakukan dalam pembangunan ini adalah, pertama perancangan bagaimana sebuah pasar tradisional yang baik, sehingga dapat menciptakan iklim perdagangan yang kondusif baik dari sisi pedagang, maupun pengunjung pasar tradisional. selanjutnya setelah mengetahui rancangan pasar tata letak yang baik barulah melakukan perhitungan dan analisa kelayakan model rancangan pasar ini disesuaikan dengan kemampuan ekonomi pedagang. Sehingga proyek ini dapat diterima dengan terbuka oleh pedagang karena usulan pembangunan pasar tradisional yang tidak memberatkan mereka, atau bahkan menambah keuntungan usaha mereka, juga proyek pembangunan ini juga harus dapat memenuhi kriteria kelayakan bagi pengelola/ investor pembanguann pasar tradisional ini.



BAB III

PERHITUNGAN DAN ANALISA

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai pengumpulan dan pengolahan data yang dibutuhkan untuk menyelesaikan penelitian ini dengan baik. Adapun urutan pengerjaannya diawali dengan menampilkan data-data yang dikumpulkan, mengenai rancangan bangunan sebuah pasar di daerah kecamatan matraman berdasarkan prinsip tata letak fasilitas, analisa kelayakan investasi pasar tradisional tersebut dan pedagang-pedagangnya, tinjauan mengenai kegiatan rantai suplai di pasar tradisional, penetapan biaya-biaya pengelolaan pasar, kegiatan simpan pinjam dan lembaga pengelola pasar tradisional.

3.1 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui penyebaran *questionnaire*, pengamatan secara langsung dan studi literatur.

3.1.1 Tahap Pengumpulan Data

Dalam Melakukan penelitian ini, tahap pengumpulan data merupakan salah satu yang penting. Dalam melakukan proses pengumpulan data ini, setiap data yang dibutuhkan harus dapat didefinisikan dengan baik, sehingga proses pengambilan data pun tidak dilakukan dengan sia-sia. Data yang didapatkan memang benar-benar data yang dibutuhkan untuk menyelesaikan penelitian ini dengan baik.

3.1.2 Data yang Dibutuhkan

Dari tujuan penelitian yang sudah dijelaskann sebelumnya, maka dapat dijabarkan beberapa data-data yang dibutuhkan beserta definisi dari data tersebut. Berikut adalah data-data yang harus dimiliki untuk penelitian ini.

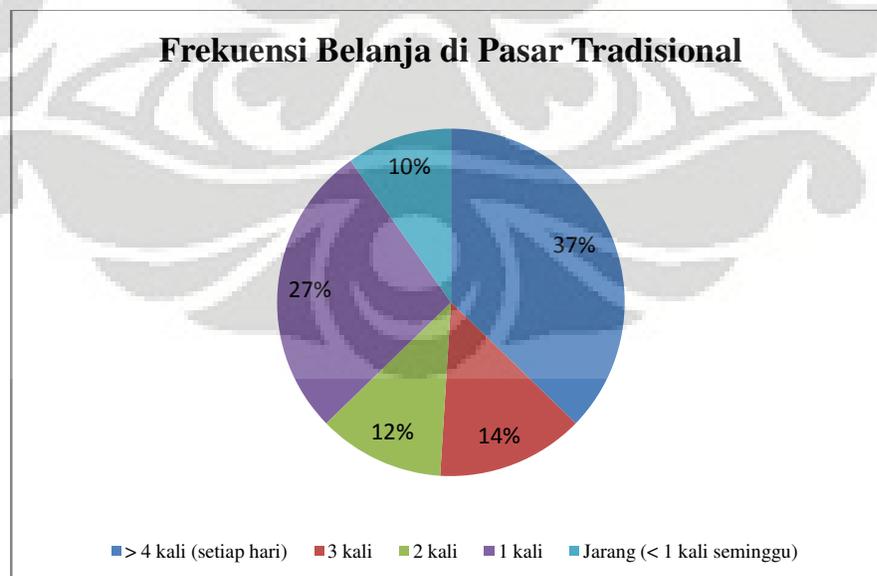
1. Data *questionnaire* untuk mengetahui karakteristik pengunjung pasar tradisional
2. Data *questionnaire* pedagang untuk perhitungan proyeksi Laba/ rugi pedagang

3. Data mengenai komponen biaya investasi pasar tradisional dan perkiraan besarnya biaya untuk model pasar tradisional yang dimaksud
4. Data pengamatan pada beberapa pasar

3.1.3 Data *questionnaire* untuk mengetahui karakteristik pengunjung pasar tradisional.

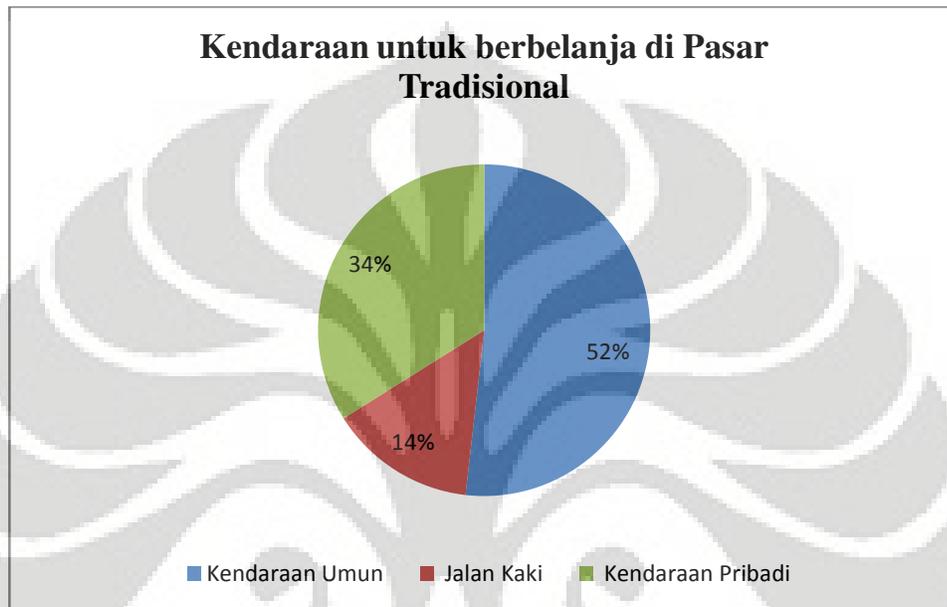
Pengumpulan data dengan penyebaran *questionnaire* pada lebih dari 50 responden yang merupakan pengunjung dari berbagai pasar ini, dilakukan dengan cara menanyakan setiap pengunjung yang sedang berbelanja di pasar tradisional dengan pertanyaan-pertanyaan yang telah didaftarkan terlebih dahulu. Dari penyebaran ini diperoleh beberapa data mengenai karakteristik pengunjung pasar itu sendiri. Karakteristik ini digunakan untuk melihat bagaimana kekuatan pasar tradisional dan dari sisi mana pasar tradisional ini harus dikembangkan, baik dari segi perancangan, dan keputusan apa yang harus dibuat tanpa harus mengurangi kekuatan pasar yang sudah ada.

Pada *questionnaire* ditanyakan mengenai berapa kali seseorang berbelanja di pasar tradisional, dan diperoleh hasil bahwa sebanyak 37% dari pengunjung pasar berbelanja ke pasar setiap hari dan hanya 10% yang menyatakan bahwa kunjungan ke pasar dilakukan sebulan sekali atau kurang dari itu.



Gambar 3.1 Grafik tingkat Keseringan belana ke Pasar Tradisional

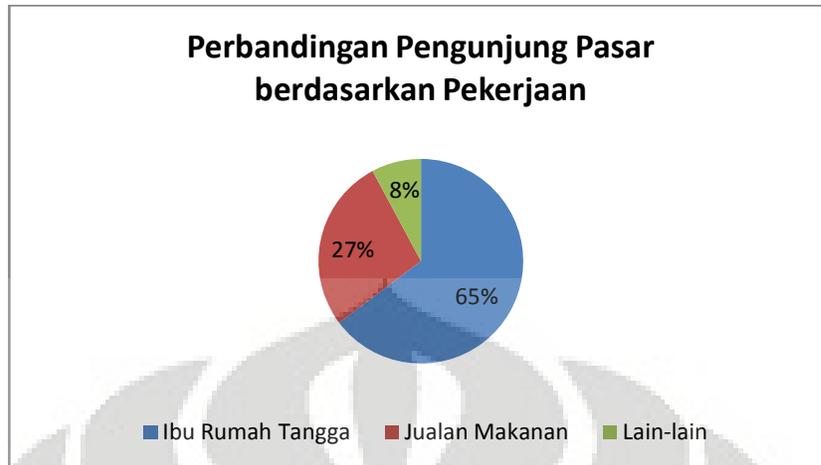
Pada pertanyaan berikutnya ditanyakan mengenai bagaimana seseorang mencapai suatu pasar dan kebanyakan orang pergi ke pasar dengan menggunakan kendaraan umum. 34% menyatakan pergi ke pasar dengan kendaraan pribadi, yaitu motor.



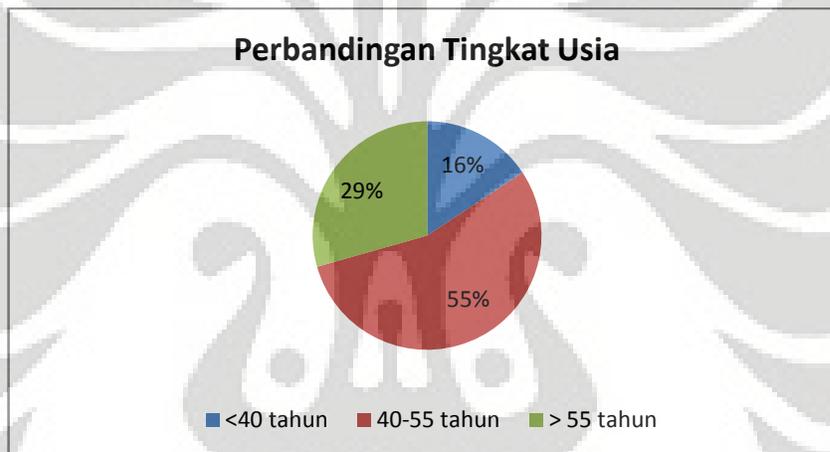
Gambar 3.2 Grafik Pengunjung tentang cara ke Pasar

Kemudian dari biodata pengunjung dapat diketahui pembagian pekerjaan pengunjung, perbandingan tingkat usia, dan persentase jenis kelamin pengunjung pasar. Diperoleh data bahwa tidak kurang dari 65% pengunjung pasar merupakan ibu rumah tangga yang membeli di pasar untuk kegiatan memenuhi kebutuhan sehari-hari keluarga mereka. Namun, tak sedikit pula yang memiliki pekerjaan sebagai penjual makanan yang berbelanja ke pasar selain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, juga untuk membeli bahan-bahan yang dibutuhkan untuk berjualan, sebanyak 27% dari total pengunjung merupakan penjual makanan.

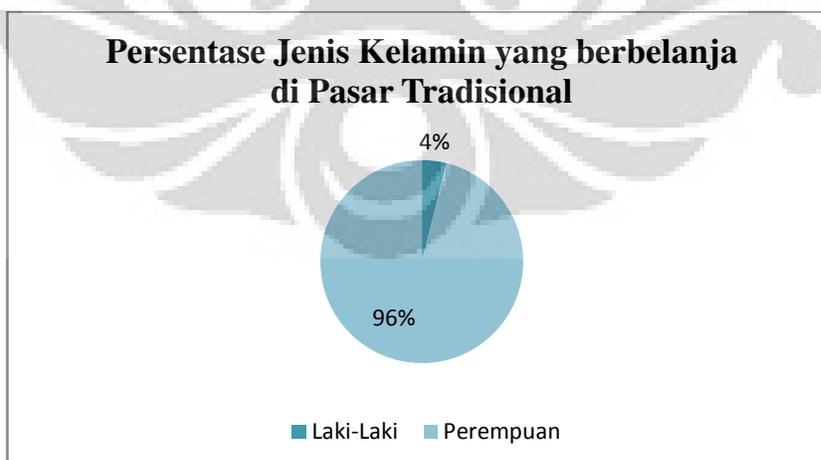
Berdasarkan perbandingan tingkat usianya sebanyak 55% dari total pengunjung berusia diantara 40-55 tahun, sedangkan 29% dari pengunjung pasar berusia 55 tahun dan tidak lebih dari 16% pengunjung pasar berada pada usia dibawah 40 tahun. Dan juga sebanyak 96% dari pengunjung pasar berjenis kelamin perempuan.



Gambar 3.3 Grafik Perbandingan Pekerjaan Pengunjung

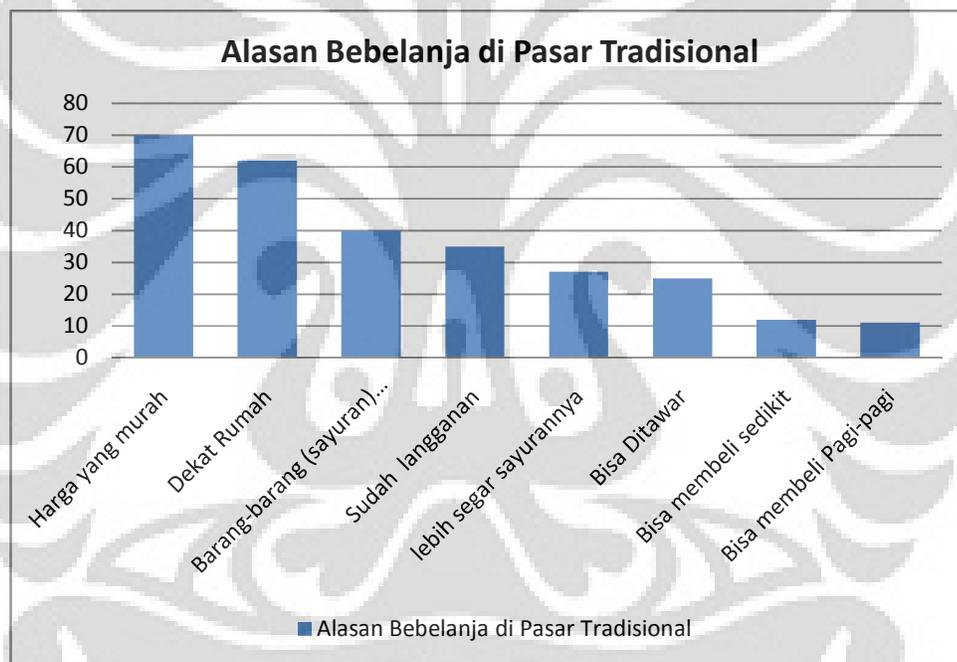


Gambar 3.4 Grafik Perbandingan Tingkat Usia Pengunjung



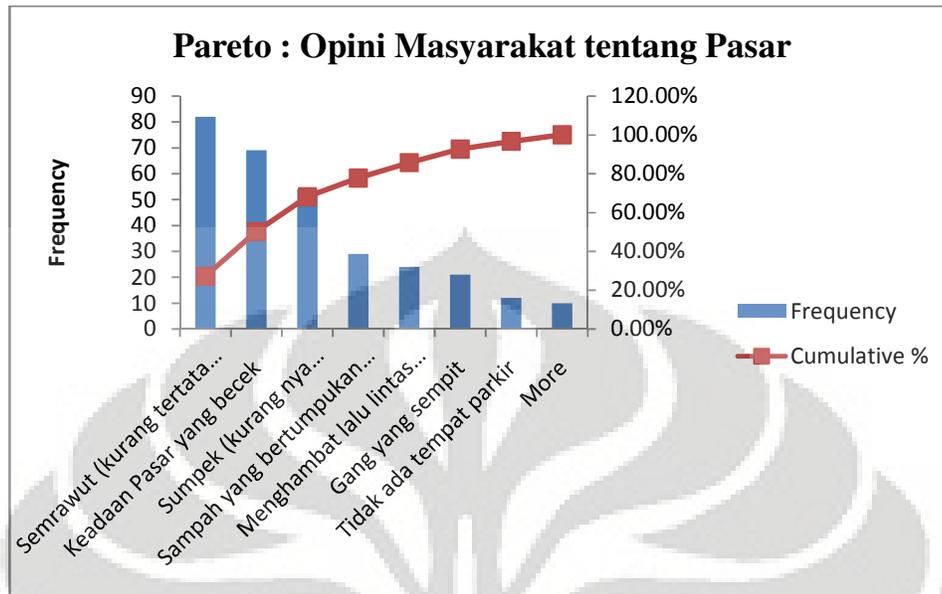
Gambar 3.5 Grafik Perbandingan Jenis Kelamin

Selain karakteristik pengunjung diatas, dari *questionnaire* pun dapat diketahui pendapat pengunjung mengenai pasar tradisional saat ini dan melihat pendapat pengunjung dari sisi positif dan negatif pasar tradisional. Pada pertanyaan berikutnya, pengunjung diminta untuk menyebutkan 3 hal yang menjadi alasannya untuk berbelanja di pasar. Data mengenai alasan seseorang berkunjung ke pasar dapat dilihat pada grafik di bawah ini. Harga murah menjadi alasan paling dominan seseorang berkunjung ke pasar, diikuti dengan keberadaan pasar yang dekat rumah, dan barang dagangan yang lengkap. Dengan inilah kita dapat mengetahui apa yang menjadi unggulan pasar tradisional masih diminati hingga saat ini.



Gambar 3.6 Grafik mengenai Alasan memilih Pasar Tradisional

Pada pertanyaan berikutnya dapat kita ketahui beberapa hal yang menurut pengunjung masih harus diperbaiki dari kondisi saat ini adalah keadaan pasar yang kurang tertata dengan baik (*semrawut*), keadaan pasar yang becek, dan sumpek. Hal ini dapat dilihat dari pareto di bawah ini, dimana ketiga faktor ini merupakan faktor dominan yang menurut pengunjung penting untuk diperbaiki dari sebuah pasar tradisional.



Gambar 3.7 Pareto Chart tentang Kondisi Pasar menurut Pengunjung

Terakhir biodata pengunjung mengenai alamat/ tempat tinggal pengunjung dapat dijadikan indikator cakupan pasar tradisional ini dilihat dari jarak rata-rata seseorang pergi ke pasar. Pertanyaan ini ditanyakan pada 70 orang pengunjung di Pasar Genjing yang akan dirancang tata letaknya dan menghitung kelayakannya pada subbab berikutnya. Dari data ini diperoleh hasil bahwa cakupan/ radius kedatangan dari pengunjung dari pasar ini adalah sekitar 787,14 m atau sama dengan 0,7 km dari pasar tradisional ini berada. Dengan radius seperti ini, maka kita dapat menentukan berapa jumlah pasar yang serupa dengan pasar Z (tipe pasar sedang) pada suatu daerah tertentu.

Tabel 3.1 Rata-Rata Radius Seseorang Pergi ke Pasar

Jarak rumah dengan pasar	Rata-rata		Jarak total (m)
	Jarak	Jumlah	
<700 m	500	35	17500
700 m- 2000 m	800	27	21600
>2000 m	2000	8	16000
Radius rata-rata pengunjung pasar tradisional		70	787.1428571

3.1.4 Data *Questionnaire* Pedagang untuk Perhitungan Proyeksi Laba/ Rugi Pedagang

Data hasil penyebaran *questionnaire* yang disebar kepada pedagang-pedagang di pasar tradisional merupakan data yang digunakan untuk perhitungan proyeksi laba/ rugi dari pedagang setelah dikurangi dengan biaya operasional pasar tradisional. Hal ini bertujuan untuk melihat kemampuan pedagang dalam membayar sejumlah biaya pengelolaan pasar tradisional. Penyebaran *questionnaire* ini dilakukan kepada 5 orang pedagang untuk setiap komoditi, yang terdiri dari pedagang sayur-sayuran (wortel dan toge), buah-buahan (buah papaya), daging sapi, ayam, ikan basah (ikan mas), tahu-tempe, dan bumbu (bawang merah). Berikut adalah contoh hasil rekapan data *questionnaire* dari salah satu komoditi produk yang dijual di pasar.

Sebagai bahan perbandingan dan pertimbangan dalam menentukan uang sewa yang dikenakan bagi pedagang, berikut akan ditampilkan mengenai ringkas nilai/ biaya rata-rata yang dikeluarkan oleh pedagang di beberapa pasar. Ringkasan mengenai rata-rata biaya pasar dapat dijadikan dasar penentuan biaya yang mampu dikeluarkan oleh pedagang, sedangkan data mengenai omset dan modal, yang nanti akan dijadikan dasar dalam perhitungan laba/ ruginya.

Data-data yang ingin diketahui, dirancang melalui 1 pertanyaan-pertanyaan sederhana sehingga memudahkan mereka untuk menjawabnya. Data-data yang ingin diketahui adalah jumlah biaya operasional setiap harinya, omset penjualan, modal setiap hari, dan kegiatan usaha apa yang sedang dirintis.

Tabel 3.2 Keterangan mengenai data Pedagang

Ket:	
Dekat:	Terletak pada satu kelurahan atau kelurahan yang bersebelahan
Sedang:	Satu kecamatan namun tidak pada kelurahan yang berdekatan
Jauh:	Beda kecamatan

Tabel. 3.3 Data Penjualan Masing-masing pedagang.

Komoditi: Tempe

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama jualan	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat	Biaya Operasional	Keterangan
1	25	Sedang	Pabrik dekat rumah	2,500.00	3,000.00	240.00		10,000	Kebesihan, listrik dan tempat
2	31	Dekat	Di antar pemilik	2,500.00	3,200.00	60.00		20,000	Kebesihan, listrik dan tempat
3	25	Dekat	Membuat Sendiri	2,500.00	3,500.00	240.00		20,000	Transportasi dan pungutan pasar
4	30	Dekat	Pabrik dekat rumah	2,000.00	3,000.00	50.00		5,000	Pungutan pasar
5	20	Dekat	Di antar pemilik	3,000.00	3,500.00	45.00		7,000	Pungutan pasar
Rata-rata				2500	3240	127			

		Sayur*	Ayam	Ikan*	Tahu& Tempe	Buah	Daging	Bumbu*
Pasar Z (di Kec. Matraman)	Rata-rata biaya pasar	9,000.00	13,000.00	13,000.00	6,000.00	4,000.00	13,000.00	9,000.00
	Omset	121,500.00	1,700,000.00	310,000.00	1,380,000.00	800,000.00	870,000.00	54,000.00
	Modal	101,000.00	1,400,000.00	275,000.00	1,150,000.00	650,000.00	795,000.00	50,000.00
	Keuntungan Perhari	20,500.00	300,000.00	35,000.00	230,000.00	180,000.00	75,000.00	4,000.00
Pasar lainnya	Rata-rata biaya pasar	3,000-9,000	5,000-13,000	12,000-15,000	5,000-10,000	5,000-6,000	11,000-20,000	5,000-10,000
	Omset	187,208.00	2,772,200.00	327,360.00	618,105.00	267,968.75	1,586,000.00	62,560.00
	Modal	158,240.00	2,456,800.00	293,880.00	480,625.00	222,031.25	1,409,200.00	57,040.00
	Keuntungan Perhari	28,968.00	315,400.00	33,480.00	137,480.00	45,937.50	176,800.00	5,520.00

* Omset yang dihasilkan bukan merupakan 100% dari omset keseluruhan, karena variasi produk yang beragam dalam satu usaha

3.1.5 Data mengenai komponen biaya investasi dan biaya operasional pasar tradisional

Berdasarkan tujuan dari penulisan tugas akhir ini yaitu untuk menganalisa kelayakan aspek keuangan dari investasi sebuah pasar tradisional, maka diperlukan komponen-komponen biaya investasi dan perkiraan besarnya biaya untuk model pasar tradisional yang dimaksud. Dalam perhitungan kelayakan keuangan sebuah usaha diperlukan asumsi-asumsi dasar dan perkiraan biaya yang digunakan untuk menyusun Neraca Keuangan Usaha, Proyeksi Laba/ Rugi, dan Perkiraan Aliran Kas yang kemudian akan dianalisa kelayakannya dari nilai *Internal Rate of Return (ROR)*, *Payback Period*, *Net Present Value* dan Analisa sensitifitas untuk menegatuhi kepekaan proyek terhadap perubahan yang mungkin terjadi.

