

**Evaluasi Kelayakan Finansial Pasar Bareng Kota Malang Hasil  
Revitalisasi Sebagai Pasar Multifungsi**

**Andhika Widiyanto Rahardjo, Nasikh\***

Universitas Negeri Malang Jawa Timur, Indonesia

nasikh.fe@um.ac.id

**ABSTRACT**

*In realizing the economic growth of a region, many aspects need to be considered. One of the two aspects in realizing positive economic growth of a region is infrastructure and trade. The development of an infrastructure or project needs to cost money, moreover the project is not a small project. Therefore, there needs to be an in-depth and structured study and research before the project is funded or has been funded so as to know the prospects of the project. The study and research used an analysis of the financial feasibility study for the development of Pasar Bareng in Malang City with the aim of seeing the financial feasibility of developing Pasar Bareng. A project feasibility study has the meaning of a study that can see if the project if it gets an investment can run well and provide financial benefits. This study uses the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Benefit Cost Ratio (BCR) methods. The data that has been collected will be analyzed and get a project development perspective from a financial perspective. In this study there is a comparison of profit or loss obtained by looking at data from operational costs, income, and investment costs. The costs used come from maintenance and operational costs incurred during the operation of Pasar Bareng. The results of the feasibility analysis test using the Net Present Value method get a value of Rp. - 7,000,291,269,823. Then, the Benefit Cost Ratio method gets a value of Rp. 0,000,039,423,147. And the last method is the Internal Rate of Return method which gets a value of -1,373,149.77. From the results of this analysis, it can be concluded that the development of Pasar Bareng Malang City is not feasible to do.*

**Key words:** *Feasibility Study, Pasar Bareng, Malang City.*

**ABSTRAK**

Dalam mewujudkan pertumbuhan ekonomi suatu daerah, perlu banyak aspek yang diperhatikan. Salah dua aspek dalam mewujudkan pertumbuhan ekonomi positif suatu daerah adalah infrastruktur dan perdagangan. Pembangunan suatu infrastruktur atau proyek perlu memerlukan biaya, apalagi proyek tersebut bukan proyek yang kecil. Oleh karena nya, perlu ada

nya kajian dan penelitian yang dalam dan terstruktur sebelum proyek tersebut didanai atau sudah didanai sehingga mengetahui prospek dari proyek tersebut. Pengkajian dan penelitian tersebut menggunakan analisa studi kelayakan finansial pembangunan Pasar Bareng Kota Malang dengan tujuan untuk melihat kelayakan keuangan pembangunan Pasar Bareng. Studi kelayakan proyek mempunyai arti yaitu sebuah studi yang dapat melihat apakah proyek tersebut jika mendapatkan investasi dapat berjalan dengan baik dan memberikan manfaat secara keuangan. Studi ini memakai metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Benefit Cost Ratio (BCR). Data yang sudah terkumpul akan di analisis dan mendapatkan sudut pandang pembangunan proyek dari segi finansial nya. Dalam penelitian tersebut terdapat adanya perbandingan laba atau rugi yang didapatkan melihat data dari biaya operasional, pendapatan, dan biaya investasi. Biaya yang digunakan berasal dari biaya pemeliharaan dan operasional yang dikeluarkan semasa beroperasi nya Pasar Bareng. Hasil uji analisa kelayakan dengan menggunakan metode Net Present Value mendapatkan nilai Rp.- 7.000.291.269.823. Lalu, metode Benefit Cost Ratio mendapatkan nilai Rp.0,000,039,423,147. Dan yang terkahit metode Internal Rate of Return yang mendapatkan nilai -1.373.149,77. Dari hasil analisis tersebut dapat di tarik kesimpulan bahwa pembangunan Pasar Bareng Kota Malang tidak layak untuk dilakukan.