Oleh karena itu, sebagai bahan acuan penetapan besarnya biaya yang dikeluarkan, digunakan data proyek pembangunan pasar dari sebuah perusahaan pengelola pasar pemerintah.

Pertama dalam perhitungan kelayakan keuangan ini diperlukan data mengenai rencana investasi total sebuah proyek. Mengetahui rencana investasi total bertujuan untuk mengetahui kemana aliran modal ini dikeluarkan dalam mencapai sasaran yang dimaksud yaitu membangun usaha yang layak dan menguntungkan bagi para *stakeholder* yang terdiri dari pemerintah, pemilik tanah dan pedagang itu sendiri. Komponen biaya dari investasi sebuah pasar tradisional dan besarnya biaya masing-masing dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 3.4 Kompoen Biaya Investasi

Investasi Modal Tetap	
Biaya Fisik	1 Biaya Tempat Penampungan Sementara
	a Pendahuluan
	b Pekerjaan Struktur & Arsitektur
	c Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal
	2 Biaya Bangunan Utama

	a	Pendahuluan
	b	Pekerjaan struktur
	c	Pekerjaan arsitektur bangunan utama
	d	Pekerjaan Halaman dan sarana luar
	e	Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal
	3	Biaya Penyambungan
	a	Biaya Penyambungan Daya Listrik PLN
	b	Biaya Penyambungan PAM
	c	Biaya Rekening Listrik Selama masa pembangunan (3 bulan)
	d	Biaya Rekening PAM selama masa pemeliharaan (3 bulan)
		Biaya Pra-Operasi
Biaya Non-Fisik	1	Biaya Perencanaan
	2	Biaya Pengawasan
	3	Biaya Perijinan

Investasi Modal tetap adalah biaya yang dikeluarkan dalam jumlah cukup besar untuk membangun sebuah entitas bisnis (proyek) relatif terhadap biaya-biaya operasional pada masa-masa kemudian sesudah investasi. Dalam pembangunan pasar, terdapat 3 golongan biaya yang termasuk pada investasi modal tetap, yaitu biaya tempat penampungan sementara, biaya bangunan utama dan biaya penyambungan.

Biaya tempat penampungan sementara adalah biaya yang dikeluarkan oleh pihak pengelola untuk menyediakan tempat/ lapak sementara yang akan digunakan oleh pedagang lama yang telah berjualan sebelumnya selama proses pembangunan. Biaya-biaya yang dimaksud dalam hal ini adalah biaya pembersihan lahan, pembangunan lapak sementara, dan biaya-biaya persiapan seperti foto proyek, pembuatan direksi keet/ kantor lapangan.

Biaya bangunan utama adalah biaya yang dikeluarkan pada periode awal pelaksanaan proyek yang digunakan untuk membiayai kegiatan berupa

pembangunan bangunan pasar sebagai penyedia tempat usaha bagi pedagang-pedagang produk makanan mentah ini. Kegiatan-kegiatan yang dibiayai oleh komponen biaya ini seperti pekerjaan pembangunan pondasi, pekerjaan galian tanah, pekerjaan beton, pekerjaan pembuatan lapak, pekerjaan pengerasan halaman, resapan air dan are *container* sampah.. Besarnya biaya ini dipengaruhi oleh luas bangunan pasar, jenis bahan yang digunakan serta jenis bangunan yang akan di buat (terbuka/ tertutup).

Biaya penyambungan adalah biaya-biaya yang terkait dalam penyediaann arus listrik dan air yang dibutuhkan untuk memperlancar kegiatan usaha masing-masing pedagang dan fasilitas yang ada dipasar, seperti toilet, mushola, kantor dan lembaga simpan pinjam/ bank pasar. Sebagai bahan pertimmagn berikut akan ditampilkan mengenai besarnya komponen biaya untuk 2 buah jenis pasar sebagai berikut. Keterangan ini kemudian yang digunakan untuk menentukan besarnya komponen masing-masing biaya dari biaya total.

Tabel 3.5 Daftar biaya investasi pada 2 buah pasar dan rasio nya.

No	Keterangan	Pasar X Sedang		Pasar Y Kecil	
		Biaya	%	Biaya	%
A. Biaya Fisik					
I	Biaya Tempat Penampungan Sementara	1,187,413,944.50	8.49%	62,142,890.69	2.81%
II	Biaya Bangunan Utama				
2.1	Biaya Pembersihan Lahan	15,486,056.50	0.11%	810,457.31	0.04%
2.2	Biaya Pendahuluan Pembangunan	153,598,636.00	1.10%	42,982,260.00	1.94%
2.3	Biaya Pembangunan Struktur dan arsitektur bangunan	6,525,985,912.00	46.67%	1,034,029,450.41	46.74%
2.4	Biaya Pekerjaan Halaman dan Sarana Luar	1,336,672,771.00	9.56%	236,163,259.00	10.67%
2.5	Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal	1,541,062,771.00	11.02%	307,374,120.78	13.89%
	Sub-total Biaya Bangunan Utama	9,572,806,146.50	68.46%	1,621,359,547.5	73.28%
III	Biaya Pemasangan/ Instalasi				
3.1	Biaya Pemasangan dan penyambungan listrik	131,661,544.00	0.94%	98,640,459.58	4.46%

3.2	Biaya Pemasangan dan penyambungan PAM	20,000,000.00	0.14%	13,968,025.95	0.63%
3.3	Biaya Rekening Listrik PLN selama masa pemeliharaan	173,250,000.00	1.24%	129,192,353.54	5.84%
3.4	Biaya Rekening Air PAM selama masa pemeliharaan	30,000,000.00	0.21%	22,658,160.93	1.02%
Sub-total Biaya Pemasangan		354,911,544.00	2.54%	264,459,000.00	11.95%
B	Biaya Non Fisik				
I	Biaya Perencanaan	1,900,705,642.00	13.59%	173,220,645.00	7.83%
II	Biaya Pengawasan	342,004,731.00	2.45%	28,032,654.00	1.27%
III	Biaya Perizinan	626,200,000.00	4.48%	63,205,701.00	2.86%
		2,868,910,373.00	20.52%	264,459,000.00	11.95%
Total		13,984,042,008.00	170.99%	2,212,420,438.19	
Biaya Per m2		9,200,027.64		6,507,118.94	
Karakteristik Pasar					
TU		410		85	
Luas lahan efektif (m2)		1520		340	
luas total Pasar (bangunan+halaman)		3277		780	

Rasio yang diperoleh ini merupakan rasio yang didapatkan dengan cara membagi besarnya masing-masing komponen biaya investasi (baik fisik maupun non-fisik) dibagi dengan besaran investasi pada proyek ini sehingga diperoleh rasio masing-masing biaya proyek dengan total investasi proyek. Dari rasio komponen-komponen biaya investasi terhadap total investasi inilah, maka dapat ditentukan biaya untuk masing-masing komponen sebagai berikut. Untuk perhitungan biaya proyek ini akan dijelaskan pada subbab selanjutnya mengenai perhitungan kelayakan investasi pasar tradisional.

Perkiraan biaya proyek ini berguna untuk menghitung kelayakan investasi pasar dalam hal memperkirakan investasi awal untuk pembangunan sebuah pasar, juga untuk mengetahui besarnya biaya/ sewa lapak berdasarkan jenis bangunan pasar dan biaya yang dikenakan pada pedagang ini.

Tabel 3.6 Tabel Mengenai Rincian Biaya Investasi untuk Pasar Z

FORMULIR A				
Investasi Pasar Tradisional				
Perkiraan Investasi				
No	Uraian Pekerjaan	Volume	Satuan	Biaya
A.	Biaya Fisik			
I	Biaya Tempat Penampungan Sementara	456	274,283	125,072,844
II	Biaya Bangunan Utama			
2.1	Biaya Pembersihan Lahan	840	965	810,916
2.2	Biaya Pendahuluan Pembangunan	456	94,313	43,006,605
2.3	Biaya Pembangunan Struktur dan arsitektur bangunan	456	2,220,470	1,012,534,270
2.4	Biaya Pekerjaan Halaman dan Sarana Luar	840	254,836	214,062,230
2.5	Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal	170	1,678,485	285,342,517
	<i>Sub-total Biaya Bangunan Utama</i>			1,555,756,537
III	Biaya Pemasangan/ Instalasi			
3.1	Biaya Pemasangan dan penyambungan listrik	114	652,451	74,379,430
3.2	Biaya Pemasangan dan penyambungan PAM	114	122,596	13,975,937
3.3	Biaya Rekening Listrik PLN selama masa pemeliharaan	114	939,840	107,141,799
3.4	Biaya Rekening Air PAM selama masa pemeliharaan	114	198,868	22,670,994
	<i>Sub-total Biaya Pemasangan</i>			218,168,160
Sub Total Biaya Fisik				1,898,997,541
B	Biaya Non Fisik			
I	Biaya Perencanaan	1	Ls	192,810,964
II	Biaya Pengawasan	1	Ls	41,093,936
III	Biaya Perizinan	1	Ls	81,184,473
Sub Total Biaya Non Fisik				315,089,373
TOTAL BIAYA				2,214,086,913.86

Data mengenai biaya-biaya operasional pasar dan proyeksi pendapatan penyewaan tempat usaha diperlukan untuk mengetahui proyeksi laba/ rugi selama periode tertentu, sehingga dapat diketahui apakah proyek ini dapat menghasilkan keuntungan bagi investor, dalam hal ini pemilik tanah, bank dan pemerintah. Dalam proyek ini biaya-biaya operasional yang dimaksud adalah biaya-biaya yang dikeluarkan sebagai bagian dari pelayanan dan fasilitas yang diberikan kepada pedagang yang menyewa tempat usaha setiap bulannya selama masa pakai bangunan, diantaranya biaya tenaga kerja (petugas kebersihan, dan keamanan), pemeliharaan gedung, biaya listrik& air, sewa tanah serta biaya depresiasi.

Tabel 3.7 Daftar Biaya Operasional Pasar

FORMULIR B					
Biaya Operasional (Per-Bulan)					
No.	Keterangan	Volume	Unit	Harga Per-Unit	Total Harga
1	Biaya Tenaga Kerja				
	Petugas Kebersihan	1.00	Orang	1,200,000.00	1,200,000.00
	Petugas Keamanan + parkir	1.00	Orang	1,200,000.00	1,200,000.00
		Sub-Total			2,400,000.00
2	Asuransi dan Kesehatan				
	Tempat Usaha	0.00%	%	2,214,086,913.86	0.00
	Tenaga Kerja	5.00%	%	2,400,000.00	120,000.00
		Sub Total			120,000.00
3	Perbaikan dan pemeliharaan				
	Bangunan	0.01%	%	1,555,756,537.26	155,575.65
		Sub Total			155,575.65
4	Biaya Operasional				
	Listrik	1.00	Ls	1,000,000.00	1,000,000.00
	Air	1.00	Ls	1,500,000.00	1,500,000.00
	Kebersihan	1.00	Ls	300,000.00	300,000.00
		Sub Total			2,800,000.00
5	Sewa tanah	1215	m2	18,791.77	22,831,996.50
6	Depresiasi	1	LumpSum	126,599,836.08	126,599,836.08
TOTAL					154,907,408.24

Untuk pendapatan operasional, pedagang dikenakan biaya-biaya yang terdiri dari biaya sewa lapak, biaya listrik, air, kebersihan, dan retribusi/ pajak makanan. Uang sewa lapak ini termasuk di dalamnya adalah biaya yang dikenakan kepada pedagang diluar luas efektif yang digunakan oleh pedagang. Atau dengan kata lain, ongkos sewa lapak telah membiayai pembangunan pasar diluar luas lapak yang digunakannya, yaitu termasuk biaya pembangunan lapangan parkir, toilet, mushola dan kantor. Penetapan biaya ini merupakan hasil pengamatan peneliti terhadap jumlah biaya yang biasa dikenakan dan mempertimbangkan kemampuan para pedagang. Apabila dijumlah, maka pedagang dikenai biaya sebesar Rp.13.000 setiap hari. Untuk perhitungan sewa lapak minimal yang masih bisa menghasilkan keuntungan pada proyek ini, akan dibahas pada bab selanjutnya mengenai analisa sensitivitas.

Tabel 3.8 Daftar Pendapatan Operasional Pasar

FORMULIR C					
Investasi Pasar Tradisional					
Pendapatan Operasional (Per-Bulan)					
No.	Keterangan	Volume	Unit	Harga Per-Unit	Total Harga
1	Pemasukan dari pedagang				
	Harga Sewa Tempat/ Lapak	114.00	Lapak	240,000	27,360,000
	Sewa Tempat untuk lembaga simpan pinjam/ Bank Pasar	1.00	unit	1,200,000	1,200,000
	Pajak / Retribusi	114.00	Pedagang	90,000	10,260,000
	Sewa Lain-lain	114.00	Pedagang	60,000	6,840,000
			Sub-Total		45,660,000
2	Parkir				3,000,000
	TOTAL				48,660,000

Untuk melengkapi perhitungan dalam analisa kelayakan *financial* pada investasi pasar tradisional ini, maka berikut adalah asumsi-asumsi yang menjadi dasar perhitungan pada subbab berikut nya. Pada asumsi ini juga terdapat proyeksi total pendapatan dari penyewaan tempat usaha dan kenaikan biaya operasional

sebagai antisipasi inflasi yang mungkin saja terjadi selama periode masa pakai bangunan ini.

Tabel 3.9 Daftar Asumsi dan Rasio Keuangan

FORMULIR D			
Investasi Pasar Tradisional			
RASIO & ASUMSI KEUANGAN			
No	Keterangan	Asumsi	UNIT
1	Porsi Kredit:		
	Investasi	65%	%
	- Saham Pemerintah	25%	
	- Pinjaman Bank	40%	
	Modal Kerja	0%	%
2	Suku Bunga:		
	Pinjaman bank	10%	
	Dividen untuk saham	15%	%
	Pajak pph	30%	
3	Lama pengembalian Pinjaman Bank	5	tahun
4	Umur Bangunan	15	tahun
5	Jumlah pedagang yang ada	75	Lapak
6	Lapak tersedia	114	Lapak
7	Kenaikan Biaya Operasional	1%	per-bulan
8	Harga Sewa tanah	18,791.77	per bulan/m2
9	NJOP tanah	2,540,000.00	

Tabel 3.10 Daftar Asumsi Kenaikan Biaya Operasional dan Pendapatan Tahunan

Keterangan	Kenaikan Biaya Operasional	<i>Running Capacity</i> (kenaikan volume penjualan/sewa tempat)
	1% Per -Tahun	
Tahun ke-1	100%	65%
Tahun ke-2	101%	65%
Tahun ke-3	102%	65%
Tahun ke-4	103%	65%
Tahun ke-5	104%	80%
Tahun ke-6	105%	80%
Tahun ke-7	106%	80%
Tahun ke-8	107%	90%
Tahun ke-9	108%	90%
Tahun ke-10	109%	100%
Tahun ke-11	110%	100%
Tahun ke-12	111%	100%
Tahun ke-13	112%	100%
Tahun ke-14	113%	100%
Tahun ke-15	114%	100%

3.1.6 Data pengamatan

Selain data-data yang disebutkan diatas, juga akan dilampirkan data pengamatan yang dilakukan pada beberapa pasar. Data pengamatan ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dasar dari penentuan ukuran lapak dan pembagian tipe pasar berdasarkan ukurannya.

Pasar tradisional pertama kali dibangun pada 1 juli 2004 ini, dikemas dengan modern dan professional ini memberikan nuansa baru dalam berbelanja di pasar tradisional yang biasa terkesan sebagai tempat yang jorok, bau, tidak teratur dan terkadang mengganggu lalu lintas. Namun, dengan pengelolaan pasar tradisional secara professional ini pedagang masih dapat mendapatkan keuntungan sebanding dengan uang yang dikeluarkannya untuk menyewa tempat.

Pasar yang dikelola oleh sebuah pemilik usaha kontraktor ini dipegang oleh 2 orang pengelola yang khusus menangani kegiatan di lapangan setiap harinya. Selain itu, terdapat 2 orang petugas kebersihan dan seorang petugas keamanan. Fasilitas-fasilitas yang dimiliki pun cukup lengkap, lebih dari sekedar pasar tradisional biasa, pasar modern ini pun juga dipenuhi oleh pedagang-pedagang berbagai makanan yang sangat bervariasi, toilet dan kantor pengelola pasar sehingga pasar dengan mudah dapat terus dipantau.

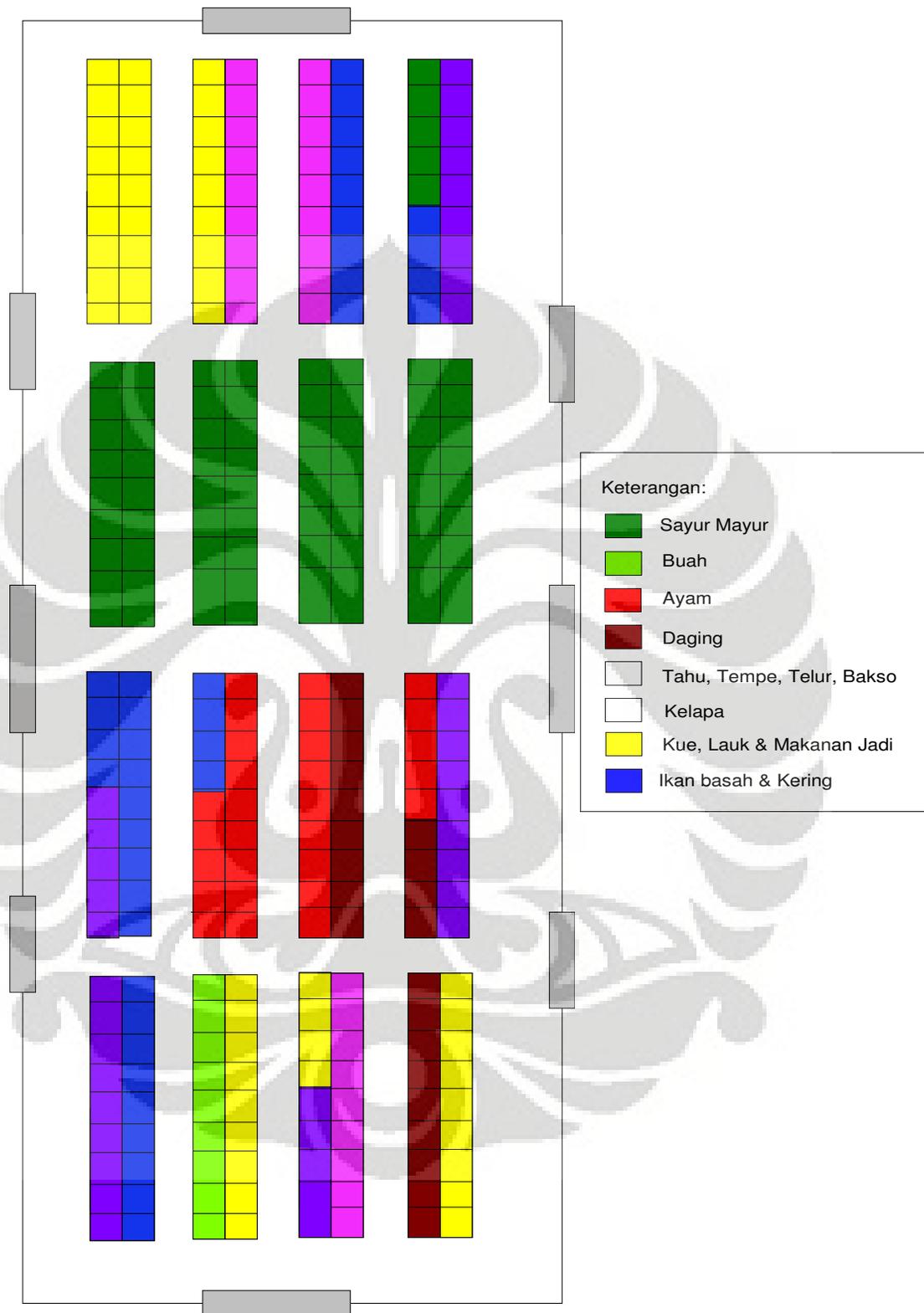
Terdapat beberapa kewajiban yang harus dipatuhi oleh pedagang, seperti menjaga ketertiban dan kebersihan pasar saat berjualan, membayar uang sewa tepat waktu dan melakukan kegiatan berdagang mulai dari pukul 04.00 s/d 17.00. Berikut sedikit gambar mengenai denah penata-letakan lapak-lapak pasar modern ini.



Gambar 3.8 Kondisi Pasar Modern BSD saat ini



Gambar 3.9 Kondisi Pengaturan Lapak untuk Masing-Masing Pedagang



Gambar 3.10 Denah tata letak Pasar BSD

Diperoleh jumlah lapak untuk masing-masing jualan sehingga dengan membandingkan jumlah masing-masing lapak dengan total seluruh lapak, dapat ditentukan persentasenya dibandingkan lapak tertentu dari total lapak yang tersedia.

Tabel 3.11 Daftar Jumlah Lapak di Pasar BSD

Jenis dagangan	Jumlah Lapak	%
Sayur-mayur	75	26.04%
Buah	37	12.85%
Daging (sapi&babi)	20	6.94%
Ayam	30	10.42%
Ikan Basah	32	11.11%
Ikan Kering (asin)	9	3.13%
Tempe, Tahu, Telur, nugget, dan bakso (T3NB)	27	9.38%
Kelapa	9	3.13%
Kue, lauk pauk dan makanan jadi	49	17.01%
Total	288	100%

Untuk penetapan uang sewa lapak (sudah termasuk didalamnya biaya listrik, air dan kebersihan) itu sendiri, berdasarkan jenis jualan masing-masing pedagang, dengan ukuran lapak yang sama, yaitu 2 x 2 m.

Tabel 3.12 Daftar Sewa Lapak

Jenis Jualan	Harga	Harga saat
	awal	ini
Lapak Ayam	620,000	650,000
Lapak Daging	570,000	600,000
Lapak Kelapa	520,000	550,000
Lapak Kering	470,000	500,000

Melalui pengamatan-pengamatan yang dilakukan pada beberapa pasar, berikut adalah pembagian jenis pasar berdasarkan ukurannya.

Tabel 3.13 Daftar Pembagian Karakteristik Pasar berdasarkan hasil pengamatan

Pembagian Jenis Pasar	Jumlah Lapak	Luas bangunan minimal (m²)	Luas tanah minimal (m²)	Karakteristik
Pasar Besar	>190	1,520.00	2,280.00	<ul style="list-style-type: none"> - Pengunjung merupakan pembeli borongan. - Haus ditempuh dengan kendaraan - Produk yang dijual bervariasi dan sangat lengkap - harga yang ditawarkan pun relatif lebih murah
Pasar Sedang	75-190	640.00	960.00	<ul style="list-style-type: none"> - Pengunjung yang berasal dari radius/ jarak yang cukup jauh - Dapat ditempuh dengan bejalan kaki, namun lebih sering menggunakan kendaraan umum/ kendaraan pribadi - Produk yang dijual lengkap - Tersedia lapangan parkir yang mencukupi
Pasar Kecil	<75	350.00	525.00	<ul style="list-style-type: none"> - Tempat bertemunya pedagang dan pembeli yang dekat dengan pasar - Dapat ditempuh dengan berjalan kaki - Produk yang dijual cukup lengkap

3.2 Contoh Perancangan dan analisa Model Pasar Tradisional di Kecamatan Matraman

Sebagai implementasi dari teori mengenai perancangan dan perhitungan kelayakan sebuah proyek investasi pasar tradisional, maka berikut akan dibahas mengenai perancangan dan analisa kelayakan pada model pasar tradisional Z yang berada di daerah/ kecamatan matraman.

Pasar tradisional Z ini telah lama berdiri. Saat ini jumlah pedagang yang berjualan adalah 86 pedagang. Lokasi pasar ini berada di sekitar kecamatan

matraman. Tempat usaha yang digunakan adalah bahu-bahu jalan dan lahan kosong di sekitar rumah warga.



Gambar 3.11 Keadaan Pasar Z saat ini

3.2.1 Rancangan Bangunan Pasar Tradisional

Dalam Perancangan pasar tradisional ini, dapat diterapkan prinsip-prinsip perencanaan tata letak dalam pengaturan fasilitas fisik sebuah pabrik. Perancangan pasar tradisional ini bertujuan untuk menjawab keluhan yang dirasakan oleh para pengunjung, pedagang, juga untuk menata ketertiban lalu lintas yang sering terganggu oleh keberadaan lapak-lapak pedagang dipasar yang tidak pada tempatnya. Pada dasarnya terdapat 5 aspek utama yang harus dipenuhi dalam perencanaan tata letak:

1. Mengoptimalkan aliran barang/ manusia
2. Mengoptimalkan Administrasi
3. Meminimalkan Biaya bangunan

4. Meminimalkan biaya untuk perluasan
5. Memaksimalkan keamanan.

Namun, terdapat sedikit perbedaan prinsip penataan ruang untuk pabrik dan pasar, karena terdapat entitas bisnis lain yang harus diperhatikan dalam penataan pasar, yaitu pengunjung (*customer*), dimana kenyamanan pun harus juga diperhatikan sebagai pertimbangan penataan pasar. Namun, bukan hal ini dapat dianalogikan dengan perancangan pada pabrik dimana rancangan harus dapat meminimalkan aliran material / manusia, sehingga tercapai efisiensi. Begitu pula dengan pasar, penataan tata letak lapak-lapaknya pun harus disusun dengan dasar untuk memberikan kemudahan bagi pengunjung mencapai tempat yang dimaksud, kemudahan aliran material barang dagangan dan kenyamanan dalam berbelanja (kebersihan dan sirkulasi udara yang baik).

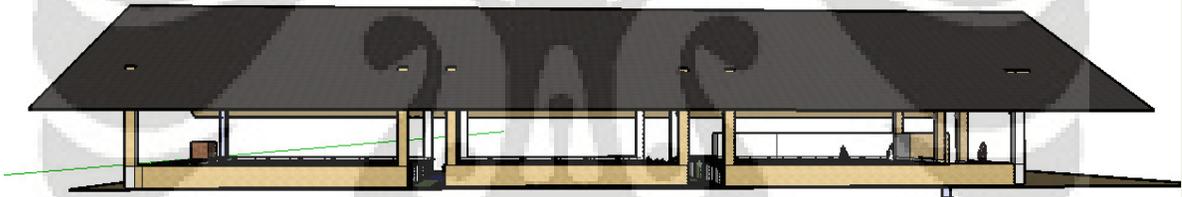
Berdasarkan hasil pengamatan yang telah dilakukan, tata letak bangunan pasar disusun berdasarkan kelompok masing-masing menggunakan prinsip *product layout*, dimana pengunjung dianggap sebagai operator yang melakukan perpindahan untuk melakukan proses pada masing-masing lapak, dalam hal ini membeli produk pada lapak yang diinginkan. Untuk memberikan kesan tidak sumpek, maka bangunan dibuat dengan ketinggian yang cukup dan terbuka, sehingga sirkulasi udara dapat berjalan lancar juga penggunaan listrik dapat dikurangi (penchayaan yang cukup). Berikut akan ditampilkan gambaran bangunan yang akan dibuat.



Gambar 3.12Tampak Depan Bangunan Pasar



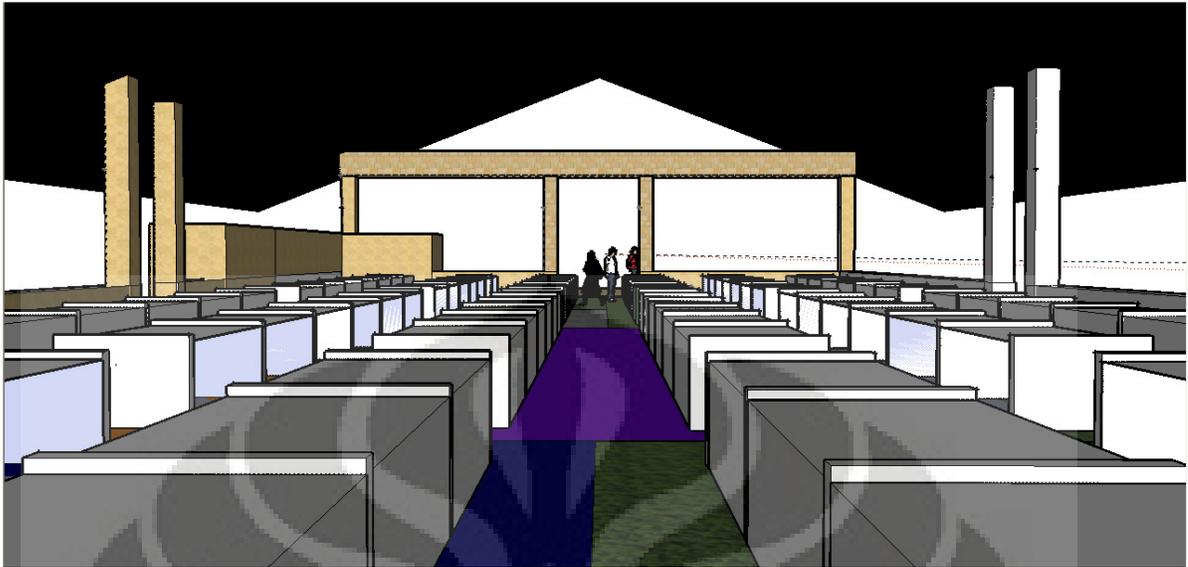
Gambar 3.13 Tampak Dalam Bagian Depan Bangunan Pasar



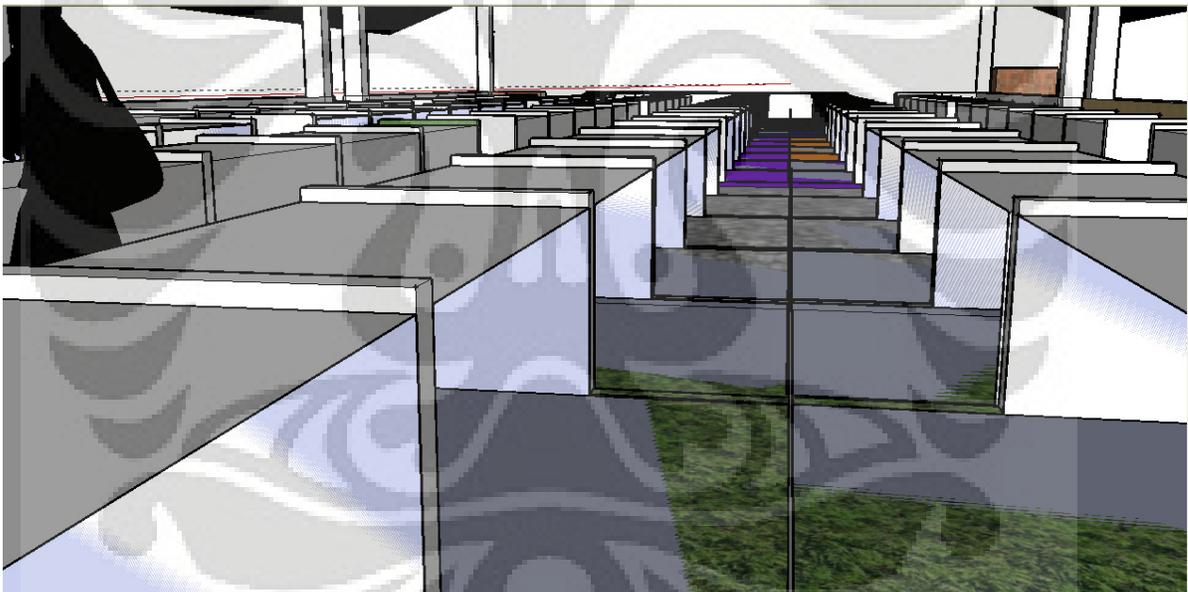
Gambar 3.14 Tampak Samping Bangunan Pasar



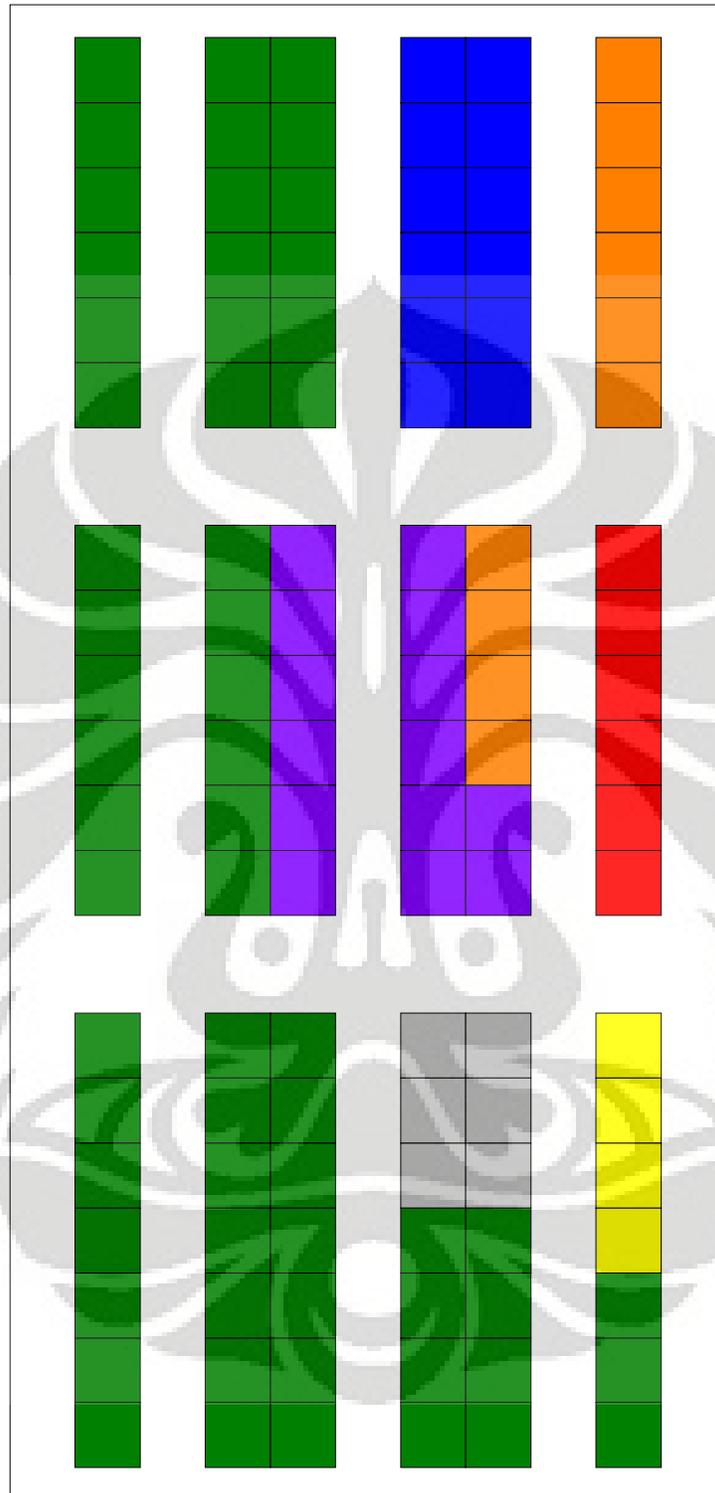
Gambar 3.14 Tampak Dalam Bagian Samping Bangunan Pasar



Gambar 3.14Tampak Dalam ke Luas Bangunan Pasar



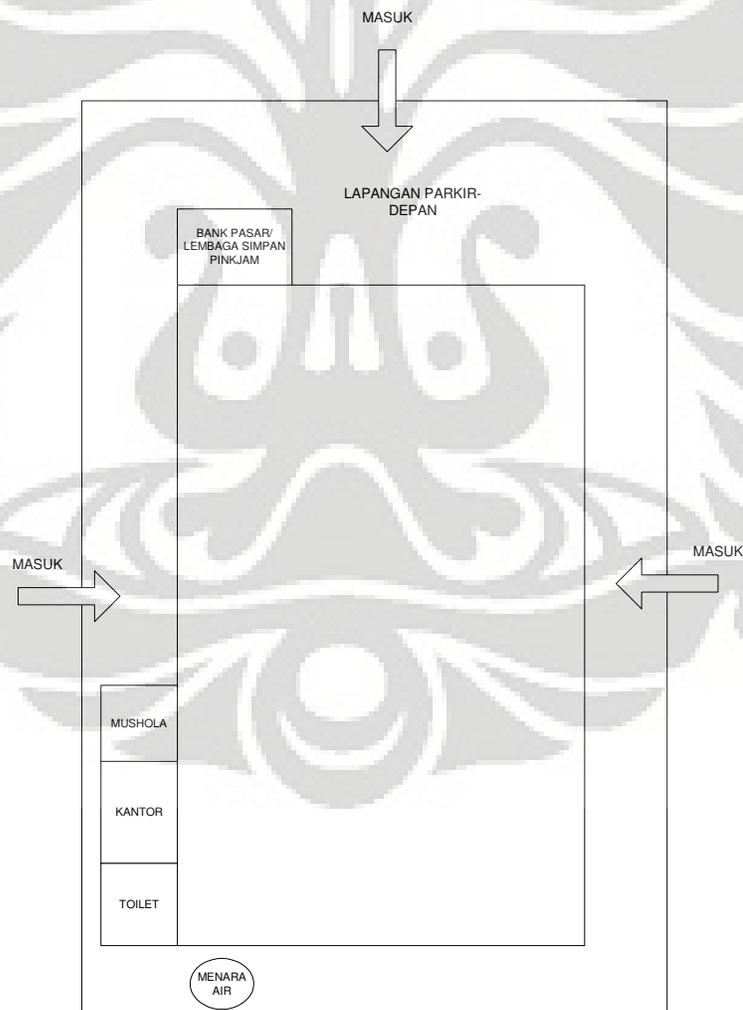
Gambar 3.15Tampak Lapak dalam Pasar



Gambar 3.16 *Layout Lapak*



Gambar 3.16 Keterangan *Layout* Lapak



Gambar 3.16 Gambar *site* Pasar

Sebagai tambahan, berikut adalah rincian mengenai luas pasar bangunan pasar dengan lapak yang tersedia sekitar 110 lapak.

Tabel 3.14 Spesifikasi Bangunan Pasar

Keterangan	Jumlah
Ukuran Lapak	2 x 2 m
Jumlah Lapak	114 buah
Luas Bangunan Efektif	456 m ²
Luas Bangunan untuk Lapak	840 m ²
Luas Tanah	1215 m ²
Fasilitas Tersedia	<ul style="list-style-type: none"> - Kantor - Bank Pasar/ Lembaga Simpan Pinjam - Listrik - Air - Tempat Pembuangan Sampah - Toilet - Mushola

3.2.2 Rancangan Usaha Pedagang Pasar Tradisional

Pada pasar tradisional Z ini terdapat beberapa jenis jualan dan macam dagangan yang di jual di pasar. Produk yang diperdagangkan di sini adalah kelompok hasil bumi pangan yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Dari pembagian kelompok barang dagangan, masing-masing pedagang pada kelompok 2 hanya boleh berjualan satu jenis dari masing-masing barang yang disebutkan, sehingga terdapat spesialisasi produk yang dijual dari masing-masing pedagang.

Dalam melakukan usaha nya pedagang wajib mematuhi segala peraturan yang telah ditetapkan oleh pengelola kepada pedagang , seperti batas jam buka lapak antara pukul 05.00- 17.00, wajib menggunakan lapak secara bertanggungjawab dengan menjaga kebersihan dan kerapihan dagangan, dan setiap pedagang berhak menggunakan faasilitas yang disediakan di pasar.

Tabel 3.15 Pembagian Kelompok Pangan yang Dijual di Pasar

Kelompok 1	Kelompok 2
a Beras	a Umbi-umbian
b Terigu/ tepung	b Kelapa
c Gula	c Sayur-mayur
d Telur	d Buah-buahan
e Ikan kering/ asin	e Daging sapi/ kambing
f Rempah-rempah	f Ikan hidup/ basah
g Bumbu dapur	g Ayam hidup/ potong
h Produk kemasan	h Unggas

3.2.3 Analisa Kelayakan Investasi Pasar

Pada subbab sebelumnya telah dicantumkan data-data yang diperlukan dalam menganalisa kelayakan rencana investasi pasar, mulai dari perkiraan biaya investasi yang terdiri dari biaya fisik dan non-fisik, biaya-biaya operasional, pendapatan operasional, serta asumsi-asumsi yang digunakan dalam perhitungan. Setelah pengumpulan data-data ini maka disusunlah laporan mengenai rencana pembiayaan proyek ini atau bisa disebut dengan proyeksi keuangan. Proyeksi keuangan merupakan suatu fasilitas analisa secara keseluruhan tentang rencana suatu investasi perusahaan yang menggambarkan perkiraan hasil-hasil yang akan dicapai. Proyeksi keuangan dapat disebut sebagai *comprehensive budget*. Berikut ini akan diperlihatkan proyeksi keuangan proyek ini, mulai dari proyeksi laba/ rugi, aliran dana, *source and uses of funds*, dan proyeksi neraca dengan masing-masing penjelasannya.

Berdasarkan pengamatan dan pengumpulan data mengenai biaya investasi proyek pembangunan pasar di beberapa pasar, yaitu pada Pasar X di daerah Jakarta selatan (dengan jumlah kios bahan makanan mentah sebanyak 237 lapak), Pasar Y di daerah Jakarta timur (dengan jumlah kios 85 lapak) dan Pasar Z yang merupakan pasar modern di daerah pinggir Jakarta (dengan 290 lapak), diperoleh besaran biaya proyek seperti yang terlihat pada tabel.

Tabel 3.16 Rincian Perbandingan Biaya Investasi pada dua buah proyek pasar

No	Keterangan	Pasar X Sedang		Pasar Y Kecil	
		Biaya	%	Biaya	%
A.	Biaya Fisik				
I	Biaya Tempat Penampungan Sementara	1,187,413,944.50	8.49%	62,142,890.69	2.81%
II	Biaya Bangunan Utama				
2.1	Biaya Pembersihan Lahan	15,486,056.50	0.11%	810,457.31	0.04%
2.2	Biaya Pendahuluan Pembangunan	153,598,636.00	1.10%	42,982,260.00	1.94%
2.3	Biaya Pembangunan Struktur dan arsitektur bangunan	6,525,985,912.00	46.67%	1,034,029,450.41	46.74%
2.4	Biaya Pekerjaan Halaman dan Sarana Luar	1,336,672,771.00	9.56%	236,163,259.00	10.67%
2.5	Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal	1,541,062,771.00	11.02%	307,374,120.78	13.89%
	<i>Sub-total Biaya Bangunan Utama</i>	9,572,806,146.50	68.46%	1,621,359,547.5	73.28%
III	Biaya Pemasangan/ Instalasi				
3.1	Biaya Pemasangan dan penyambungan listrik	131,661,544.00	0.94%	98,640,459.58	4.46%
3.2	Biaya Pemasangan dan penyambungan PAM	20,000,000.00	0.14%	13,968,025.95	0.63%
3.3	Biaya Rekening Listrik PLN selama masa pemeliharaan	173,250,000.00	1.24%	129,192,353.54	5.84%
3.4	Biaya Rekening Air PAM selama masa pemeliharaan	30,000,000.00	0.21%	22,658,160.93	1.02%
	<i>Sub-total Biaya Pemasangan</i>	354,911,544.00	2.54%	264,459,000.00	11.95%
B	Biaya Non Fisik				
I	Biaya Perencanaa	1,900,705,642.00	13.59%	173,220,645.00	7.83%
II	Biaya Pengawasan	342,004,731.00	2.45%	28,032,654.00	1.27%
III	Biaya Perizinan	626,200,000.00	4.48%	63,205,701.00	2.86%
		2,868,910,373.00	20.52%	264,459,000.00	11.95%
	Total	13,984,042,008.00	170.99%	2,212,420,438.19	
	Biaya Per m2	9,200,027.64		6,507,118.94	
Karakteristik Pasar					
	TU	410		85	
	Luas lahan efektif (m2)	1520		340	
	luas total Pasar (bangunan+halaman)	3277		780	

Dari perbandingan dua proyek diatas, diperoleh rasio masing-masing komponen biaya, dari seluruh biaya total investasi. Spesifikasi masing-masing bangunan diterangkan pada bagian bawah. Namun, dalam perhitungan total biaya investasinya, maka dilakukan perhitungan dengan estimasi biaya Investasi Proyek bangunan pada pasar modern I daerah serpong yang memiliki spesifikasi bangunan yang serupa.