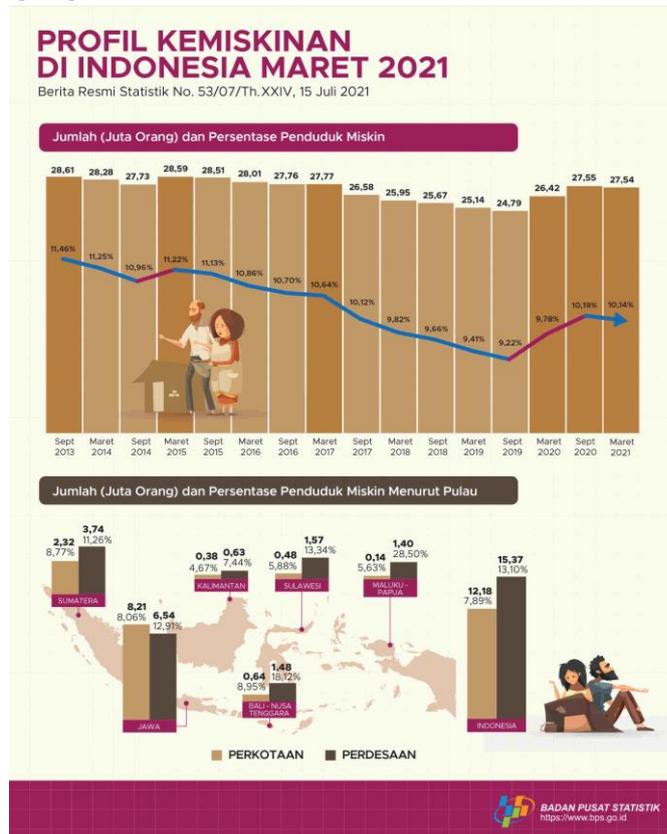
**Kata kunci:** Studi Kelayakan, Pasar Bareng, Kota Malang.

## PENDAHULUAN

Dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, manusia tidak lepas dari kegiatan ekonomi. Kegiatan ekonomi seiring berkembang nya zaman semakin kreatif, tidak ada batasan, dan tidak memandang latar belakang pelaku ekonomi. Oleh karena itu, persaingan ekonomi semakin kompleks, yang awal nya hanya bersaing di daerah atau negara itu sendiri, namun sudah merambah ke dunia internasional. Indonesia merupakan salah satu negara ASEAN dengan beragam aktivitas ekonomi, untuk mendukung keterbukaan persaingan ekonomi sehingga terciptanya persaingan ekonomi yang sehat, maka dibentuklah AFTA (Asean Free Trade Area). Berdasarkan data dari Sekretariat Nasional ASEAN – INDONESIA, AFTA terbentuk pada tahun 1992 dengan tujuan membentuk daerah ASEAN sebagai tempat jual beli barang, jasa, dan modal yang kompetitif, sehingga barang, jasa, dan modal yang diciptakan memiliki daya saing yang kuat di pasar global.

Berdasarkan data dari (B. P. S. Indonesia, 2021), persentase penduduk Indonesia masih hidup di bawah garis kemiskinan meskipun tingkat kemiskinan di Indonesia kian menurun setiap tahun nya. Keberadaan pasar

tradisional yang didominasi oleh masyarakat berpendapatan menengah ke bawah masih menjadi pr untuk kita semua. Meskipun saat ini sudah banyak pasar modern yang dapat di jumpai, namun jumlah nya masih sedikit dibandingkan dengan keberadaan pasar modern. Keberadaan pasar tradisional sangat lah penting bagi masyarakat karena pasar tradisional adalah wadah bagi pelaku ekonomi terkhusus usaha mikro dan kecil dalam berdagang.



Sumber gambar : suarapemerintah.id

Dengan luas wilayah 145.28 km<sup>2</sup> yang di huni oleh 874.890 jiwa (Malang, 2021), kota Malang selain dikenal sebagai kota pendidikan, kota Malang juga sedang gencar-gencar nya melakukan pembangunan. Pembangunan tersebut bersumber dari berbagai sektor, mulai dari sektor infrastruktur jalan, pusat perbelanjaan, daerah wisata, dan masih banyak lagi. Segala pembangunan ekonomi tidak lepas dari peran perusahaan dan industri. Operasional perusahaan dan industri menghasilkan input dan output yang berdampak pada pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi terjadi ketika masyarakat mendapatkan lebih banyak sumber daya ataupun masyarakat menemukan cara baru menggunakan sumber daya yang tersedia dengan lebih efisien. Salah satu nya adalah memanfaatkan kekayaan alam untuk dijual atau diolah kembali. Sumber pendapatan masyarakat kota Malang bersumber dari berbagai macam sektor ekonomi, seperti perdagangan, industri, jasa, dan pariwisata. Dalam data Badan Pusat Statistik