Rasio biaya dari masing-masing komponen biaya inilah yang akan digunakan dalam menentukan biaya dari proyek pasar tradisional yang akan dibuat. Menurut pengelola Pasar Z, terdapat kurang lebih 290 lapak yang disewakan kepada pedagang dengan biaya Rp.475.000 – Rp.650.000,- setiap bulan atau sekitar Rp.10.000- Rp.20.000,- setiap hari dengan ukuran 2x2 m dan 2x3 m. Dengan mengenakan biaya sewa ini, pengelola mengaku dapat menutup seluruh biaya investasi selama 3 tahun. Berdasarkan data inilah, maka dapat ditentukan biaya investasi untuk proyek pembangunan pasar tradisional yang akan kami buat.

Dik:

Payback Period = 3 tahun

Ukuran Lapak = 2 x 2 m, Luas = 4 m²

Ongkos sewa pedagang = Rp. 475.000 x 12 = Rp. 5.700.000,-/tahun

Jadi, diperoleh Biaya Investasi selama payback period = Rp. 5.700.000 x 3
= Rp. 17.100.000

Biaya Investasi per m² = Rp. 17.100.000/ 4 = Rp. 4.275.000,-

Ongkos sewa yang dibayarkan oleh pedagang juga sudah termasuk biaya pembangunan diluar pembangunan lapak, misalnya lapangan parkir, toilet dan fasilitas lainnya. Atas dasar pertimbangan tipe bangunan yang serupa dan kemungkinan inflasi yang terjadi, maka kami menetapkan bahwa biaya investasi total yang dikeluarkan oleh proyek pembangunan pasar tradisional ini adalah sebesar Rp. 4.850.000,-/ m². Dengan total investasi sebesar Rp4.850.000 x 456 m² = Rp.2.214.086.913,86 dan berdasarkan pada rasio proyek pasar X dan Y, maka diperoleh perkiraan investasi pasar terlihat pada tabel berikut ini.

Tabel 3.17 Perkiraan Biaya Investasi

FORMULIR A			
Investasi Pasar Tradisional			
Perkiraan Investasi			
No	Uraian Pekerjaan	%	Biaya
A.	Biaya Fisik		
I	Biaya Tempat Penampungan Sementara	5.65%	125,072,844
II	Biaya Bangunan Utama		
2.1	Biaya Pembersihan Lahan	0.04%	810,916
2.2	Biaya Pendahuluan Pembangunan	1.94%	43,006,605
2.3	Biaya Pembangunan Struktur dan arsitektur bangunan	45.74%	1,012,534,270
2.4	Biaya Pekerjaan Halaman dan Sarana Luar	9.67%	214,062,230
2.5	Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal	12.89%	285,342,517
	<i>Sub-total Biaya Bangunan Utama</i>		1,555,756,537
III	Biaya Pemasangan/ Instalasi		
3.1	Biaya Pemasangan dan penyambungan listrik	3.36%	74,379,430
3.2	Biaya Pemasangan dan penyambungan PAM	0.63%	13,975,937
3.3	Biaya Rekening Listrik PLN selama masa pemeliharaan	4.84%	107,141,799
3.4	Biaya Rekening Air PAM selama masa pemeliharaan	1.02%	22,670,994
	<i>Sub-total Biaya Pemasangan</i>		218,168,160
Sub Total Biaya Fisik			1,898,997,541
B	Biaya Non Fisik		
I	Biaya Perencanaan	8.71%	192,810,964
II	Biaya Pengawasan	1.86%	41,093,936
III	Biaya Perizinan	3.67%	81,184,473
Sub Total Biaya Non Fisik			315,089,373
TOTAL BIAYA			2,214,086,913.86

Dalam perhitungan, untuk mengantisipasi terjadinya inflasi biaya-biaya operasional, maka diasumsikan bahwa untuk setiap tahunnya terjadi sebesar 1% inflasi terhadap biaya operasional. Selain itu, diasumsikan pula bahwa pada awal pembangunan proyek ini, *Running capacity*/ peningkatan tempat yang digunakan oleh pedagang mula-mula 65% dan terus meningkat dari tahun ke tahun selama periode masa pakai bangunan ini, sehingga di peroleh tabel biaya operasional dan pendapatan sewa lapak hingga tahun ke-15.

Tabel 3.18 Total Penjualan dan Biaya Operasional setiap tahun dengan perubahannya

Keterangan	Kenaikan Biaya Operasional	<i>Running Capacity</i>	Total penjualan/ pendapatan sewa tempat (Rp)	Biaya Operasional (Rp)
	1% Per -Tahun			
Tahun ke-1	100%	65%	379,548,000.00	307,583,958.00
Tahun ke-2	101%	65%	379,548,000.00	310,659,797.58
Tahun ke-3	102%	65%	379,548,000.00	313,766,395.56
Tahun ke-4	103%	65%	379,548,000.00	316,904,059.51
Tahun ke-5	104%	80%	467,136,000.00	320,073,100.11
Tahun ke-6	105%	80%	467,136,000.00	323,273,831.11
Tahun ke-7	106%	80%	467,136,000.00	326,506,569.42
Tahun ke-8	107%	90%	525,528,000.00	329,771,635.11
Tahun ke-9	108%	90%	525,528,000.00	333,069,351.46
Tahun ke-10	109%	100%	583,920,000.00	336,400,044.98
Tahun ke-11	110%	100%	583,920,000.00	339,764,045.43
Tahun ke-12	111%	100%	583,920,000.00	343,161,685.88
Tahun ke-13	112%	100%	583,920,000.00	346,593,302.74
Tahun ke-14	113%	100%	583,920,000.00	350,059,235.77
Tahun ke-15	114%	100%	583,920,000.00	353,559,828.13

Pembuatan proyeksi keuangan ini haruslah simultan, dimana harus terdapat hubungan yang jelas antara proyeksi laba/ rugi (*income statement*) dengan Neraca keuangan (*balance sheet*). Misalnya, biaya depresiasi pada proyeksi laba/ rugi harus sesuai dengan neraca keuangan. Setelah diperoleh data

mengenai biaya investasi, biaya operasional, pendapatan operasional dan asumsi-asumsi yang digunakan, maka proyeksi laba/ rugi dapat disusun. Pada prinsipnya proyeksi laba/ rugi ini ingin memperlihatkan laju keuntungan yang dapat diberikan proyek selama masa pakai bangunan ini, dimana pendapatan yang diperoleh dari penyewaan lapak ke pedagang dikurangi dengan biaya-biaya operasional dan depresiasi, sehingga diperoleh laba/ rugi atas kegiatan operasional. Setelah itu laba/ rugi operasional ini akan digunakan untuk membiayai bunga pinjaman dan dikurangi dengan pajak sehingga diperoleh laba/ rugi setelah pajak. Nilai inilah yang akan dijadikan indikator apakah setiap tahunnya proyek ini dapat memberikan keuntungan. Proyeksi laba/ rugi secara dapat dilihat pada lampiran.

Pada perhitungan biaya operasional terdapat komponen biaya yang sebelumnya harus dihitung terlebih dahulu, yaitu Biaya sewa tanah dan depresia. Berikut akan dijelaskan mengenai perhitungannya.

Penetapan biaya sewa tanah dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah pada daerah dimana proyek pembangunan pasar akan dilaksanakan. Dari data NJOP tanah ini, dihitung pembayaran sewa tanah dalam jumlah sama setiap tahunnya berdasarkan *time value* tanah ini selama masa sewa, yaitu 15 tahun dengan bunga sebesar 10 %. Perhitungan ini juga biasa disebut dengan *annual worth analysis*. Dengan menggunakan rumus:

$$A = P[(1+i)^n / \{i(1+i)^n - 1\}] = [P/A, i, n] \rightarrow \text{Capital Recovery Factor}$$

Ket: P = Nilai tanah saat ini, NJOP = Rp.2.540.000,-

A = Nilai pembayaran sewa tanah sama setiap tahun selama periode tertentu

$i = \text{time value rate} = 10\%$

$n = \text{Masa sewa tanah} = 15 \text{ tahun}$

Diperoleh nilai *annuity* sewa tanahnya adalah sebesar Rp.18,791.77,-/ bulan ($A = \text{Rp.2.540.000,-} \times 0.08878 = \text{Rp. 225,501.2/tahun}$), dan sewa tanah untuk keseluruhan proyek ini sebesar Rp. 22,832,000 (sewa tanah = Rp.18,791.77x 1215 m²).

Tabel 3.19 Daftar NJOP tanah daerah sekitar

Daerah	Nilai Terendah	Nilai tertinggi
Matraman Raya	2,000,000	4,000,000
Utan Kayu	1,500,000	3,000,000
Jalan Pemuda	3,500,000	4,000,000
Jalan Rawamangun	2,500,000	4,500,000
Jalan Pramuka	3,000,000	5,500,000

Perhitungan biaya depresiasi dilakukan dengan metode *Straight Line (SL) Depreciation*, adalah metode perhitungan depresiasi dengan besar yang sama setiap tahun nya, dengan membagi rata nilai proyek/ investasi terdepresiasi selama masa pakai investasi ini. Pada proyek ini biaya investasi/ asset yang terdepresiasi adalah biaya fisik sebesar Rp. 1.898.997.541,- terbagi secara merata selama 15 tahun sehingga diperoleh nilai Rp. 126.599.836,-. Ada beberapa metode perhitungan depresiasi, namun metode perhitungan depresiasi ini merupakan hak pelaksana proyek untuk menentukannya. Dalam hal ini depresiasi pasar tradisional dihitung dengan metode *Straight Line (SL)*.

Setelah mengetahui total biaya operasional usahas ini, maka dapat dihitung proyeksi laba/ rugi untuk setiap tahunnya. Hasil penjualan bersih dari penyewaan lapak dan biaya lain yang dikenakan pada pedagang (biaya listrik, air, kebersihan dan retribusi) dikurangi dengan total biaya operasional, diperoleh laba/ rugi operasional. Laba/ rugi operasional ini kemudian dikurangi dengan bunga dari pokok pinjaman kepada bank dan pajak, sehingga diperoleh laba/ rugi setelah pajak yang merupakan laba/ rugi bersih dari kegiatan investasi yang dilakukan setiap tahun. Apabila sebagian investasi didanai dari saham, maka laba/ rugi bersih ini dikurangi dengan dividen kepada pemegang saham. Laba/ rugi bersih ini juga biasa disebut sebagai laba ditahan, dan apabila ditambah dengan deperesiasi diperoleh laba ditahan/ keuntungan internal yang kemudian akan dimasukkan ke dalam perhitungan *source and uses funds*.

Tabel 3.20 Proyeksi laba/ Rugi (*Income Statement*) Pasar

KETERANGAN	Tahun-1	Tahun-2
Pendapatan Investasi	379,548,000	379,548,000
Biaya Operasional:		
Tenaga Kerja	(2,400,000)	(2,424,000)
Asuransi & Kesehatan:	(120,000)	(121,200)
Perbaikan & Pemeliharaan:	(155,576)	(157,131)
Biaya Operasional	(2,800,000)	(2,828,000)
Sewa tanah	(22,831,997)	(23,060,316)
Biaya Penyusutan:		
Bangunan	15 thn (126,599,836)	(126,599,836)
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	(154,907,408)	(155,190,484)
Laba/Rugi Operasional	224,640,592	224,357,516
	/bln	
Biaya Bunga	10%	(88,563,477)
TOTAL	(88,563,477)	(70,850,781)
Laba/ Rugi Sebelum Pajak	136,077,115	153,506,735
Pajak PPh	30%	0
Laba/ Rugi Bersih (EAT)	136,077,115	107,454,714
Dividen	15%	(83,028,259)
Akumulasi Keuntungan	53,048,856	77,475,311

Proyeksi aliran dana/ neraca keuangan sumber dan penggunaan (*sources and uses funds*) ini ditampilkan untuk menunjukkan dari mana dana-danan diperoleh perusahaan dan digunakan untuk apa saja. Dari neraca ini dapat diketahui apakah usaha ini lebih banyak dibiayai oleh pinjaman atau penjualan saham-saham baru. Pada proyeksi aliran dana ini terdapat 2 bagian yang menunjukkan dari mana dan ke mana laliran dana itu, yaitu *sources* (sumber) dan *uses* (penggunaan). Selain pinjaman, dan saham, laba rugi ditahan dan keuntungan internal (depresiasi dan pembayaran dividen) yang dihitung pada proyeksi laba/

rugi sebelumnya pun termasuk ke dalam sumber pendanaan kegiatan usaha ini. Sumber dana ini selain digunakan untuk melakukan investasi pada awal tahun invesasi sebesar Rp. 2,214,086,914,-, juga digunakan untuk pembayaran pokok pinjaman, bunga bank dan dividen pemegang saham, sehingga dapat terlihat surplus/ minus kas pada setiap akhir tahun nya.

Pada proyeksi aliran dana ini, terlihat bahwa pada tahun pertama proyek ini, pokok pinjaman ke bank belum bisa dibayarkan, karena kas surplus yang ada tidak mencukupi pembayaran pokok pinjaman yang disetujui antara pihak bank dan peminjam (pengelola pasar), sehingga pengelola meminta *grace period* kepada bank. *Grace period* adalah masa dimana peminjam boleh tidak membayar pokok pinjaman, namun bunga pinjaman tetap harus dibayarkan sesuai dengan sisa pokok pinjaman. Setelah masa *grace period* ini, peminjam wajib membayar pokok pinjaman.

Pada laporan sumber dan penggunaan dana (*Sources and Uses of Funds*), terlihat bahwa pada tahun kedua terdapat surplus sebesar Rp.153,548,030 karena pada tahun ini, kas tidak mencukupi untuk membayar pokok pinjaman sebesar Rp.177,126,953, sehingga sisa kas yang tidak digunakan untuk membayar pokok pinjaman disimpan sebagai kas akhir pada tahun ke-2. Namun, pada tahun-tahun berikutnya (tahun ke-3 dan ke-4) kas bersih (setelah dikurang pembayaran pokok pinjaman bank) mengalami defisit. Deficit ini pada akhir tahun ditambahkan dengan surplus yang diperoleh usaha ini pada tahun pertama sehingga kas pada akhir tahun akan surplus.

Pada laporan sumber dan penggunaan dana ini dapat dilihat darimana sumber pendanaan ini berasal dan bagaimana posisi kas proyek setiap tahunnya. Pada proyek ini sumber dana berasal dari 40% pinjaman, 25% saham pemerintah daerah dan sisanya merupakan modal yang dimiliki oleh pengelola pasar. Pendapatan operasional sesudah pajak juga merupakan sumber dari pendanaan kegiatan investasi ini. Penentuan proporsi untuk masing-masing komponen sumber modal merupakan kesepakatan bersama dan melihat keberadaan modal yang dimiliki oleh pengelola itu sendiri. Sedangkan aliran penggunaan dana nya digunakan untuk penambahan jumlah kekayaan, pembayaran pokok pinjaman, dan membayar dividen saham pemerinah daerah.

Tabel 3.21 Laporan Sumber dan Penggunaan Dana (*Sources and Uses of Funds Statement*)

KETERANGAN	Masa		
	Investasi	Tahun-1	Tahun-2
Sources (Sumber):			
Pinjaman Bank	885,634,766	0	0
Saham Pemerintah	553,521,728	0	0
Setoran Modal Sendiri	774,930,420		
Laba ditahan/ Keuntungan internal (EAT+Depreciation)	0	262,676,951	234,054,550
Total Sources (sumber)	2,214,086,914	262,676,951	234,054,550
Application of funds (penggunaan dana):			
Penambahan jumlah asset tetap	2,214,086,914	0	0
Pembayaran pokok pinjaman	0	177,126,953	0
Pembayaran Dividen ke pemerintah	0	83,028,259	83,028,259
Total uses (penggunaan)	2,214,086,914	260,155,212	83,028,259
Surplus (Minus) kas Ekuivalen	0	2,521,739	151,026,291
Kas Awal	0	0	2,521,739
Kas Akhir	0	2,521,739	153,548,030

Berbeda dari ketiga proyeksi diatas, proyeksi neraca kekayaan/ kewajiban ini menggunakan konsep *stock*, dimana angka-angka didalamnya menunjukkan posisi (stok) uang pada akhir periode/ tahun. Tentu saja neraca keuangan kekayaan/ kewajiban ini angka-angkanya berkaitan dengan dengan angka-angka pada proyeksi laba/ rugi. Hal ini dikarenakan kesemua neraca keuangan ini angka-

angkanya berkaitan satu sama lain (*interrelated*) dan dengan begitu harus disusun secara simultan.

Untuk proyek ini, harta dibagi menjadi 2, yaitu harta lancar dan harta tetap. Harta lancar hanya terdiri dari kas dan simpana di bank, sedangkan untuk harta tetap terdiri dari nilai investasi setelah dikurangi dengan depresiasi. Pada tahun 1 diketahui kas sebesar Rp. 2,521,739,- yang merupakan kas akhir tahun tersebut setelah dikurangi dengan pokok pinjaman, bunga bank dan dividen kepada pemegang saham. Setelah itu, dijumlah dengan nilai investasi setelah dikurangi depresiasi setiap tahun, sehingga diperoleh jumlah harta (*asset*) pada akhir tahun-1 adalah sebesar Rp2,2114,086,914,-. Nilai kekayaan ini terus berubah seiring dengan usaha yang dilakukan dan mengalami surplus/ minus pada kas akhir proyek tersebut.

Pada neraca kekayaan ini terdapat komponen biaya akumulasi kekayaan yang mengurangi nilai investasi setiap tahunnya, namun pada kenyataannya biaya depresiasi masih disimpan sebagai kas unit usaha pengelolaan pasar, sehingga pada kas dan bank merupakan penjumlahan aliran dana masuk dan akumulasi depresiasi setiap tahunnya. Perhitungan ini diperoleh dari laporan aliran dana (*Cash flow statement*) yang menyatakan bahwa kas bersih unit usaha ini terdiri dari laba ditahan (*Retained Earning*) setelah pembayaran pajak ditambah dengan nilai depresiasi bangunan pasar setiap tahunnya.

Begitu juga pada perhitungan kewajiban, menunjukkan besarnya hutang, modal dan saham dari investasi ini. Pada awal masa investasi, dapat dilihat bahwa sumber dana dari proyek ini berasal dari pinjaman bank sebesar Rp. 885,634,766,- pada tahun pertama dan berkurang setiap tahun karena telah membayarkan pokok pinjaman selama periode/ waktu yang telah disepakati. Sumber dana berikutnya berasal dari modal sendiri yaitu sebesar Rp. 774,930,420,- dan saham pemerintah daerah sebesar Rp. 553,521,728.46,-. Pembagian pendanaan investasi pada beberapa sumber modal ini, merupakan hasil kesepakatan bersama dalam menentukan porsi pendanaan investasi ini pada ketiga sumber dana. Selain itu terdapat pula laba ditahan yang menjadi bagian pada kelompok modal yang digunakan dalam membiayai proyek ini.

Tabel 3.22 Neraca Kekayaan dan Kewajiban (*Balance Sheet*)

KETERANGAN	Masa		
	Investasi	Tahun-1	Tahun-2
<u>Kekayaan:</u>			
Kekayaan Lancar:			
Kas & Bank	0	2,521,739	153,548,030
TOTAL	0	2,521,739	153,548,030
Kekayaan Tetap:			
Investasi	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914
Akumulasi Penyusutan	0	(126,599,836)	(253,199,672)
Harta Bersih	2,214,086,914	2,087,487,078	1,960,887,242
Total Kekayaan:	2,214,086,914	2,090,008,817	2,114,435,272
<u>Kewajiban & Modal</u>			
Kewajiban lancar:			
- Pinjaman Bank	885,634,766	708,507,812	708,507,812
	885,634,766	708,507,812	708,507,812
<u>Modal:</u>			
- Saham Pemerintah	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46
Setoran Modal	774,930,420	774,930,420	774,930,420
Laba ditahan	0	53,048,856	77,475,311
Total Modal & Akumu.			
Keuntungan	1,328,452,148	1,381,501,004	1,405,927,459
Total Hutang dan Modal	2,214,086,914	2,090,008,817	2,114,435,272
	0	0	0

Setelah mengetahui laporan keuangan dan keadaan aliran dana dari perencanaan proyek ini, maka langkah selanjutnya adalah menganalisa apakah proyek ini layak untuk dikerjakan. Metode analisa investasi yang akan digunakan akan dijelaskan pada subbab selanjutnya.

3.2.3.1 Analisa Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

NPV adalah perbedaan antara jumlah total dari *discounted cash flows* yang diharapkan dari investasi dengan jumlah yang diinvestasikan diawal. Dengan kata lain, NPV adalah sebuah nilai yang menunjukkan jumlah yang akan dihasilkan dari sebuah investasi. NPV diukur dengan menghitung semua *cash flows* sepanjang waktu di masa yang akan datang secara runtun kebelakang menuju titik di waktu sekarang. Jika metode NPV menghasilkan jumlah yang positif, maka proyek layak dilaksanakan.

$$\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - \text{Investasi} = \text{NPV proyek} \quad (2.1)$$

Keterangan :

CF_t = *Cash flow* pada tahun ke t, Rp

r = *Discount Rate*, %

n = umur proyek

(1+r)^t = *Discounted Factor*

Dari rumus diatas diperoleh *discounted factor* untuk masing masing suku bunga seperti pada tabel di bawah ini. *Discounted factor* ini yang nanti akan dikalikan dengan nilai laba bersih setiap tahun untuk memperoleh nilai invtasi pada tahun ke-0.

Tabel 3.33 *Discounted factor* untuk rate 10%, 15% dan 20%

Discounted Factor		
10%	15%	20%
1.00	1.00	1.00
0.91	0.87	0.83
0.83	0.76	0.69
0.75	0.66	0.58
0.68	0.57	0.48

0.62	0.50	0.40
0.56	0.43	0.33
0.51	0.38	0.28
0.47	0.33	0.23
0.42	0.28	0.19
0.39	0.25	0.16
0.35	0.21	0.13
0.32	0.19	0.11
0.29	0.16	0.09
0.26	0.14	0.08
0.24	0.12	0.06

Dari proyeksi laba/ rugi yang telah dihitung sebelumnya, diperoleh nilai laba bersih/ *earning after tax* (EAT) dari proyek, depresiasi dan pembayaran bunga bank setiap tahun. Untuk mengetahui perbandingan antara kas bersih yang dihasilkan oleh proyek ini, nilai EAT ditambah dengan depresiasi, maka kas bersih dikalikan dengan nilai *discounted factor* beberapa suku bunga untuk melihat pada suku bunga berapa investasi ini memperoleh untuk setiap tahun. Begitu pula untuk mengetahui perbandingan antara kas bersih sebelum membayar bunga bank, maka kas bersih ditambah dengan pembayaran bunga bank dikalikan dengan *discounted factor* nya.

Tabel 3.34 Tabel Perhitungan EAT + Dep dan EAT + Dep + Interest

Tahun	EAT	Depresiasi	Bunga Bank	EAT+ Dep	EAT+ Dep+ Int
0	(2,214,086,913.86)	0.00	0.00	(2,214,086,913.86)	(2,214,086,913.86)
1	136,152,049.12	(126,599,836.08)	(88,563,476.55)	262,751,885.20	351,315,361.76
2	107,507,692.63	(126,599,836.08)	(70,850,781.24)	234,107,528.72	304,958,309.96
3	107,308,087.88	(126,599,836.08)	(70,850,781.24)	233,907,923.96	304,758,705.21
4	119,505,373.80	(126,599,836.08)	(53,138,085.93)	246,105,209.88	299,243,295.81
5	193,012,243.71	(126,599,836.08)	(35,425,390.62)	319,612,079.79	355,037,470.41
6	205,205,477.45	(126,599,836.08)	(17,712,695.31)	331,805,313.53	349,518,008.84
7	217,396,654.66	(126,599,836.08)	0.00	343,996,490.74	343,996,490.74
8	258,061,268.06	(126,599,836.08)	0.00	384,661,104.14	384,661,104.14
9	257,849,383.59	(126,599,836.08)	0.00	384,449,219.68	384,449,219.68
10	298,509,780.28	(126,599,836.08)	0.00	425,109,616.37	425,109,616.37

11	298,293,636.94	(126,599,836.08)	0.00	424,893,473.02	424,893,473.02
12	298,075,332.16	(126,599,836.08)	0.00	424,675,168.24	424,675,168.24
13	297,854,844.33	(126,599,836.08)	0.00	424,454,680.42	424,454,680.42
14	297,632,151.63	(126,599,836.08)	0.00	424,231,987.71	424,231,987.71
15	297,407,232.00	(126,599,836.08)	0.00	424,007,068.08	424,007,068.08

Hasil perhitungan discounted cash flow ditambah dengan investasi awal, diperoleh bahwa kas bersih (EAT + Dep) akan mengalami surplus sebesar Rp. 251,154,817.32 dengan *discount rate* sebesar 10%. Untuk *discount rate* yang lebih besar dari 15%, nilai NPV < 0. Jadi, apabila dilihat dari kas bersih, proyek ini layak karena NPV > 0 dengan *discounted rate* 10%.

Tabel 3.35 Tabel Perhitungan *Discounted value* dari EAT + Depresiasi

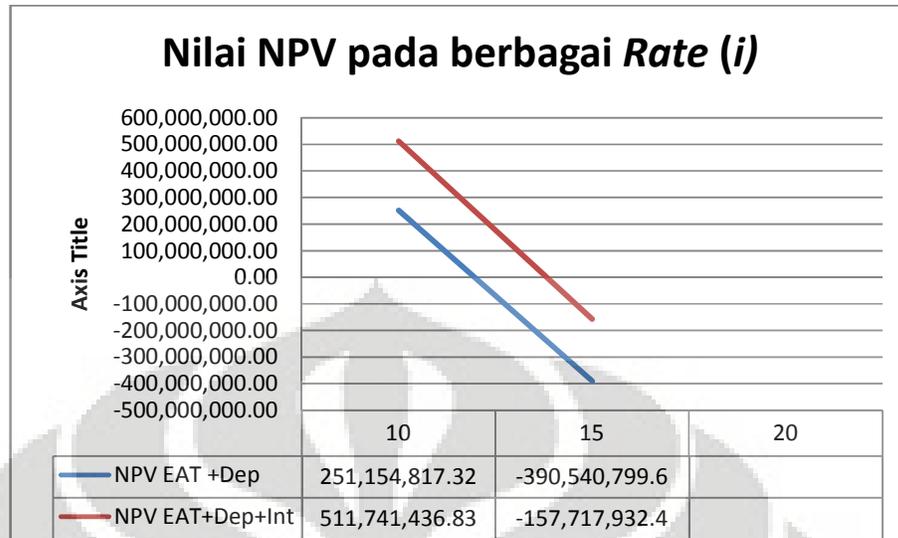
Tahun	EAT+ DEP		
	10%	15%	20%
0	(2,214,086,913.86)	(2,214,086,913.86)	(2,214,086,913.86)
1	238,865,350.18	228,479,900.18	218,959,904.34
2	193,477,296.46	177,018,925.31	162,574,672.72
3	175,738,485.32	153,798,256.90	135,363,381.92
4	168,093,169.78	140,711,452.51	118,684,997.05
5	198,453,955.45	158,903,690.39	128,444,926.61
6	187,295,449.34	143,448,593.51	111,120,928.15
7	176,524,591.87	129,321,022.47	96,003,107.28
8	179,447,243.96	125,746,397.27	89,459,878.81
9	163,043,998.45	109,284,462.49	74,508,834.38
10	163,898,159.86	105,080,595.59	68,657,576.38
11	148,922,570.22	91,327,972.40	57,185,556.69
12	135,314,596.12	79,374,825.45	47,630,146.24
13	122,949,401.73	68,985,751.91	39,671,180.89
14	111,713,541.44	59,956,137.50	33,041,972.64
15	101,503,920.98	52,108,130.36	27,520,378.68
Jumlah	251,154,817.32	(390,540,799.61)	(805,259,471.08)

Hasil perhitungan discounted cash flow ditambah dengan investasi awal, diperoleh bahwa kas bersih sebelum pembayaran bunga bank (EAT + Dep+ Int) akan mengalami surplus sebesar Rp. 511,741,436.83 dengan *discount rate* sebesar 10%. Untuk *discount rate* yang lebih besar dari 15%, nilai NPV < 0. Jadi, apabila dilihat dari kas bersih sebelum pembayaran bunga bank, proyek ini layak karena NPV > 0 dengan *discounted rate* 10%.

Tabel 3.35 Tabel Perhitungan *Discounted value* dari EAT + Depresiasi+ Interest

Tahun	EAT+ DEP + bunga		
	10%	15%	20%
0	(2,214,086,913.86)	(2,214,086,913.86)	(2,214,086,913.86)
1	319,377,601.60	305,491,618.92	292,762,801.46
2	252,031,661.12	230,592,294.87	211,776,604.14
3	228,969,725.93	200,383,795.65	176,364,991.44
4	204,387,197.47	171,093,325.60	144,311,003.00
5	220,450,335.86	176,516,370.45	142,681,596.58
6	197,293,804.08	151,106,280.49	117,052,873.98
7	176,524,591.87	129,321,022.47	96,003,107.28
8	179,447,243.96	125,746,397.27	89,459,878.81
9	163,043,998.45	109,284,462.49	74,508,834.38
10	163,898,159.86	105,080,595.59	68,657,576.38
11	148,922,570.22	91,327,972.40	57,185,556.69
12	135,314,596.12	79,374,825.45	47,630,146.24
13	122,949,401.73	68,985,751.91	39,671,180.89
14	111,713,541.44	59,956,137.50	33,041,972.64
15	101,503,920.98	52,108,130.36	27,520,378.68
16	511,741,436.83	(157,717,932.43)	(595,458,411.28)

Grafik ini memperlihatkan besarnya NPV proyek ini dengan berbagai *discounted factor*, sehingga dapat diketahui pada *discounted rate* proyek ini layak atau tidak layak (diatas garis x=0, proyek layak).



Gambar 3.17 Grafik NPV

3.2.3.2 Analisa Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)

Pada metode ini informasi yang dihasilkan berkaitan dengan tingkat kemampuan *cashflow* dalam mengembalikan investasi yang dijelaskan dalam bentuk % periode waktu. Logika sederhananya menjelaskan seberapa kemampuan *cashflow* dalam mengembalikan modalnya dan seberapa besar pula kewajiban yang harus dipenuhi. Kemampuan inilah yang disebut dengan IRR, sedangkan kewajiban disebut dengan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR). Dengan demikian, suatu rencana investasi akan dikatakan layak/ menguntungkan jika: $IRR > MARR$.

$$\sum_{t=0}^t \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} - \text{Investasi} = 0 \quad (2.2)$$

Keterangan :

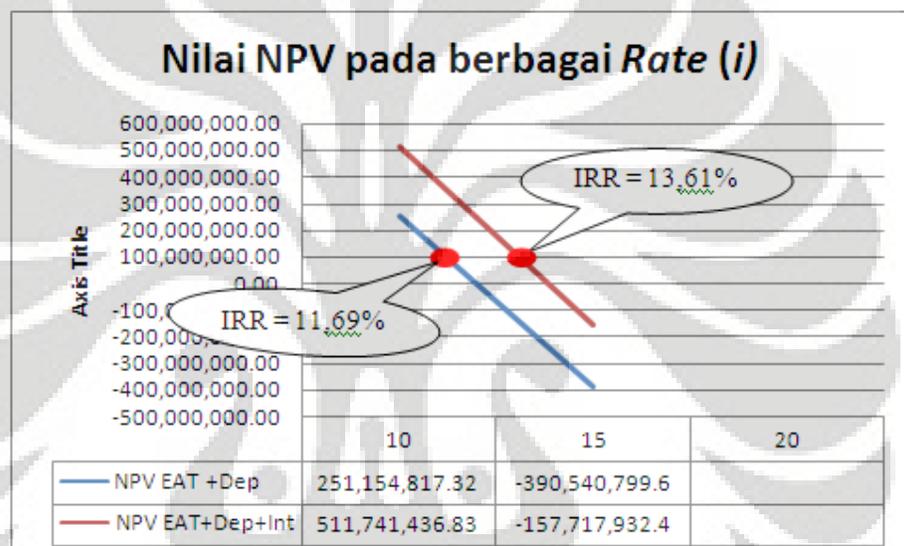
CF_t = *Cash flow* pada tahun ke t, \$

IRR = *Discount Rate* proyek, %

Jika dibandingkan dengan rumus sebelumnya, rumus perhitungan *IRR* ini serupa dengan cara menghitung NPV. Namun, yang membedakannya adalah bahwa nilai IRR akan diperoleh jika NPV proyek ini bernilai nol (0). dengan kata lain, nilai *IRR* proyek ini adalah ketika nilai investasi sama dengan *cash flow*

proyek ini setiap tahun selama umur ekonomis proyek. Dengan melihat grafik NPV pada subbab sebelumnya, dapat diperoleh nilai *IRR* nya yaitu sebesar 11,69% untuk nilai EAT ditambah depresiasi dan 13,61% untuk nilai EAT ditambah depresiasi dan pembayaran bunga bank.

Dengan mempertimbangkan nilai investasi dan resiko investasinya, maka ditetapkan MARR sebesar 10%, sehingga proyek dapat dikatakan layak jika $IRR > MARR$. Proyek ini menghasilkan $IRR > 0$, sehingga proyek ini layak untuk dikerjakan.



Gambar 3.17 Nilai *IRR*

3.2.3.3 Analisa Perhitungan *Payback Period*

Analisis payback period pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi pulang pokok (*Break Even Point*). Lamanya periode pengembalian (*k*) saat kondisi BEP adalah:

$$K \text{ (PBP) pada saat, } \sum_{t=0}^k CF_t \geq 0 \quad (2.3)$$

Keterangan :

k = periode pengembalian

CF_t = *cashflow* periode ke *t*

Berbeda dengan perhitungan kelayakan sebelumnya, perhitungan *payback period* tidak mempertimbangkan *time value* proyek saat. Dari perhitungan *payback period* diperoleh bahwa investasi pada awal tahun proyek akan kembali setelah proyek ini berjalan selama 7 tahun. Oleh karena out karene aperiode pengembalian proyek < dari umur ekonomis proyek, maka proyek ini dikatakan layak.

Tabel 3.36 Tabel Perhitungan *Payback Period*

Tahun	Investasi	EAT + Depresiasi (Laba Bersih)	Akumulasi Investasi + Laba bersih
0	(2,214,086,913.86)	0.00	(2,214,086,913.86)
1	0.00	262,751,885.20	(1,951,335,028.65)
2	0.00	234,107,528.72	(1,717,227,499.94)
3	0.00	233,907,923.96	(1,483,319,575.97)
4	0.00	246,105,209.88	(1,237,214,366.09)
5	0.00	319,612,079.79	(917,602,286.30)
6	0.00	331,805,313.53	(585,796,972.77)
7	0.00	343,996,490.74	(241,800,482.02)
8	0.00	384,661,104.14	142,860,622.12
9	0.00	384,449,219.68	527,309,841.80
10	0.00	425,109,616.37	952,419,458.16
11	0.00	424,893,473.02	1,377,312,931.18
12	0.00	424,675,168.24	1,801,988,099.43
13	0.00	424,454,680.42	2,226,442,779.84
14	0.00	424,231,987.71	2,650,674,767.56
15	0.00	424,007,068.08	3,074,681,835.64

3.2.3.4 Analisa *Benefit/ Cost* Rasio

Metode *benefit cost ratio* (BCR) adalah salah satu metode yang sering digunakan dalam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka memvalidasi hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lainnya. Metode BCR ini memberikan penekanan terhadap nilai

perbandingan antara aspek manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (*cost*) dengan adanya investasi tersebut.

$$\frac{\text{Benefit}}{\text{Cost}} \text{ atau } \frac{\sum \text{Benefit}}{\sum \text{Cost}} \quad (2.5)$$

Dari proyeksi laba/ rugi proyek ini, diperoleh data nilai *benefit* dan *cost* nya setiap tahun. Dari tabel ini terlihat bahwa pada awal pembangunan proyek ini BCR masih bernilai kurang dari 1, namun seiring bertambahnya waktu proyek, maka BCR terus meningkat hingga mencapai angka 1,87 pada akhir umur ekonomis proyek. Dengan nilai BCR yang merupakan akumulasi dari tahun-tahun berjalannya proyek, diperoleh BCR sebesar 1,44, dimana hal ini menunjukkan bahwa proyek ini dapat menghasilkan profit yang walaupun tidak banyak, namun dapat melipat gandakan keuntungan sebesar 144% dari total *cost* yang dikeluarkan oleh proyek ini.

Tabel 3.37 Perhitungan Benefit/ Cost Rasio

Tahun	Benefit	Cost	BCR
1	136,152,049.12	154,832,474.33	0.879350729
2	107,507,692.63	155,114,800.71	0.693084684
3	107,308,087.88	155,399,950.36	0.690528457
4	119,505,373.80	155,687,951.50	0.767595518
5	193,012,243.71	155,978,832.65	1.237425876
6	205,205,477.45	156,272,622.62	1.313124935
7	217,396,654.66	156,569,350.48	1.388500712
8	258,061,268.06	156,869,045.63	1.645074508
9	257,849,383.59	157,171,737.72	1.640558203
10	298,509,780.28	157,477,456.74	1.895571509
11	298,293,636.94	157,786,232.95	1.890492164
12	298,075,332.16	158,098,096.91	1.885382164
13	297,854,844.33	158,413,079.52	1.880241488
14	297,632,151.63	158,731,211.96	1.875070114
15	297,407,232.00	159,052,525.72	1.869868024
Jumlah	3,389,771,208.25	2,353,455,369.79	1.440338003

3.2.3.5 Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas adalah metode yang digunakan untuk mengetahui kepekaan usaha dalam menghadapi bermacam perubahan. Pada kesempatan kali ini kepekaan proyek ini akan diuji dengan beberapa faktor yang memiliki kemungkinan untuk berubah yang tinggi dan ingin dilihat seberapa pengaruh perubahannya terhadap kelayakan proyek adalah biaya sewa tanah dan biaya investasi fisik.

Biaya sewa tanah memiliki rentang nilai antara Rp.17,000- Rp.2.000. Pada proyek ini diasumsikan bahwa biaya sewa tanah nya adalah Rp.18,700. Untuk mengetahui tingkat kepekaan proyek ini terhadap perubahan laba dapat dilihat pada tabel berikut ini. Dari tabel ini dapat dilihat bahwa perubahan sewa tanah cukup sensitif, namun tidak mempengaruhi kelayakan proyek ini.

Tabel 3.38 Tabel Analisa Sensitivitas Harga Sewa Tanah

Sewa Tanah	Disc.Rate		Net Present		
			Value	B/C Ratio	IRR
17,000.00	10%	EAT+ Dep	263,533,554.17	1.29	11.78%
		EAT +Dep+Int	524,120,173.68		13.69%
	15%	EAT+ Dep	(380,981,699.09)	1.21	
		EAT +Dep+Int	(148,158,831.90)		
22,000.00	10%	EAT+ Dep	184,829,038.53	1.12	11.3%
		EAT +Dep+Int	445,415,658.04		13.1%
	15%	EAT+ Dep	(441,758,851.55)	1.05	
		EAT +Dep+Int	(208,935,984.36)		

Perubahan biaya proyek sangat mungkin terjadi sewaktu-waktu. Perubahan biaya proyek ini bisa saja disebabkan karena terjadi inflasi, dan perencanaan yang kurang matang sehingga biaya kurang dirinci dengan sebaik-baiknya. Nilai rentang kemungkinan perubahan nilai proyek ini bisa berada antara 110%- 160% dari biaya proyek terencana. Untuk mengetahui tingkat kepekaan proyek ini terhadap perubahan laba dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Pada tabel ini dapat diketahui bahwa sedikit perubahan pada biaya fisik dapat mempengaruhi kelayakan proyek ini, oleh karena itu, perhitungan dan perkiraan biaya fisik yang baik diperlukan untuk mengantisipasi kepekaan ini.

Tabel 3.39 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Fisik

Biaya Fisik	Disc.Rate	Net Present			
			Value	B/C Ratio	IRR
110%	10%	EAT+ Dep	2,647,624.79	0.98	10.02%
		EAT +Dep+Int	445,415,658.04		11.89%
	15%	EAT+ Dep	(628,712,759.40)	0.91	
		EAT +Dep+Int	(208,935,984.36)		
160%	6%	EAT+ Dep	(100,678,324.80)	0.54	5.60%
		EAT +Dep+Int	334,233,911.31		7.39%
	15%	EAT+ Dep	(908,259,443.90)	0.47	
		EAT +Dep+Int	(513,571,489.89)		

3.2.4 Analisa Kelayakan Keuangan Model Pedagang

Setelah sebelumnya telah dihitung mengenai kelayakan investasi pasar tradisional dengan biaya-biaya yang akan dikenakan kepada pedagang dan proyek dinyatakan layak, maka langkah selanjutnya adalah mengetahui tingkat kemampuan dari masing-masing pedagang untuk membiayai ongkos pengelolaan pasar dengan fasilitas yang telah tersedia.

Data mengenai jumlah modal dan omset untuk masing-masing pedagang telah dijabarkan sebelumnya. Dari data ini, untuk pedagang sayur, bumbu dan ikan memiliki variasi produk yang beragam, sehingga data untuk perhitungan jumlah omset pedagang dilakukan hanya beberapa dari produk yang dijual oleh pedagang. Misalnya, untuk pedagang sayuran, hanya diperoleh data mengenai omset penjualan toge dan wortel, untuk pedagang ikan, data omset yang terkumpul untuk penjualan ikan mas, dan data omset pedagang bumbu, bawang merah. Namun, berdasarkan hasil pengamatan pada beberapa pedagang, dapat

diketahui bahwa rata-rata omset untuk masing masing pedagang, untuk pedagang sayuran Rp.600,000,-, untuk pedagang bumbu Rp. 800,000,-, dan pedagang ikan Rp.1,100,000. Dari rata-rata- omset total masing-masing pedagang ini, maka dapat dihitung laba/ rugi untuk masing-masing pedagang. Untuk perhitungan laba/ rugi pada pedagang sayur, bumbu dan ikan, biaya operasional untuk masing-masing pedagang dianggap terdistribusi merata pada setiap produk yang dijual sehingga, biaya operasional nya sebanding dengan rasio data omset yang diperoleh (dari sebagian produk yang dijual) dengan omset keseluruhan.

Seperti yang diketahui bahwa biaya operasional pasar adalah sebesar Rp. 13,000,- (sudah termasuk pajak/ retribusi makanan) setiap hari, sedangkan untuk biaya operasional penjualan barang oleh pedagang, misalnya biaya transportasi, pembungkus dan lain-lain, dengan rata-rata pengeluaran sebesar Rp.15,000 setiap hari, diperoleh proyeksi laba/ rugi pedagang di pasar Z untuk masing-masing komoditi adalah sebagai berikut.

Tabel 3.40 Tabel Ringkasan Perhitungan Laba/ Rugi Pedagang

		Sayur*	Ayam	Ikan*	Tahu& Tempe	Buah	Daging	Bumbu*
Pasar Z (di Kec. Matraman)	Keuntungan sesudah biaya operasional	12,437.50	272,000	24,954.55	202,000	122,000	47,000	2,110
	% Omset dari data	31.20%	100.00%	29.76%	100.00%	100.00%	100.00%	7.82%
Pasar lainnya	Keuntungan sesudah biaya operasional	18,167.67	287,400	23,040.00	81,480	17,937.5	148,800	565
	% Omset dari data	20.25%	100.00%	28.18%	100.00%	100.00%	100.00%	6.75%

* Omset yang dihasilkan bukan merupakan 100% dari omset keseluruhan, karena variasi produk yang beragam dalam satu usaha

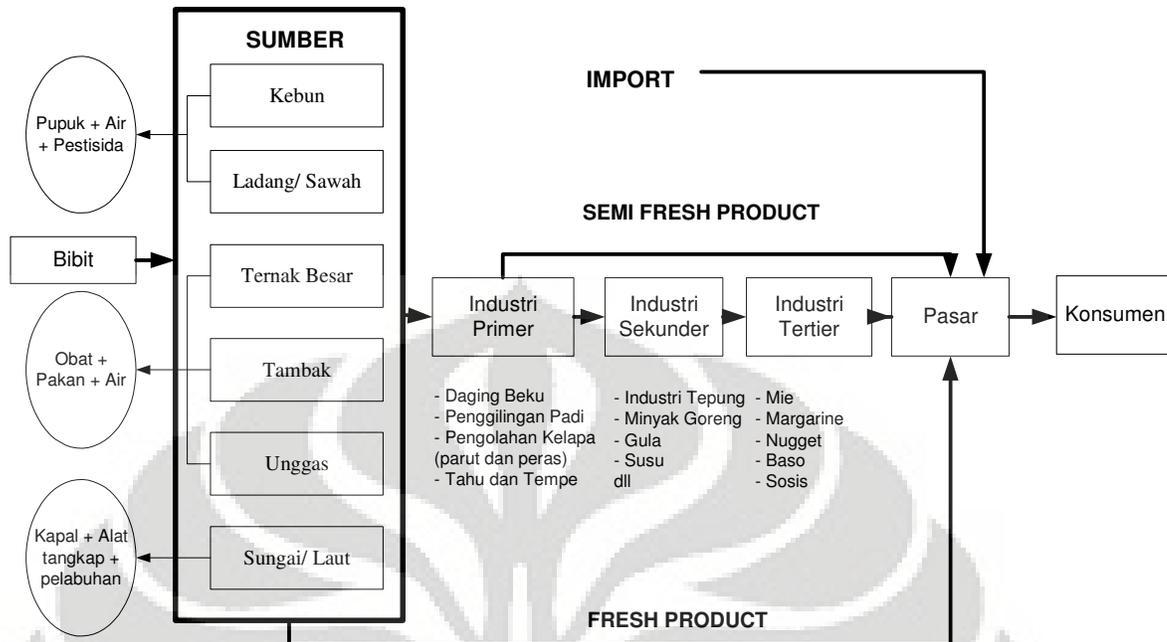
Apabila dilihat dari sisi pedagang jelas bahwa dengan usaha yang dilakukan oleh pedagang ini mampu membiayai biaya operasional pasar dan itu berarti layak pula bagi pengunjung/ masyarakat. Proyek investasi dan

perencanaan kegiatan pasar tradisional ini sangat patut dan layak untuk dikerjakan karena bukan hanya dapat meningkatkan penghasilan pedagang karena peningkatan jumlah pengunjung, namun juga pasar yang terkoordinir dengan baik juga akan mengembangkan usaha pemasok kecil, seperti peternak, nelayan dan petani, mengembangkan usaha kecil, dan dapat mengurangi ke-*semrawutan* kota Jakarta.