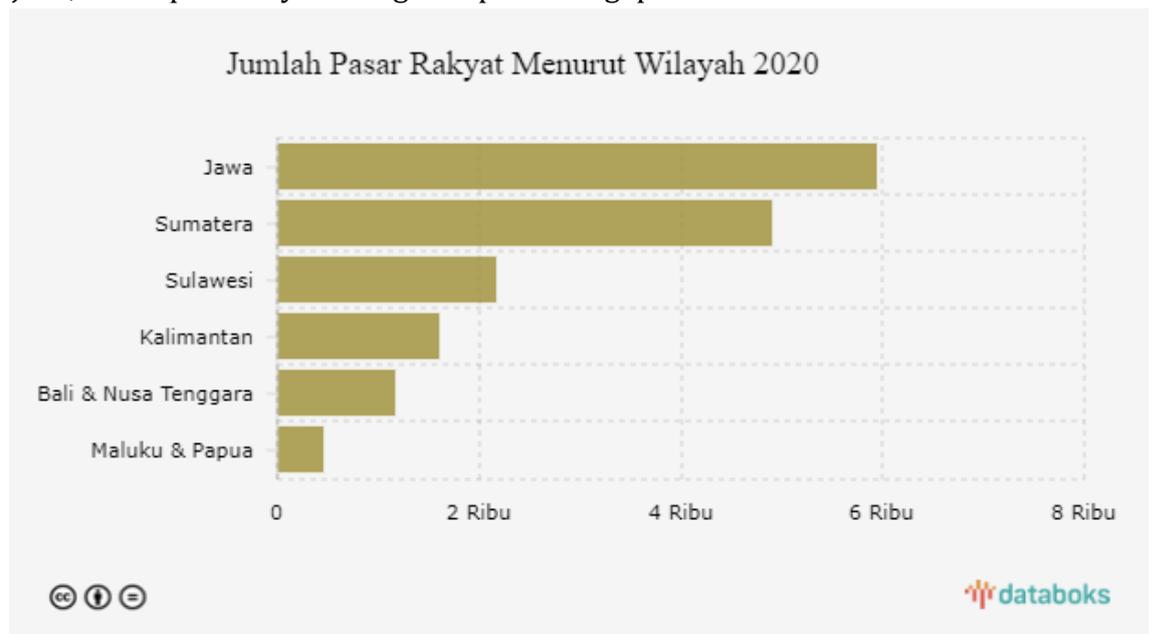
Kota Malang pada tahun 2019, pertanian, kehutanan, dan perikanan menempati posisi ke empat dalam menyumbang laju pertumbuhan ekonomi terbesar dari 21 kategori lapangan usaha yang disusul oleh konstruksi, penyediaan akomodasi dan makan minum, dan jasa kesehatan dan kegiatan sosial. Oleh karena itu, peran pasar dalam aktivitas ekonomi masyarakat kota Malang sangat penting. Dalam menunjang perekonomian kota Malang, pembangunan tempat usaha terus digencarkan, serta pelaku usaha nya pun terus meningkat. Badan Pusat Statistik Kota Malang pada tahun 2018-2020, menunjukkan ada nya peningkatan pedagang dari 2018 ke 2020 sebesar 433 jiwa, sehingga total pedagang pada tahun 2020 sebanyak 10,904 jiwa, tempat usaha juga mengalami peningkatan sebesar 50 unit, jadi total tempat usaha pada tahun 2020 sebanyak 17.071 unit. Dengan adanya pembangunan tersebut, yang menjadi masalah adalah apakah pembangunan tersebut sudah sesuai dengan analisa studi kelayakan yang ada. Dalam penelitian (Puteri Ramadhani, 2019) menyatakan bahwa proyek revitalisasi Pasar Pingit secara ekonomis tidak layak untuk dijalankan berdasarkan perhitungan analisis kelayakan dengan penggunaan NPV, IRR, PV/K, dan B/C Ratio. Dengan melihat penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Solihin, 2015) hasil dari revitalisasi pasar Kranji Baru mendapatkan nilai *Net Present Value* sebesar 41.741.420.487, hal tersebut menandakan proyek pantas untuk dikerjakan. Menurut (Irwam & Kurniawan, 2016) revitalisasi fisik merupakan peraturan dengan waktu yang pendek dalam memacu terlaksana nya aktivitas ekonomi yang positif dalam jangka panjang.

Untuk dapat mengetahui lebih lanjut studi kelayakan finansial, maka akan dilangsungkan analisa studi kelayakan pada pembangunan Pasar Bareng yang terletak di Jl. Terusan Ijen, Bareng, Kec. Klojen, Kota Malang. Pemkot Malang dalam merencanakan pembangunan Pasar Bareng memiliki wacana untuk menempatkan satu ruang di lantai dua agar bisa dimaksimalkan untuk dunia makanan dan minuman. Dalam upaya meningkatkan minat kunjungan wisatawan, Pasar Bareng menawarkan destinasi wisata berupa kesenian dan budaya yang ditujukan untuk pecinta seni dan masyarakat yang berkunjung ke Pasar Bareng. Pasar Seni Bareng terletak pada lantai tiga, sedangkan lantai dua diperuntukan untuk sandang, dan lantai satu diperuntukan untuk pangan. Dalam Pasar Seni Bareng terdapat program edukasi seperti belajar membuat batik atau membuat topeng ucap Ketua Komunitas Lintas Seni Budaya Kota Malang Djoko Rendy.