3.3 Kegiatan *Supply Chain* Pedagang di Pasar Tradisional

Pasar tradisional adalah tempat bertemunya pedagang dengan pembeli dengan beragam karakteristik didalamnya, dimana produk-produk yang diperdagang adalah kelompok *semi fresh product* dan *fresh product* (sebagian kecil barang-barang kemasan) yang berasal dari kegiatan usaha kecil, yaitu petani, peternak, dan nelayan, serta sistem jual beli dilakukan secara tawar-menawar. Dari definisi pasar tradisional tersebut terlihat jelas bahwa sebagian besar pemasok produk di pasar tradisional adalah pengusaha-pengusaha kecil/ mikro yang berasal dari pedesaan dan memasok sebagian besar hasil usaha mereka di pasar. Secara rinci berikut diagram rantai suplai produk di pasar. Adapula yang mengartikan pasar tradisional sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya. Pasar seperti ini masih banyak ditemukan di Indonesia, dan umumnya terletak dekat kawasan perumahan agar memudahkan pembeli untuk mencapai pasar⁸.

⁸ Jurnal cristine wahyuasih. judul: *Sustainable Design and Constructions : Sebuah Utopia atau Fatamorgana bagi Jakarta ? Studi Kasus : Pasar Rakyat Vs Pasar Modern.*



Gambar 3.18 Rantai Suplai produk pertanian, dan peternakan dan hubungannya dengan Pasar

Dari diagram ini terlihat bahwa, terdapat keterkaitan yang signifikan antara sumber suplai produk dengan pasar tradisional. dengan kondisi seperti ini terlihat bahwa para pemasok-pemasok (pensuplai) kecil yang sebagian besar merupakan usaha-usaha kecil yang dijalankan oleh masyarakat pedesaan, dengan modal yang kecil, memiliki ketergantungan yang sangat besar akan keberlangsungan pasar khususnya pasar tradisional itu sendiri yang langsung menjualkan barang-barang *fresh* dari pemasok ini. Pada diagram terlihat bahwa pasar, yang dalam hal ini terbagi menjadi beragam jenis pasar yang menjualkan produk dari yang *fresh* hingga produk olahan pabrik, merupakan rantai terakhir dari suplai produk pangan ini. Peranan pasar sangatlah penting demi keberlangsungan pemasok-pemasok yang merupakan rantai paling awal dari penyaluran produk pangan. Oleh karena itu, peran pasar tradisional disini sebagai penyalur produk *semi fresh* dan *fresh* sangatlah penting untuk meningkatkan usaha-usaha dari pemasok kecil. Kemajuan pasar tradisional berarti kemajuan untuk para pemasok kecil yang juga keberhasilan perekonomian rakyat Indonesia.

Rantai suplai (*Supply Chain*) yang baik dapat membuat nilai kompetitif pasar tradisional yang lebih baik pula jika dibandingkan dengan pasar modern.

Seperti yang telah kita ketahui bahwa daya tarik pasar tradisional sebagai pasar dengan harga yang rendah dan lokasi yang dekat dengan kawasan perumahan menjadi faktor yang sangat penting dalam menunjang keberhasilan pasar tradisional. Namun, Skala ekonomis pengecer modern yang cukup luas dan akses langsung mereka terhadap produsen dapat menurunkan harga pokok penjualan mereka sehingga mereka mampu menawarkan harga yang lebih rendah. Sebaliknya para pedagang pasar tradisional mereka umumnya mempunyai skala yang kecil dan menghadapi rantai pemasaran yang cukup panjang untuk membeli barang yang akan dijualnya. Keunggulan biaya rendah pedagang kini mulai terkikis. Oleh karena itu, dengan aturan mengenai rantai suplai yang baik untuk menjaga daya saing antara pasar tradisional dan modern, misalnya dalam hal pembatasan pasar modern dalam memperoleh langsung produk dari produsen sehingga pasar tradisional dapat bersaing dengan pasar modern dari segi harga.

Disamping itu, pengangkutan dari petani ke pasar merupakan bagian penting dalam menjaga kualitas produk pada rantai suplai antara pemasok dan penjual. Pengangkutan barang-barang yang biasanya menggunakan kendaraan truk terbuka, tidak memperhatikan kaidah-kaidah dan sifat fisiologis produk segar yang bersifat *perishable*, sebagian besar diakibatkan oleh kurang memadainya kondisi pasar dan sistem pengemasan seperti: bahan pengemas yang mudah rusak, pengemas yang dapat merusak dan mencemari produk yang dikemas, dan isi kemasan yang berlebihan, dapat menyebabkan kehilangan hasil panen produksi sayur-sayuran dan buah-buahan sangat tinggi, diperkirakan mencapai 30% setiap tahunnya (AICAF, 1999; APO, 1997; Harmon, 1995; Jonker, 1999)⁹.

3.4 Penetapan Biaya-Biaya Pengelolaan Pasar dan Pajak

Dalam menjalankan usahanya, pedagang memiliki beberapa kewajiban yang harus dipenuhi terkait dengan kegiatan usaha yang dilakukan oleh pedagang di suatu area yang dikelola bersama, memiliki izin melakukan usaha dan memiliki fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan oleh pedagang. Unsur-unsur biaya yang terkait

⁹ Jurnal: Made S. Mahendra. 2008. Analisis S.W.O.T. dan S.M.A.R.T. Keragaan Fasilitas dan Utilitas Pasar di Indonesia.

dengan usaha yang dilakukan oleh pedagang dapat dijelaskan pada tabel berikut ini.

Tabel 3.41 Biaya Pengelolaan Pasar

Biaya yang dikeluarkan pedagang	Aturan
Biaya pengelolaan pasar	<ul style="list-style-type: none"> - Sesuai dengan jenis usaha/ m² - Ditujukan untuk pembiayaan pengelolaan pasar
Biaya Sewa tempat/ lapak	Berdasarkan ukuran lapak dan jenis usaha
Biaya pemakaian listrik	Berdasarkan pemakaian
Biaya pemakaian air	Berdasarkan pemakaian
Pajak usaha	Berdasarkan pendapatan usaha per bulan

Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pedagang ini merupakan ongkos yang harus dikeluarkan oleh pedagang setiap bulan/ hari kepada pengelola sebagai pemasukan yang digunakan untuk menggantikan biaya investasi yang dikeluarkan pada awal tahun dan biaya operasional dalam pelaksanaan kegiatan jual beli setiap hari. Biaya investasi yang ditanggung oleh pedagang ini termasuk didalamnya, biaya pembangunan lapangan parkir, toilet dan mushola yang dapat dipergunakan secara bersama-sama (diluar dari luas lapak yang digunakan secara individu). Sedangkan biaya operasional terdiri dari biaya pemakaian listrik, air dan kegiatan kebersihan, serta keamanan.

3.5 Pengelolaan Simpan Pinjam Pedagang

Lembaga simpan pinjam merupakan salah satu fasilitas yang dibutuhkan oleh pedagang di pasar tradisional. Seperti yang diketahui sebelumnya bahwa sebagian besar pedagang menggunakan modal nya sendiri untuk menjalankan usaha mereka. Namun, untuk mengembangkan usahanya dan memperoleh tempat yang layak, maka pedagang pun perlu menyediakan modal yang cukup untuk memperoleh akses tempat yang layak. Oleh karena itu, bank pasar sebagai sarana penyedia dana dan tempat penyimpanan hasil usaha harus memiliki aturan yang tepat untuk menunjang kegiatan usaha ini.

Layanan yang tersedia dalam lembaga ini dapat berupa kredit modal kerja jangka pendek atau *candak kulak* dapat memberikan kemudahan kepada pedagang dalam memperoleh modal yang dibutuhkan dan bantuan pinjaman atau kredit dalam hal ketersediaan tempat usaha dapat menjadi solusi yang tepat dari permasalahan pasar tradisional selama ini. Demi keberlangsungan dana untuk pinjaman, layaknya koperasi, pedagang pun memiliki kewajiban untuk melakukan simpanan setiap bulannya. Sistem bunga pun dapat dilakukan dengan metode bagi hasil.

Untuk mengatur kegiatan simpan pinjam ini, ada beberapa aturan yang harus dipatuhi oleh pedagang. Aturan untuk memperoleh kredit calon debitur/pedagang pasar tradisional harus memenuhi persyaratan dapat mengakses kredit yang bank sediakan apabila pedagang melakukan usaha produktif dan memenuhi syarat antara lain:

1. Legalitas perorangan dan Badan Usaha Hukum:
 - Individu: KTP dan Kartu Keluarga
 - Kelompok: Surat Pengukuhan Instansi terkait Surat Keterangan Usaha dari Lurah Kepala Desa dan atau akte Notaris
2. Perijinan usaha dari pengelola yang bersangkutan.
3. Minimal usahanya telah berjalan selama 6 bulan.

Dengan persyaratan yang memudahkan bagi pedagang diharapkan pedagang dapat mengembangkan usahanya dengan baik dan tidak terjebak dalam kegiatan simpan pinjam dengan *rentenir*. Untuk aturannya simpan pinjamnya sendiri, dapat melakukan kerja sama dengan bank-bank yang telah lama melakukan usaha, tapi dapat juga seperti halnya lembaga simpan pinjam (koperasi) yang menerapkan bagi hasil bagi para anggotanya. Aturan mengenai bunga simpanan, dan pinjamannya haruslah sesuai dengan kemampuan dari pedagang, namun juga tetap mampu menjaga keberlangsungan usaha lembaga simpan pinjam ini dengan keuntungan yang wajar.

3.6 Pengelola Usaha Dagang Di pasar Tradisional

Keberadaan suatu lembaga yang membantu permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh pedagang pasar tradisional merupakan suatu keharusan untuk menunjang keberhasilan usaha yang dilakukannya. Lembaga ini bisa disebut

sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam hal membantu kegiatan usaha kecil secara lebih berkesinambungan. Pengelola Usaha dagang di pasar tradisional adalah lembaga yang berfungsi untuk membantu para pengusaha kecil dalam menjalankan usahanya dengan lebih terarah dan terlindungi. Dalam menjalankan tugasnya membantu para pedagang, administrasi usaha kecil sebagai pengelola usaha dagang ini memiliki peranan dan tugas:

5. Memberikan nasihat/ konseling/ arahan kepada para pedagang bagaimana menjalankan usahanya. Konseling-konseling yang diberikan dapat bermacam-macam, dari hal mengenai pengaturan keuangan yang baik, perhitungan pajak usaha, peraturan-pertauran usaha kecil, dan manajemen usaha yang baik.
6. Menyediakan akses kepada para pedagang dalam hal permodalan dan penentuan tempat usaha. Usaha ini dijadikan sebagai tugas dan peranan sebuah lembaga administrasi usaha kecil karena pada umumnya usaha kecil dipandang oleh khalayak umum sebagai kaum minoritas yang tidak memiliki cukup modal untuk melakukan usaha namun pada para pengusaha kecil ini memiliki kemampuan untuk melakukan usaha yang diminatinya. Salah satu usaha konkrit dalam penyediaan akses pendanaan, lembaga ini membantu pedagang dalam memberikan pinjaman/ kredit usaha berbunga rendah. Namun, agar penyaluran dana ini dapat tepat sasaran, maka perlu adanya tahap penilaian terhadap usaha yang dilakukan agar yang menerima dana ini hanyalah para pengusaha kecil yang benar-benar membutuhkan dan tidak memiliki kesempatan untuk meminjam dana di lembaga keuangan seperti bank.
7. Membuat publikasi atas tulisan-tulisan mengenai hal-hal yang berkaitan tentang usaha-usaha kecil dan bagaimana menjalankan usahanya dengan lebih baik.
8. Membantu para pengusaha kecil melakukan perhitungan kelayakan usaha dengan memperhitungkan kecenderungan perkembangan usaha tersebut, modal peralatan & bangunan, teknologi baru, rasio operasi, dan lain-lain.

Selain itu, tugas pengelola usaha dagang ini juga mengatur kemitraan yang baik antara Pedagang (penjualan usaha), bank (sebagai penyedia dana) dan pemilik

tanah. Masing-masing pihak memiliki peranan di dalam PKT (proyek kemitraan terpadu) yang sesuai dengan bidang usahanya. Pola kemitraan yang cocok antara pengelola usaha dagang di pasar dengan para pedagang, yaitu pola keterkaitan tidak langsung yang merupakan pola pembinaan murni. Dalam pola ini, tidak ada keterkaitan secara langsung dalam hal bisnis yang dilakukan oleh pedagang pasar tradisional dengan badan administrasi usaha kecil yang bertindak sebagai mitra dan pengelola kegiatan usahanya. Kemitraan yang terjalin ini dikembangkan dengan pola pembinaan lewat program-program pelatihan pengusaha kecil, pelatihan calon konsultan pengusaha kecil, bimbingan usaha, konsultasi bisnis, monitoring usaha, penyaluran bantuan dana dan seminar usaha kecil. Pihak-pihak yang terkait terdiri dari:

C. Pedagang di Pasar Tradisional

Pedagang yang ikut serta dalam proyek kemitraan ini, adalah pedagang-pedagang kecil yang sudah menjalankan usahanya/ baru akan menjalankan dan ingin mengembangkannya menjadi usaha yang lebih baik namun tidak memiliki akses tempat dan permodalan. Oleh karena itu, pada lingkup kemitraan ini, pedagang dapat memperoleh fasilitas-fasilitas usaha yang dibutuhkan dan pengakuan akan usahanya ini. Para pedagang akan dihubungkan dengan para pemilik tanah dan membantu pedagang untuk memperoleh tempat usaha dengan bantuan kredit yang diberikan oleh bank pasar, sebagai bagian dari kemitraan ini.

D. Pemilik tanah

Pemilik tanah yang bersedia menjalankan kemitraan ini adalah pemilik tanah yang mau tanahnya dicicil dan digunakan oleh para pedagang untuk menjalankan usahanya. Letak tanah yang digunakan sebagai tempat usaha ini harus disesuaikan dengan lokasi pasar yang tepat, yaitu dekat dengan perumahan serta memiliki akses yang baik sebagai tempat usaha.

E. Bank pasar

Bank berdasarkan adanya kelayakan usaha dalam kemitraan antara pihak pedagang dengan Pengelola/ badan administrasi usaha kecil ini, dan kemudian dapat melibatkan diri untuk pemberian bantuan biaya investasi dan modal bagi

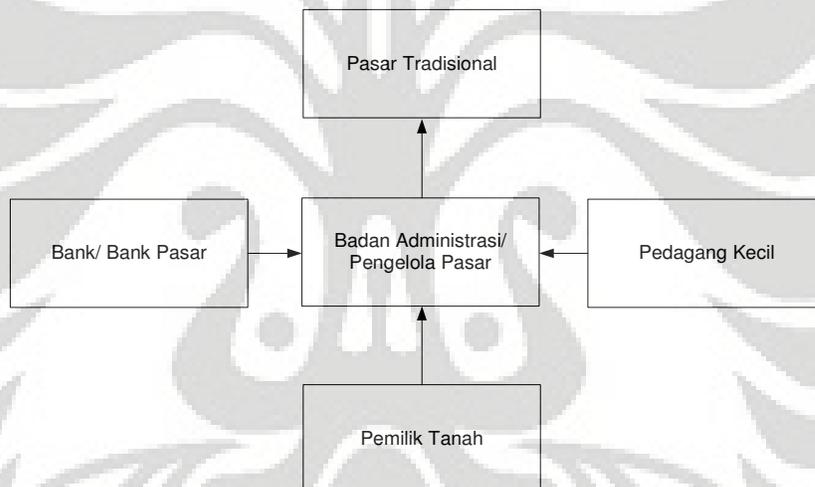
untuk mengembangkan usaha nya. Untuk aturan nya secara rinci telah dijelaskan pada subbab terdahulu.

F. Badan Administrasi Usaha Kecil/ Pasar

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa fungsi badan oengelola ini adalah sebagai perantara antar pihak-pihak yang terkait dalam kemitraan ini, dan juga memberikan konseling kepada pedagang tentang menjalani usaha kecil yang baik. Atau bisa disebut berperan sebagai *executing agent* kemitraan ini.

3.6.1 Pola Kerjasama Kemitraan

Pola kemitraan yang terbentuk dapat dilihat pada skema berikut ini:



Gambar 3.19 Pola Kemitraan Pasar Tradisional

Badan administrsi sebagai *executing agent* melakukan krgiatan yang terkait dengan analisa kelayakan usaha pedagang, dan pemberian konseling serta kebutuhan lain yang diperlukan oleh pedagang. Selain itu, badan administrasi pasar ini pun bertugas untuk membangun kerjasama yang baik antara bank dan pemilik tanah sebagai bagian dari kemitraan dan penunjang kegiatan pedagang itu sendiri. Dengan kewenangannya badan adminstrasi mengajukan proposal kepada pemilik tanah untuk meminta kesediaannya dalam memanfaatkan tanah yang dimiliki nya utnuk dijadikan sebagai pasar tradisional dengan menjelaskan bahwa usaha ini adalah usaha yang layak. Dan untuk menunjang hubungan kerjasama ini

badan administrasi (pengelola) ini akan menjalin kerjasama pula dengan bank yang bertugas sebagai penyedia dana pembangunan pasar dan tempat pedagang menyicil tempat tersebut sebagai tempat usahanya. Oleh karena itu, dapat diambil kesimpulan bahwa mekanisme kemitraan ini dapat berjalan dengan sinergis dan saling menguntungkan antara pedagang, pemilik tanah dan bank (sebagai penyedia dana) apabila fungsi badan administrasi pasar ini sebagai perantara dapat dilaksanakan dengan tanggungjawab.

3.6.2 Perjanjian Kerjasama

Untuk meresmikan kerja sama kemitraan ini, perlu dikukuhkan dalam suatu surat perjanjian kerjasama yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bekerjasama berdasarkan kesepakatan mereka. Dalam perjanjian kerjasama itu dicantumkan kesepakatan apa yang akan menjadi kewajiban dan hak dari masing-masing pihak yang menjalin kerja sama kemitraan itu. Perjanjian tersebut memuat ketentuan yang menyangkut kewajiban pihak pemilik tanah dan pedagang, antara lain:

1. Kewajiban Badan Administrasi Pasar (Pengelola Pasar)
 - a. Memastikan hubungan kerjasama yang terjalin saling menguntungkan satu sama lain.
 - b. Melakukan studi kelayakan usaha pedagang
 - c. Melakukan pengawasan usaha yang dilakukan oleh pedagang.
 - d. Memberikan konseling, seminar dan pemberian pengetahuan mengenai kewirausahaan kepada pedagang agar dapat mengembangkan usahanya.
2. Kewajiban Pedagang Pasar
 - a. Memanfaatkan fasilitas-fasilitas yang telah disediakan sebagai tempat usaha dengan sebaik-baiknya.
 - b. Menepati perjanjian yang telah dibuat dengan pihak-pihak yang terkait.
 - c. Menjaga kebersihan, dan keamanan tempat usaha.
 - d. Membuka dan menutup tempat usahanya pada waktu yang telah ditentukan.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan tujuan dari penelitian ini, yaitu membuat rancangan model pasar tradisional yang baik dengan memperhatikan kelayakan pada sisi keuangan, baik kelayakan investasi pasar tradisional (pasar Z) di daerah Matraman tersebut, dan kelayakan/ analisa kemampuan pedagang untuk menjadi bagian dari model ini, maka diperoleh hasil bahwa:

1. Penyediaan fasilitas air bersih listrik, penampungan sampah, dan toilet sangat diperlukan untuk menunjang kegiatan jual beli di pasar tradisional sehingga dapat meningkatkan jumlah pengunjung.
2. Perancangan Pasar Z dapat menerapkan prinsip seperti perancangan fasilitas yang menggunakan konsep *product layout*, dimana lapak-lapak pedagang disusun berdasarkan jenis komoditi yang dijual.
3. Berdasarkan perhitungan kelayakan investasi, diperoleh NPV positif untuk suku bunga 10%, IRR sebesar 13,61% dan BCR = 1,4 membuktikan bahwa investasi pasar tradisional ini memiliki kelayakan untuk dikembangkan.
4. Perhitungan laba/ rugi pedagang pun menunjukkan bahwa pedagang ke-8 komoditi yang diteliti, yaitu pedagang sayur, buah, tahu, tempe, daging sapi, ayam dan ikan memiliki kemampuan untuk menyewa tempat yang sebelumnya tidak ada, sehingga dapat memperbaiki kegiatan ekonomi di dalam pasar tradisional, tidak hanya itu juga dapat berdampak baik diluar itu, seperti berkurangnya kemacetan lalu lintas, akibat pedagang-pedagang yang lebih suka beada di jalan, karena biaya sewa/ operasional yang lebih murah.
5. Dari analisa sensitivitas dengan mengasumsikan bahwa semua biaya pembanguna fisik pasar dibiayai pemerintah, maka untuk ongkos sewa lapak dapat ditiadakan dengan tetap memperhatikan kelayakan investasi pasar ini. Dengan pengurangan ongkos sewa lapak ini, maka tingkat keuntungan pedagang akan semakin meningkat dan meningkatkan

kemampuan pedagang demi keberlangsungan usaha nya. Dengan demikian harga produk yang dijual dapat semakin murah sehingga permintaan akan meningkat. Dengan peningkatan usaha pasar tradisional ini, maka pihak-pihak yang memiliki hubungan positif dengan pasar pun akan meningkat, yaitu memberikan ruang kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah untuk berbelanja dengan harga yang terjangkau serta meningkatnya kegiatan usaha pemasok-pemasok pasar tradisional, yang tergolong pemasok kecil misalnya petani, peternak dan nelayan.

4.2 Saran

Masih banyak kekurangan dari penulisan dan pengumpulan data mengenai biaya investasi dari pasar tradisonal, dan penelitian ini pun dapat dilengkapi dengan penelitian kelayakan dari sisi-sisi lain diluar dari kelayakan keuangan. Diharapkan dari penelitian lainnya tentang pasar tradisional dapat meningkatkan peranan pasar tradisinal dalam membangun ekonomi kerakyatan.

DAFTAR REFERENSI

- Clifton, Fyfe. (1997). *Project Feasibility Analysis*. John Willey & Sons
- Clifford M. Baumbach, Joseph R. Mancuso. 1980. *Entrepreneurship and Venture Management*
- Dr. Ir. Alisjahbana, MA. 2005. Sisi Gelap Perkembangan Kota
- Gilbert N. Dorland, John Van Der Wal. 1978. *The Business Idea from Birth to Profitable Comapany*
- Leland Blank, P. E. (2008). *Engineering Econom.y*. McGraw Hill International Edition
- PD. Pasar Jaya.(2005). *PD Pasar Jaya dalam Angka*
- Ricky W. Griffin, Ronald J. Ebert. 2004. *Business Seventh Edition*
- Thompkins. et. Al. (2003). *Facility Planning Third edition*. John Willey & Sons, INC.

LAMPIRAN



LAMPIRAN 1
PROYEKSI LABA/ RUGI PASAR TRADISIONAL

KETERANGAN	Masa Investasi	Tahun-1	Tahun-2	Tahun-3	Tahun-4	Tahun-5
Pendapatan Investasi		379,548,000	379,548,000	379,548,000	379,548,000	467,136,000
Biaya Operasional:						
Tenaga Kerja		(2,400,000)	(2,424,000)	(2,448,240)	(2,472,722)	(2,497,450)
Asuransi & Kesehatan:		(120,000)	(121,200)	(122,412)	(123,636)	(124,872)
Perbaikan & Pemeliharaan:		(155,576)	(157,131)	(158,703)	(160,290)	(161,893)
Biaya Operasional		(2,800,000)	(2,828,000)	(2,856,280)	(2,884,843)	(2,913,691)
Sewa tanah		(22,831,997)	(23,060,316)	(23,290,920)	(23,523,829)	(23,759,067)
Biaya Penyusutan:						
Bangunan	15.00 thn	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)
TOTAL BIAYA OPERASIONAL		(154,907,408)	(155,190,484)	(155,476,390)	(155,765,156)	(156,056,809)
Laba/Rugi Operasional		224,640,592	224,357,516	224,071,610	223,782,844	311,079,191
	/bln					
Biaya Bunga	10%	(88,563,477)	(70,850,781)	(70,850,781)	(53,138,086)	(35,425,391)
TOTAL		(88,563,477)	(70,850,781)	(70,850,781)	(53,138,086)	(35,425,391)
Laba/ Rugi Sebelum Pajak		136,077,115	153,506,735	153,220,828	170,644,758	275,653,800
Pajak PPh	30%	0	46,052,020	45,966,248	51,193,427	82,696,140
Laba/ Rugi Bersih (EAT)		136,077,115	107,454,714	107,254,580	119,451,331	192,957,660
Dividen	15%	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)
Akumulasi Keuntungan		53,048,856	77,475,311	101,701,632	138,124,703	248,054,104

LANJUTAN

Tahun-6	Tahun-7	Tahun-8	Tahun-9	Tahun-10	Tahun-11	Tahun-12	Tahun-13	Tahun-14	Tahun-15
467,136,000	467,136,000	525,528,000	525,528,000	583,920,000	583,920,000	583,920,000	583,920,000	583,920,000	583,920,000
(2,522,424)	(2,547,648)	(2,573,125)	(2,598,856)	(2,624,845)	(2,651,093)	(2,677,604)	(2,704,380)	(2,731,424)	(2,758,738)
(126,121)	(127,382)	(128,656)	(129,943)	(131,242)	(132,555)	(133,880)	(135,219)	(136,571)	(137,937)
(163,512)	(165,147)	(166,798)	(168,466)	(170,151)	(171,852)	(173,571)	(175,307)	(177,060)	(178,830)
(2,942,828)	(2,972,256)	(3,001,979)	(3,031,999)	(3,062,319)	(3,092,942)	(3,123,871)	(3,155,110)	(3,186,661)	(3,218,528)
(23,996,658)	(24,236,624)	(24,478,991)	(24,723,781)	(24,971,018)	(25,220,729)	(25,472,936)	(25,727,665)	(25,984,942)	(26,244,791)
(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)	(126,599,836)
(156,351,379)	(156,648,894)	(156,949,385)	(157,252,880)	(157,559,411)	(157,869,007)	(158,181,698)	(158,497,517)	(158,816,494)	(159,138,660)
310,784,621	310,487,106	368,578,615	368,275,120	426,360,589	426,050,993	425,738,302	425,422,483	425,103,506	424,781,340
(17,712,695)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(17,712,695)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
293,071,926	310,487,106	368,578,615	368,275,120	426,360,589	426,050,993	425,738,302	425,422,483	425,103,506	424,781,340
87,921,578	93,146,132	110,573,585	110,482,536	127,908,177	127,815,298	127,721,491	127,626,745	127,531,052	127,434,402
205,150,348	217,340,974	258,005,031	257,792,584	298,452,412	298,235,695	298,016,811	297,795,738	297,572,454	297,346,938
(83,028,259)									
370,176,193	504,488,907	679,465,679	854,230,003	1,069,654,156	1,284,861,592	1,499,850,144	1,714,617,623	1,929,161,818	2,143,480,497

LAMPIRAN 2
PROYEKSI NERACA KEKAYAAN DAN KEWAJIBAN

KETERANGAN	Masa					
	Investasi	Tahun-1	Tahun-2	Tahun-3	Tahun-4	Tahun-5
<u>Kekayaan:</u>						
Kekayaan Lancar:						
Kas & Bank	0	2,521,739	153,548,030	127,247,234	113,143,188	172,545,472
TOTAL	0	2,521,739	153,548,030	127,247,234	113,143,188	172,545,472
Kekayaan Tetap:						
Investasi	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914
Akumulasi Penyusutan	0	(126,599,836)	(253,199,672)	(379,799,508)	(506,399,344)	(632,999,180)
Kekayaan Bersih	2,214,086,914	2,087,487,078	1,960,887,242	1,834,287,406	1,707,687,570	1,581,087,733
Total Kekayaan	2,214,086,914	2,090,008,817	2,114,435,272	1,961,534,639	1,820,830,758	1,753,633,205
<u>Kewajiban & Modal</u>						
Kewajiban lancar:						
- Pinjaman Bank	885,634,766	708,507,812	708,507,812	531,380,859	354,253,906	177,126,953
	885,634,766	708,507,812	708,507,812	531,380,859	354,253,906	177,126,953
<u>Modal:</u>						
Saham Pemerintah	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46
Setoran Modal	774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420
Laba ditahan	0	53,048,856	77,475,311	101,701,632	138,124,703	248,054,104
Total Modal & Akumu. Keuntungan	1,328,452,148	1,381,501,004	1,405,927,459	1,430,153,780	1,466,576,851	1,576,506,252
Total Kewajiban dan Modal	2,214,086,914	2,090,008,817	2,114,435,272	1,961,534,639	1,820,830,758	1,753,633,205
	0	0	0	0	0	0

LANJUTAN

Tahun-6	Tahun-7	Tahun-8	Tahun-9	Tahun-10	Tahun-11	Tahun-12	Tahun-13	Tahun-14	Tahun-15
244,140,444	505,052,994	806,629,602	1,107,993,762	1,450,017,751	1,791,825,024	2,133,413,412	2,474,780,727	2,815,924,758	2,603,321,544
244,140,444	505,052,994	806,629,602	1,107,993,762	1,450,017,751	1,791,825,024	2,133,413,412	2,474,780,727	2,815,924,758	2,603,321,544
2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914	2,214,086,914
(759,599,017)	(886,198,853)	(1,012,798,689)	(1,139,398,525)	(1,265,998,361)	(1,392,598,197)	(1,519,198,033)	(1,645,797,869)	(1,772,397,705)	(1,898,997,541)
1,454,487,897	1,327,888,061	1,201,288,225	1,074,688,389	948,088,553	821,488,717	694,888,881	568,289,045	441,689,209	315,089,373
1,698,628,341	1,832,941,056	2,007,917,827	2,182,682,151	2,398,106,304	2,613,313,741	2,828,302,293	3,043,069,771	3,257,613,967	2,918,410,917
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	553,521,728.46	0.00
774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420	774,930,420
370,176,193	504,488,907	679,465,679	854,230,003	1,069,654,156	1,284,861,592	1,499,850,144	1,714,617,623	1,929,161,818	2,143,480,497
1,698,628,341	1,832,941,056	2,007,917,827	2,182,682,151	2,398,106,304	2,613,313,741	2,828,302,293	3,043,069,771	3,257,613,967	2,918,410,917
1,698,628,341	1,832,941,056	2,007,917,827	2,182,682,151	2,398,106,304	2,613,313,741	2,828,302,293	3,043,069,771	3,257,613,967	2,918,410,917
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

LAMPIRAN 3
SOURCE AND USES OF FUNDS (NERACA SUMBER DAN PENGGUNAAN DANA)

KETERANGAN	Masa					
	Investasi	Tahun-1	Tahun-2	Tahun-3	Tahun-4	Tahun-5
Sources (Sumber):						
Pinjaman Bank	885,634,766	0	0	0	0	0
Saham Pemerintah	553,521,728	0	0	0	0	0
Setoran Modal Sendiri	774,930,420					
Laba ditahan/ Keuntungan internal (EAT+Depreciation)	0	262,676,951	234,054,550	233,854,416	246,051,167	319,557,496
Total Sources (sumber)	2,214,086,914	262,676,951	234,054,550	233,854,416	246,051,167	319,557,496
Application of funds (penggunaan dana):						
Penambahan jumlah asset tetap	2,214,086,914	0	0	0	0	0
Pembayaran pokok pinjaman	0	177,126,953	0	177,126,953	177,126,953	177,126,953
Pembayaran Dividen ke pemerintah	0	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259
Total uses (pengunaan)	2,214,086,914	260,155,212	83,028,259	260,155,212	260,155,212	260,155,212
Surplus (Minus) kas Ekuivalen	0	2,521,739	151,026,291	(26,300,796)	(14,104,046)	59,402,284
Kas Awal	0	0	2,521,739	153,548,030	127,247,234	113,143,188
Kas Akhir	0	2,521,739	153,548,030	127,247,234	113,143,188	172,545,472

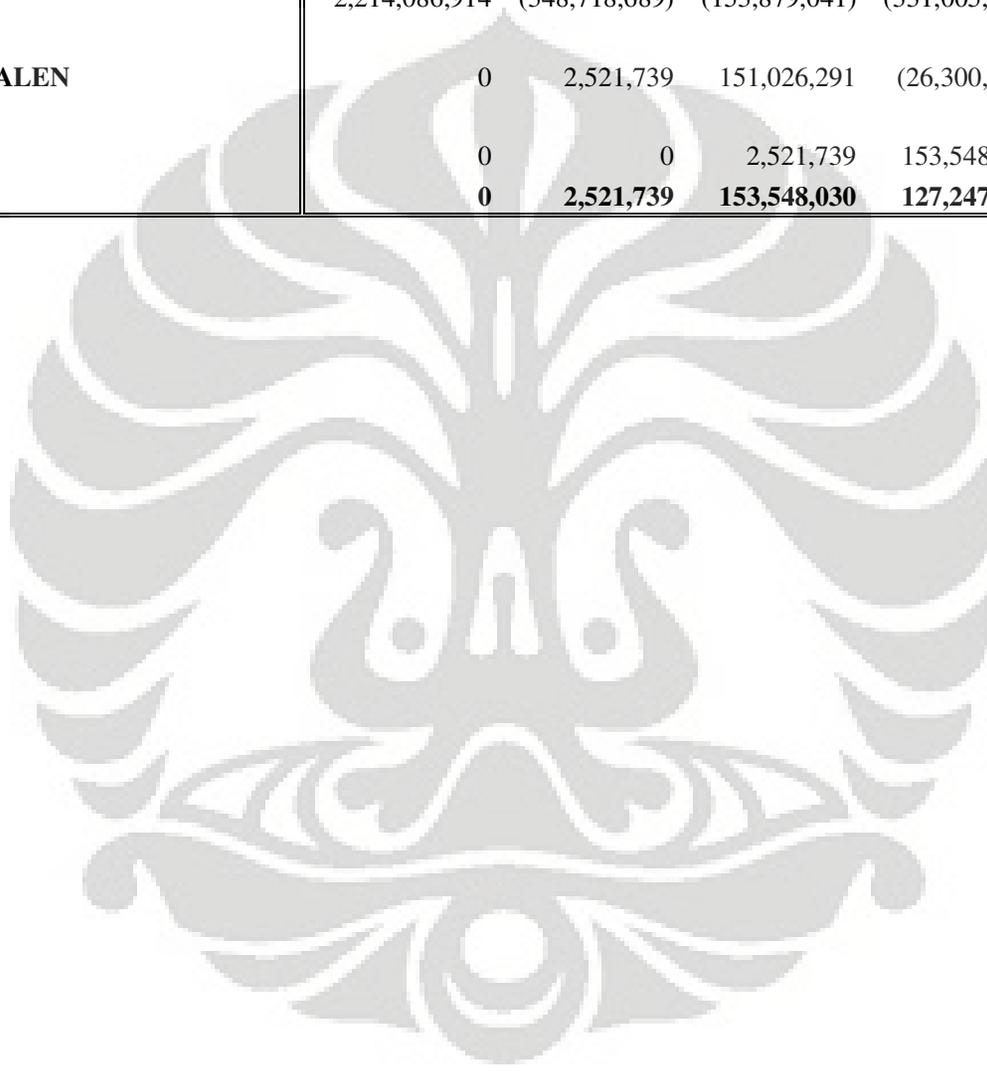
LANJUTAN

Tahun-6	Tahun-7	Tahun-8	Tahun-9	Tahun-10	Tahun-11	Tahun-12	Tahun-13	Tahun-14	Tahun-15
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	553,521,728
331,750,184	343,940,810	384,604,867	384,392,420	425,052,248	424,835,531	424,616,647	424,395,574	424,172,290	423,946,774
331,750,184	343,940,810	384,604,867	384,392,420	425,052,248	424,835,531	424,616,647	424,395,574	424,172,290	977,468,502
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
177,126,953	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259
260,155,212	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259	83,028,259
71,594,972	260,912,551	301,576,607	301,364,161	342,023,989	341,807,272	341,588,388	341,367,315	341,144,031	894,440,243
172,545,472	244,140,444	505,052,994	806,629,602	1,107,993,762	1,450,017,751	1,791,825,024	2,133,413,412	2,474,780,727	2,815,924,758
244,140,444	505,052,994	806,629,602	1,107,993,762	1,450,017,751	1,791,825,024	2,133,413,412	2,474,780,727	2,815,924,758	3,710,365,001

LAMPIRAN 4
PROYEKSI ALIRAN DANA

KETERANGAN	Masa					
	Investasi	Tahun-1	Tahun-2	Tahun-3	Tahun-4	Tahun-5
PENDAPATAN						
A/R Collection		379,548,000	379,548,000	379,548,000	379,548,000	467,136,000
AKTIVITAS OPERASIONAL:						
Tenaga Kerja		(2,400,000)	(2,424,000)	(2,448,240)	(2,472,722)	(2,497,450)
Asuransi & Kesehatan:		(120,000)	(121,200)	(122,412)	(123,636)	(124,872)
Perbaikan & Pemeliharaan:		(155,576)	(157,131)	(158,703)	(160,290)	(161,893)
Biaya Operasional:		(2,800,000)	(2,828,000)	(2,856,280)	(2,884,843)	(2,913,691)
Sewa tanah		(22,831,997)	(23,060,316)	(23,290,920)	(23,523,829)	(23,759,067)
Pajak PPh		0	(46,052,020)	(45,966,248)	(51,193,427)	(82,696,140)
		(28,307,572)	(74,642,668)	(74,842,803)	(80,358,747)	(112,153,113)
KAS BERSIH OPERASIONAL		351,240,428	304,905,332	304,705,197	299,189,253	354,982,887
AKTIVITAS INVESTASI:						
Fisik		(1,898,997,541)				
Non Fisik		(315,089,373)				
KAS DIGUNAKAN INVESTASI		(2,214,086,914)	0	0	0	0
AKTIVITAS KEUANGAN:						
Setoran Modal	774,930,420	774,930,420				
Saham Pemerintah	0	553,521,728	0	0	0	0
 kredit bank/ pinjaman	5	885,634,766	885,634,766			
Pembayaran :						
Bank Loan (pokok)	(885,634,766)	(177,126,953)	0	(177,126,953)	(177,126,953)	(177,126,953)
Biaya Bunga		(88,563,477)	(70,850,781)	(70,850,781)	(53,138,086)	(35,425,391)
Dividen saham pemerintah	15%	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)
Selama	15	thn				

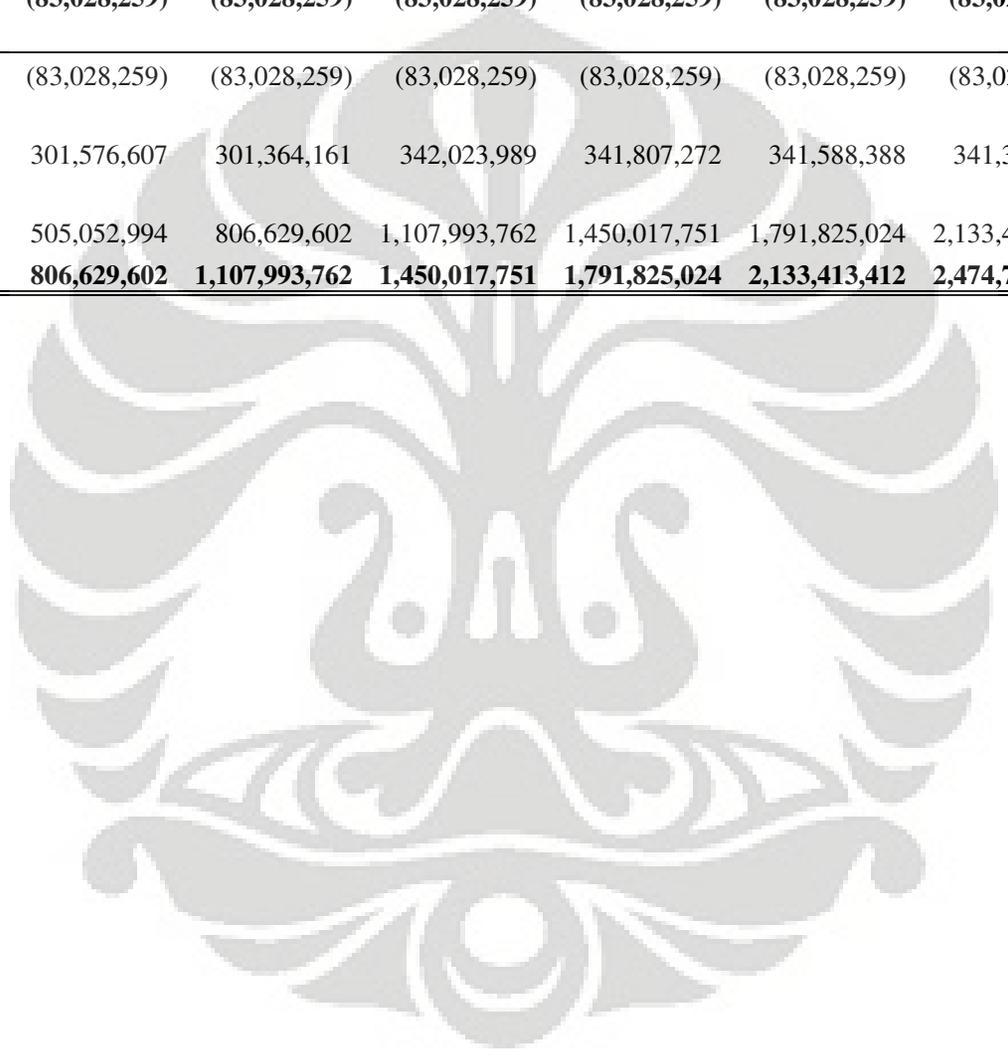
Kas Digunakan Aktivitas Keuangan	2,214,086,914	(348,718,689)	(153,879,041)	(331,005,994)	(313,293,298)	(295,580,603)
PLUS (MINUS) KAS EKUIVALEN	0	2,521,739	151,026,291	(26,300,796)	(14,104,046)	59,402,284
KAS AWAL	0	0	2,521,739	153,548,030	127,247,234	113,143,188
KAS AKHIR	0	2,521,739	153,548,030	127,247,234	113,143,188	172,545,472



LANJUTAN

Tahun-6	Tahun-7	Tahun-8	Tahun-9	Tahun-10	Tahun-11	Tahun-12	Tahun-13	Tahun-14	Tahun-15
467,136,000	467,136,000	525,528,000	525,528,000	583,920,000	583,920,000	583,920,000	583,920,000	583,920,000	583,920,000
(2,522,424)	(2,547,648)	(2,573,125)	(2,598,856)	(2,624,845)	(2,651,093)	(2,677,604)	(2,704,380)	(2,731,424)	(2,758,738)
(126,121)	(127,382)	(128,656)	(129,943)	(131,242)	(132,555)	(133,880)	(135,219)	(136,571)	(137,937)
(163,512)	(165,147)	(166,798)	(168,466)	(170,151)	(171,852)	(173,571)	(175,307)	(177,060)	(178,830)
(2,942,828)	(2,972,256)	(3,001,979)	(3,031,999)	(3,062,319)	(3,092,942)	(3,123,871)	(3,155,110)	(3,186,661)	(3,218,528)
(23,996,658)	(24,236,624)	(24,478,991)	(24,723,781)	(24,971,018)	(25,220,729)	(25,472,936)	(25,727,665)	(25,984,942)	(26,244,791)
(87,921,578)	(93,146,132)	(110,573,585)	(110,482,536)	(127,908,177)	(127,815,298)	(127,721,491)	(127,626,745)	(127,531,052)	(127,434,402)
(117,673,121)	(123,195,190)	(140,923,133)	(141,135,580)	(158,867,752)	(159,084,469)	(159,303,353)	(159,524,426)	(159,747,710)	(159,973,226)
349,462,879	343,940,810	384,604,867	384,392,420	425,052,248	424,835,531	424,616,647	424,395,574	424,172,290	423,946,774
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 (553,521,728)
(177,126,953)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(17,712,695)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)
(277,867,908)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(83,028,259)	(636,549,988)
71,594,972	260,912,551	301,576,607	301,364,161	342,023,989	341,807,272	341,588,388	341,367,315	341,144,031	(212,603,214)
172,545,472	244,140,444	505,052,994	806,629,602	1,107,993,762	1,450,017,751	1,791,825,024	2,133,413,412	2,474,780,727	2,815,924,758
244,140,444	505,052,994	806,629,602	1,107,993,762	1,450,017,751	1,791,825,024	2,133,413,412	2,474,780,727	2,815,924,758	2,603,321,544