Pasar Seni Bareng merupakan salah satu bentuk UMKM, yang dimana menurut (B. P. K. R. Indonesia, 2008), UMKM memiliki beberapa pengertian dan kriteria, yakni : 1. Usaha Mikro, usaha mikro memiliki arti kegiatan rakyat berupa usaha dengan kekayaan bersih hingga Rp50.000.000 dengan hasil penjualan usaha mikro pada setiap tahunnya maksimal Rp300.000.000. 2.

Usaha Kecil, usaha kecil memiliki arti kegiatan rakyat berupa usaha dengan kekayaan bersih hingga Rp50.000.000 dengan hasil penjualan usaha pada setiap tahunnya diantara Rp300.000.000 sampai maksimal Rp2,5.000.000.000. Dan yang terakhir atau nomor 3 adalah usaha menengah, usaha menengah memiliki arti bahwa bisnis yang ada memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp500.000.000 sampai Rp10.000.000.000 dengan kekayaan bersih Rp2,5.000.000.000 sampai Rp50.000.000.000

Data yang dikutip dari (A. S. Putri, 2019), UMKM menyumbang hingga 99 persen dari jumlah keseluruhan lapangan kerja, menyerap sampai 89,2 persen dari total tenaga kerja, menyumbang 60,34 persen dari jumlah keseluruhan PDB nasional, berkontribusi sebesar 14,17 persen dari total ekspor, dan berkontribusi sebesar 58,18 persen dari total investasi. Pada penelitian terdahulu (Guntara, 2019) menunjukkan bahwa Mie Basah Binaan BBC Jember telah memenuhi kelayakan aspek finansial sebuah proyek. Dari data tersebut, seharusnya pemerintah memberikan perhatian atau kesadaran lebih terhadap pelaku UKM agar bisa terus berkreasi, menciptakan lapangan pekerjaan, dan dapat menyumbang tren positif bagi perekonomian Indonesia.



Sumber gambar : [databoks.katadata.co.id](http://databoks.katadata.co.id)

Pada masa yang akan datang, Pasar Bareng diharapkan mampu membuka Kafe Budaya yang bertujuan untuk berkomunikasi dan saling bertukar informasi antar pelaku seni di Kota Malang, sehingga terciptanya inovasi baru dalam dunia seni. Namun, dalam pembangunan Pasar Bareng di kemudian hari perlu mempertimbangkan banyak hal, salah satunya adalah kelayakan finansial. Melihat dari prospek keuangan yang ada serta data-data dan asumsi yang mendukung pembangunan Pasar Bareng ini, maka akan dilangsungkan analisis kelayakan finansial Pasar Bareng Kota Malang.

Analisis atau dapat disebut dengan studi kelayakan merupakan penelitian terhadap suatu rancangan usaha yang dalam studi tersebut tidak hanya meneliti apakah usaha tersebut layak atau tidak dijalankan, tetapi juga disaat keberlangsungan operasional secara terus menerus dengan tujuan mendapatkan laba yang maksimal pada waktu yang tidak dapat diperkirakan (Umar, 2001). Menurut (Tiwa et al, 2016) analisis finansial memiliki tujuan apakah perusahaan tersebut dapat menghasilkan keuntungan sesuai dengan sumber daya modal yang telah diinvestasikan. Pada penelitian yang dilakukan oleh (S. R. Putri et al, 2013) proyek pembangunan Mall Dinoyo pantas untuk dikerjakan ditinjau melalui perhitungan *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, dan *Internal Rate Return (IRR)* yang menggunakan suku bunga sebesar 17.21%. Sama seperti penelitian terdahulu yang dilakukan oleh (Rori et al, 2020) pada Perumahan Casa De Viola tipe New Siena Grand Kawanua Manado dengan menggunakan perhitungan *Net Present Value*, *Benefit Cost Ratio*, dan *Internal Rate of Return* didapatkan proyek tersebut layak untuk dijalankan.

Menurut (Alkony et al, 2014) peninjauan analisis kelayakan finansial pembangunan Pasar Bareng ini melalui beberapa tolak ukur finansial dasar yang umum digunakan dalam memutuskan layak atau tidaknya suatu proyek usaha untuk dijalankan atau tingkat daya laba suatu usaha adalah a) *Net Present Value (NPV)*, b) *Internal Rate Of Return (IRR)*, dan c) *Benefit Cost Ratio (BCR)*.