LAMPIRAN 5
RINGKASAN & ASUMSI

Investasi (Rp 000):						
Modal Sendiri		Porsi				
Investasi Tetap Saham Pemerintah	(774,930,420)	35%				
Investasi Tetap Kredit Bank	(553,521,728)	25%				
Investasi Tetap	(885,634,766)	40%				
Total	(2,214,086,914)					
Pembayaran Hutang & Bunga:		Tahun-1	Tahun-2	Tahun-3	Tahun-4	Tahun-5
Proyeksi pembayaran Hutang		177,126,953	0	177,126,953	177,126,953	177,126,953
Proyeksi pembayaran Bunga		88,563,477	70,850,781	70,850,781	53,138,086	35,425,391
Total Pembayaran Pokok & Bunga		265,690,430	70,850,781	247,977,734	230,265,039	212,552,344
Pendapatan Investasi (Hasil Sewa Lapak)		379,548,000	379,548,000	379,548,000	379,548,000	467,136,000
LABA / RUGI BERSIH		136,077,115	107,454,714	107,254,580	119,451,331	192,957,660
ALIRAN DANA AKHIR		2,521,739	153,548,030	127,247,234	113,143,188	172,545,472
Rasio Keuangan:						
Likuiditas		0.00%	0.36%	21.67%	23.95%	31.94%
R. O. I.		0.00%	15.14%	12.02%	13.63%	15.28%
R. O. E.		0.00%	17.56%	13.87%	13.84%	15.41%
Payback Period	7	Tahun				
IRR EAT + Dep +Int	13.60%	Per-tahun				
IRR EAT + Dep	11.69%	Per-tahun				

LAMPIRAN 6

DATA MENGENAI OMSET PEDAGANG

Komoditi: Sayuran (Toge)

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama jualan (th)	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat (bln)	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	32	Dekat	Pasar Klender	3,500	4,000	50	100,000	10,000	listrik,kebersihan dan karcis
2	20	Sedang	Pembuat dekat rumah	3,500	4,100	100		15,000	Transportasi dan kebersihan
3	10	Dekat	Pasar Induk Kramat Jati	3,000	3,800	7		17,500	Transportasi dan kebersihan
4	30	Dekat	Pasar rumput	4,500	5,000	5		7,000	Kebersihan dan Pungutan
5	13	Dekat	Pasar Induk Kramat Jati	5,000	6,000	6	120,000	6,000	Kebersihan dan listrik
Rata-rata				3900	4580	33.6			

Komoditi: Sayuran (Wortel)

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama Berjualan (th)	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat (bln)	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	32	Dekat	Pasar Klender	3,500.00	4,500.00	7.00	100,000	10,000	listrik,kebersihan dan karcis
2	15	Dekat	Pasar Rumput	3,000.00	4,000.00	8.00		10,000	Transportasi dan kebersihan
3	10	Dekat	Pasar Induk Kramat Jati	2,500.00	3,500.00	8.00		17,500	Transportasi dan kebersihan
4	30	Dekat	Pasar rumput	5,000.00	6,000.00	6.00		7,000	Kebersihan dan Pungutan
5	13	Dekat	Pasar Induk Kramat Jati	6,000.00	6,500.00	5.00	120,000	6,000	Kebersihan dan listrik
Rata-rata				4000	4900	6.8			

LANJUTAN

Komoditi: Tahu

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama jualan (th)	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat (bln)	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	31	Dekat	Di Pabrik dekat rumah	2,000.00	2,700.00	120.00		26,000	Transportasi dan Kebersihan
2	9	Jauh	Di Pabrik dekat rumah	2,000.00	2,500.00	60.00	100,000	40,000	Transportasi dan Kebersihan
3	25	Dekat	Di kirim oleh pembuat	2,000.00	2,700.00	175.00	90,000	15,000	Kebersihan dan pungutan
4	30	Dekat	Pasar Rumput	2,500.00	3,200.00	25.00		5,000	Kebersihan dan Karcis
5	23	Dekat	Pasar Rumput	2500	3000	30		6,000	Kebersihan dan Karcis
Rata-rata				2,200.00	2,820.00	82.00			

Komoditi: Buah Pepaya

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama jualan (th)	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat (bln)	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	11	Dekat	Pasar Induk rombongan	3,500	4,500	200		16,000	Ongkos beli dan pungutan
2	40	Dekat	Di antar pemasok	3,000	4,000	100		7,000	kebersihan dan Karcis
3	29	Dekat	Pasar Induk rombongan	4,000	4,500	50		15,000	Ongkos beli dan pungutan
4	23	Dekat	Pasar Induk rombongan	4,000	5,000	70		10,000	kebersihan dan Karcis
5	15	Dekat	Di antar	3,500	4,000	25		5,000	kebersihan dan Karcis
Rata-rata				3600	4400	89			

Komoditi: Tempe

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama Berjualan	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	25	Sedang	Pabrik dekat rumah	2,500.00	3,000.00	240.00		10,000	Kebersihan, listrik dan tempat
2	31	Dekat	Di antar pemilik	2,500.00	3,200.00	60.00		20,000	Kebersihan, listrik dan tempat
3	25	Dekat	Membuat Sendiri	2,500.00	3,500.00	240.00		20,000	Transportasi dan pungutan pasar
4	30	Dekat	Pabrik dekat rumah	2,000.00	3,000.00	50.00		5,000	Pungutan pasar
5	20	Dekat	Di antar pemilik	3,000.00	3,500.00	45.00		7,000	Pungutan pasar
Rata-rata				2500	3240	127			

Komoditi: Bawang Merah

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama Berjualan	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	32	Dekat	Pasar Klender	13,000.00	14,000.00	6.00	100,000	10,000	listrik,kebersihan dan karcis
2	15	Dekat	Pasar Rumput	11,000.00	12,000.00	5.00		10,000	Transportasi dan kebersihan
3	10	Dekat	Pasar Induk Kramat Jati	13,000.00	14,000.00	3.00		17,500	Transportasi dan kebersihan
4	30	Dekat	Pasar rumput	13,000.00	15,000.00	5.00		7,000	Kebersihan dan Pungutan
5	13	Dekat	Pasar Induk Kramat Jati	12,000.00	13,000.00	4.00	120,000	6,000	Kebersihan dan listrik
Rata-rata				12400	13600	4.6			

LANJUTAN

Komoditi: Beras

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama Berjualan	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat (bln)\	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	12	Dekat	Di Pasar Induk	5,600.00	6,000.00	20.00	100,000	7,000	Kebersihan dan Listrik
2	13	Dekat	Di Pasar Induk	5,500.00	6,000.00	15.00		10,000	Kebersihan dan Karcis
3	15	Dekat	Di Pasar Induk	5,600.00	6,200.00	22.00		15,000	Kebersihan dan Karcis
4	10	Dekat	Di Pasar Induk	5,500.00	6,000.00	23.00		15,000	Kebersihan dan Karcis
5	10	Dekat	Di Pasar Induk	5,500.00	6,000.00	18.00		10,000	Kebersihan dan Karcis
Rata-rata				5540	6040	19.6			

Komoditi: Daging

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama Berjualan (th)	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat (bln)	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	11	Jauh	Di bawa oleh penjagal	56,000.00	65,000.00	30.00	500,000	20,000	Ongkos dan Karcis
2	10	Jauh	Di bawa oleh penjagal	56,000.00	65,000.00	40.00	300,000	15,000	Ongkos dan Karcis
3	40	Dekat	Di bawa oleh penjagal	53,000.00	60,000.00	25.00	500,000	7,000	Kebersihan dan listrik
4	6	Sedang	Di bawa oleh penjagal	56,000.00	60,000.00	20.00	200,000	7,000	Kebersihan dan listrik
5	16	Dekat	Di bawa oleh penjagal	50,000.00	55,000.00	15.00	200,000	10,000	Kebersihan dan listrik
Rata-rata				54200	61000	26			

LANJUTAN

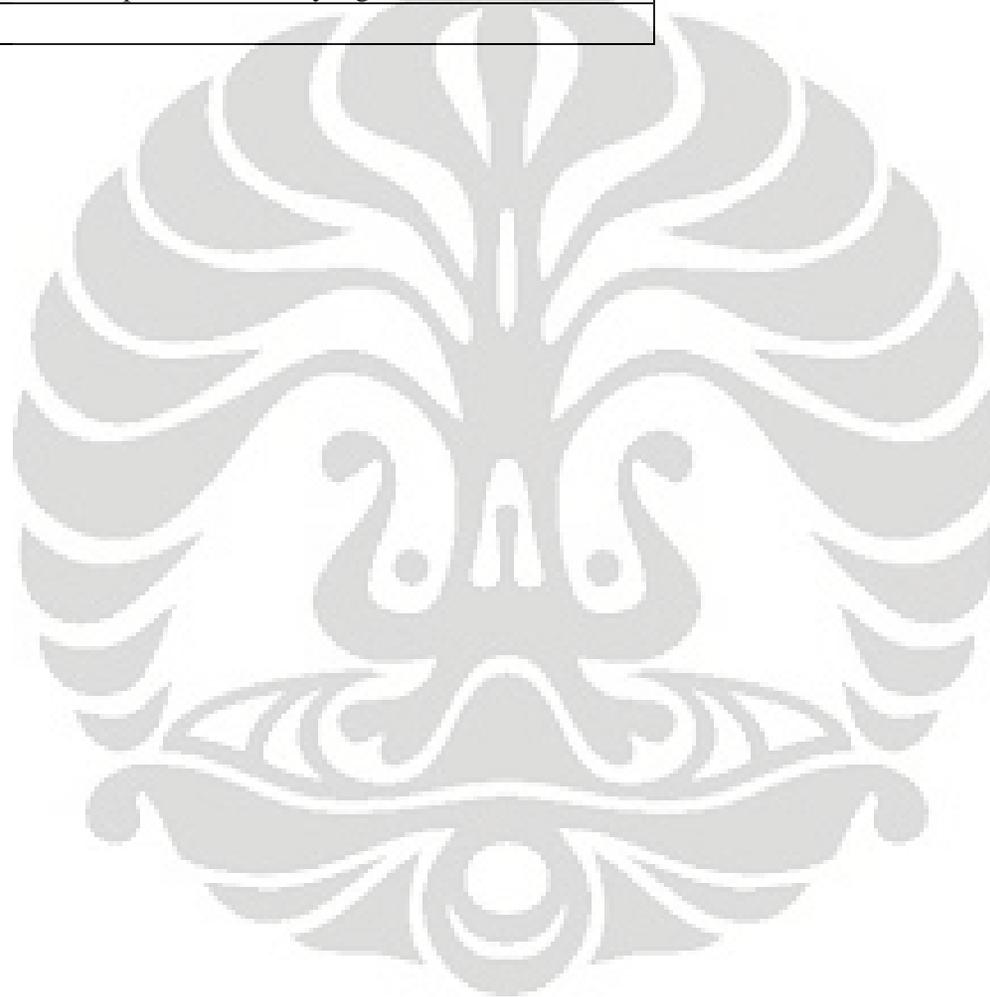
Komoditi: Ayam

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama Berjualan	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat (bln)	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	27	Dekat	Di pangkalan dekat rumah	14,000.00	16,000.00	240.00	200,000	21,000	Ongkos dan Kebersihan
2	20	Jauh	Di pangkalan dekat rumah	16,000.00	17,000.00	250.00		19,000	Ongkos dan Kebersihan
3	20	Dekat	Di antar pemasok	15,000.00	16,500.00	180.00		15,000	Kebersihan dan Pungutan pasar
4	30	Dekat	Di pangkalan dekat rumah	14,000.00	17,000.00	85.00		14,000	Kebersihan dan Pungutan pasar
5	5	Sedang	Di pangkalan dekat rumah	15,000.00	17,000.00	75.00	400,000	24,000	Ongkos dan Kebersihan
Rata-rata				14800	16700	166			

Komoditi: Ikan Mas

Pedagang	Biodata Pedagang			Pengeluaran Pedagang (Rp)					
	Lama Berjualan	Jarak rumah dengan pasar	Cara membeli barang dagangan	Harga Beli/ kg	Harga Jual	Jumlah terjual (kg)	Sewa Tempat (bln)	Biaya Operasional usaha	Keterangan
1	13	Jauh	Dari Bandar	15,500.00	17,000.00	20.00		18,000	Pungutan Pasar
2	20	Dekat	Pelelangan	14,500.00	16,000.00	30.00	250,000	7,000	Kebersihan dan air
3	2	Sedang	Muara Baru	16,000.00	18,000.00	15.00		10,000	Kebersihan dan air
4	10	Jauh	Pelelangan	17,000.00	19,000.00	18.00	100,000	17,000	Ongkos dan Kebersihan
5	7	Dekat	Dari Bandar	16,000.00	18,000.00	10.00		7,000	Kebersihan dan air
Rata-rata				15800	17600	18.6			

Ket:	
Dekat:	Terletak pada satu kelurahan atau kelurahan yang bersebelahan
Sedang:	Satu kecamatan namun tidak pada kelurahan yang berdekatan
Jauh:	Beda kecamatan



LAMPIRAN 7
PROYEKSI LABA/ RUGI PEDAGANG (HARIAN) PADA BEBERAPA PASAR

KETERANGAN	Pertengahan Juli 2010										
	% Data dari omset total	Sayuran*	Tahu	Tempe	Pepaya	%	Bawang Merah*	Daging Sapi	Ayam	%	Ikan*
Hasil Penjualan											
Omset total	600,000	187,208.00	206,625.00	411,480.00	267,968.75	800,000	62,560.00	1,586,000	2,772,200.00	1,100,000	327,360.00
Biaya Operasional:											
Biaya Pembelian		158,240.00	163,125.00	317,500.00	222,031.25		57,040.00	1,409,200	2,456,800.00		293,880.00
Biaya lain-lain pembelian	15000	31% 4,680.20	15,000.00	15,000.00	15,000.00	7.82%	1,173.00	15,000	15,000.00	29.76%	4,464.00
Biaya sewa Lapak	8000	2,496.11	8,000.00	8,000.00	8,000.00		625.60	8,000	8,000.00		2,380.80
Sumbangan kebersihan, air dan listrik	2000	624.03	2,000.00	2,000.00	2,000.00		156.40	2,000	2,000.00		595.20
TOTAL BIAYA OPERASIONAL		7,800.33	25,000.00	25,000.00	25,000.00		1,955.00	25,000	25,000.00		7,440.00
Pendapatan Kotor (Untung/Rugi Kotor)		21,167.67	18,500.00	68,980.00	20,937.50		3,565.00	151,800	290,400.00		26,040.00
Pajak Makanan/ Retribusi	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00		3,000.00	3,000	3,000.00		3,000.00
Pendapatan Bersih (Untung/rugi bersih) setelah pajak		18,167.67	15,500.00	65,980.00	17,937.50		565.00	148,800	287,400.00		23,040.00
Pendapatan untuk 100%		58,227.21					7,225.06				77,419.35
Pendapatan di simpan	20% %	3,633.53	3,100.00	13,196.00	3,587.50		113.00	29,760	57,480.00		4,608.00
Pendapatan di bawa pulang	80% %	14,534.13	12,400.00	52,784.00	14,350.00		452.00	119,040	229,920.00		18,432.00

LAMPIRAN 8
PROYEKSI LABA/ RUGI PEDAGANG (HARIAN) PASAR Z

KETERANGAN	Pertengahan Juli 2010										
	% data dari omset total	Sayuran*	Tahu & tempe	Pepaya	%	Bawang Merah*	Daging Sapi	Ayam	%	Ikan*	
Hasil Penjualan		121,500.00	1,380,000.00	800,000.00		54,000.00	870,000.00	1,700,000.00		310,000.00	
Omset total	600,000				800,000				1,100,000		
Biaya Operasional:											
Biaya Pembelian		101,000.00	1,150,000.00	650,000.00		50,000.00	795,000.00	1,400,000.00		275,000.00	
Biaya lain-lain pembelian	15000	20%	3,037.50	15,000.00	15,000.00	6.75%	1,012.50	15,000.00	15,000.00	28.18%	4,227.27
Biaya sewa Lapak	8000		1,620.00	8,000.00	8,000.00		540.00	8,000.00	8,000.00		2,254.55
Sumbangan kebersihan, air dan listrik	2000		405.00	2,000.00	2,000.00		135.00	2,000.00	2,000.00		563.64
TOTAL BIAYA OPERASIONAL		5,062.50	25,000.00	25,000.00		1,687.50	25,000.00	25,000.00		7,045.45	
Pendapatan Kotor (Untung/Rugi Kotor)		15,437.50	205,000.00	125,000.00		2,312.50	50,000.00	275,000.00		27,954.55	
Pajak Makanan/ Retribusi	3,000.00		3,000.00	3,000.00		202.50	3,000.00	3,000.00		3,000.00	
Pendapatan Bersih (Untung/rugi bersih) setelah pajak		12,437.50	202,000.00	122,000.00		2,110.00	47,000.00	272,000.00		24,954.55	
pendapatan untuk 100%		61,419.75				31,259.26				88,548.39	
Pendapatan di simpan	20%	%	2,487.50	40,400.00	30,400.00		422.00	9,400.00	54,400.00		4,990.91
Pendapatan di bawa pulang	80%	%	9,950.00	161,600.00	121,600.00		1,688.00	37,600.00	217,600.00		19,963.64

LAMPIRAN 9

RINGKASAN PROYEKSI LABA RUGI

		Sayur*	Ayam	Ikan*	Tahu& Tempe	Buah	Daging	Bumbu*
Pasar Z (di Kec. Matraman)	Rata-rata biaya pasar	9,000.00	13,000.00	13,000.00	6,000.00	4,000.00	13,000.00	9,000.00
	Omset	121,500.00	1,700,000.00	310,000.00	1,380,000.00	800,000.00	870,000.00	54,000.00
	Modal	101,000.00	1,400,000.00	275,000.00	1,150,000.00	650,000.00	795,000.00	50,000.00
	Keuntungan Perhari	20,500.00	300,000.00	35,000.00	230,000.00	150,000.00	75,000.00	4,000.00
Pasar lainnya	Rata-rata biaya pasar	3,000- 9,000	5,000- 13,000	12,000- 15,000	5,000- 10,000	5,000- 6,000	11,000- 20,000	5,000- 10,000
	Omset	187,208.00	2,772,200.00	327,360.00	618,105.00	267,968.75	1,586,000.00	62,560.00
	Modal	158,240.00	2,456,800.00	293,880.00	480,625.00	222,031.25	1,409,200.00	57,040.00
	Keuntungan Perhari	28,968.00	315,400.00	33,480.00	137,480.00	45,937.50	176,800.00	5,520.00

* Omset yang dihasilkan bukan merupakan 100% dari omset keseluruhan, karena variasi produk yang beragam dalam satu usaha

		Sayur*	Ayam	Ikan*	Tahu& Tempe	Buah	Daging	Bumbu*
Pasar Z (di Kec. Matraman)	Keuntungan sesudah biaya operasional	12,437.50	272,000.00	24,954.55	202,000.00	122,000.00	47,000.00	2,110.00
	% Omset dari data	31.20%	100.00%	29.76%	100.00%	100.00%	100.00%	7.82%
Pasar lainnya	Keuntungan sesudah biaya operasional	18,167.67	287,400.00	23,040.00	81,480.00	17,937.50	148,800.00	565.00
	% Omset dari data	20.25%	100.00%	28.18%	100.00%	100.00%	100.00%	6.75%

* Omset yang dihasilkan bukan merupakan 100% dari omset keseluruhan, karena variasi produk yang beragam dalam satu usaha

LAMPIRAN 10
DATA HASIL PENUALAN (OMSET) DAN MODAL PEDAGANG

Lampiran 10					
Hasil penjualan Pedagang					
KELOMPOK DAN PORSI PENJUALAN BARANG (harian)					
No	Keterangan	Volume Terjual	Unit	Harga per-unit	TOTAL PENJUALAN Per-hari
1	Harga Jual Rata-rata (Rp)				
a.	Sayuran				
	<u>Toge</u>				
	<u>Omset</u>	<u>34</u>	kg	4,580	153,888.00
	<u>Wortel</u>				
	<u>Omset</u>	<u>7</u>	kg	4,900	33,320.00
b.	Tahu dan Tempe				
	<u>Tahu</u>				
	<u>Omset</u>	<u>73</u>	kg	2,850	206,625.00
	<u>Tempe</u>				
	<u>Omset</u>	<u>127</u>	Potong	3,240	411,480.00
c.	Buah				
	<u>Pepaya</u>				
	<u>Omset</u>	<u>61</u>	kg	4,375	267,968.75
d.	Bumbu				
	<u>Bawang Merah</u>				
	<u>Omset</u>	<u>5</u>	kg	13,600	62,560.00
e.	Beras				
	<u>Beras</u>				
	<u>Omset</u>	<u>20</u>	kg	6,040	118,384.00
f.	Daging				
	<u>Daging sapi</u>				
	<u>Omset</u>	<u>26</u>	kg	61,000	1,586,000.00
g.	Ayam				
	<u>Ayam potong</u>				
	<u>Omset</u>	<u>166</u>	kg	16,700	2,772,200.00
h.	Ikan basah				
	<u>Ikan Mas</u>				
	<u>Omset</u>	<u>19</u>	kg	17,600	327,360.00
Total Penjualan Per-hari					5,939,785.75

2 Harga Beli Rata-rata (Rp)				PEMBELIAN	
a. Sayuran					
-	<u>Toge</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>34</u> kg	3,900	131,040.00	
-	<u>Wortel</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>7</u> kg	4,000	27,200.00	
-	<u>Tahu dan</u>				
b. Tempe					
-	<u>Tahu</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>73</u> kg	2,250	163,125.00	
-	<u>Tempe</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>127</u> Potong	2,500	317,500.00	
c. Buah					
-	<u>Pepaya</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>61</u> kg	3,625	222,031.25	
d. Bumbu					
-	<u>Bawang Merah</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>5</u> kg	12,400	57,040.00	
e. Beras					
-	<u>Beras</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>20</u> kg	5,540	108,584.00	
f. Daging					
-	<u>Daging sapi</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>26</u> kg	54,200	1,409,200.00	
g. Ayam					
-	<u>Ayam potong</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>166</u> kg	14,800	2,456,800.00	
h. Ikan basah					
-	<u>Ikan Mas</u>				
-	<u>Omset</u>	<u>19</u> kg	15,800	293,880.00	
Total Pembelian Barang Per-hari				5,186,400.25	