## TINJAUAN LITERATUR

### 1.1.1 Pasar

Menurut (N. M. D. M. Putri, 2019) pasar adalah tempat penjual dan pembeli bertemu yang berjumlah lebih dari satu, baik berbentuk plaza, pasar tradisional, pasar modern, dan pusat perbelanjaan lainnya. Pasar dibagi menjadi 2 jenis berdasarkan golongan pelayanannya, yaitu Pasar Tradisional dan Pasar Modern (Solihin, 2015). Menurut (Hidayat, 2018) salah satu pusat perekonomian masyarakat berada di Pasar Tradisional. Menurut (Bramasto Budi Santoso, 2010), pasar tradisional adalah pasar yang didirikan dan diatur oleh swasta, pemerintah, dan badan usaha yang wujud pasarnya berbentuk los, toko, kios, serta tenda yang berlokasi di suatu wilayah yang dikuasai dan diolah oleh pedagang kecil, menengah, kelompok masyarakat maupun badan usaha koperasi dengan usaha berskala kecil, modal yang kecil, dan dengan alur jual beli barang dan atau jasa serta transaksi antar pembeli dengan penjual yang dilakukan secara nyata melalui negosiasi. Pasar modern berawal dari

pasar tradisional yang direvitalisasi agar masyarakat lebih nyaman, aman, dan puas dalam bertransaksi.

Selain itu menurut (Kotler & Armstrong, 2002), pasar memiliki 3 arti dari masing-masing sudut pandang, yaitu yang pertama pasar merupakan suatu tempat yang nyata di mana terdapat pertemuan antara pembeli dan penjual dengan tujuan bertukar barang dan jasa, yang kedua adalah pengertian pasar dari sisi ekonom yaitu pertemuan semua penjual dan pembeli yang memiliki tujuan untuk menjual dan atau bertransaksi atas barang dan jasa tertentu, lalu yang terakhir adalah sudut pandang dari seseorang yang mampu mengetahui barang dan jasa apa yang diinginkan oleh konsumen dan pemasarannya, dari sudut pandang tersebut pasar memiliki arti yakni suatu perkumpulan dari semua pembeli yang nyata maupun berpotensi terhadap suatu barang dan jasa.

Namun, dewasa ini banyak masyarakat yang memilih pasar modern daripada pasar tradisional dalam mencari kebutuhan bahan pangan dan lain-lain karena menurut (Tambunan, 2020) permasalahan yang timbul dengan adanya pasar tradisional adalah stigma mengenai pasar tradisional terkenal dengan tempat yang kumuh, kotor, banyak genangan air, tidak ber AC, berdesak-desakkan, tidak teratur, kurang aman, dan kurang nyaman. Hal tersebut berbeda dengan pasar modern yang terkenal dengan kebersihan nya, luas, sejuk, wangi, tertata, teratur, dan kelebihan-kelebihan lain. Seiring berkembangnya zaman, sudah banyak pasar tradisional yang berkembang menjadi lebih maju. Menurut (Tambunan, 2020) kemajuan dari pasar tradisional di Indonesia dipengaruhi oleh beberapa faktor dari dua sudut pandang yang berbeda yakni sudut pandang permintaan dan sudut pandang penawaran. Sudut pandang permintaan memiliki arti adanya keterkaitan antara harapan atau kepentingan masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli di pasar tradisional hingga pasar modern. Kemudian dari sudut pandang penawaran seseorang yang berdagang dan membuka kios di dalam suatu pasar tradisional dengan memiliki tujuan tertentu.

### **1.1.2 Ekonomi Industri**

Menurut (Santoso, 2018), ekonomi industri merupakan cabang dari ilmu ekonomi yang secara khusus mengkaji persoalan perusahaan dan industri, serta hubungannya dengan masyarakat Menurut (Ferguson dan Ferguson, 1994 dalam (Santoso, 2018)), ekonomi industri merujuk pada penerapan teori ekonomi mikro yang dilakukan dalam menganalisis perusahaan, industri, dan pasar.

Pembangunan ekonomi tidak lepas dari pertumbuhan ekonomi. Banyak sektor yang dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi, salah satunya adalah ekonomi industri. Menurut (Hilman & Irana, 2017) pertumbuhan ekonomi pada daerah terkait dipengaruhi oleh tingkat investasinya. Model pertumbuhan Solow menunjukkan bagaimana tabungan, pertumbuhan ekonomi, dan kemajuan teknologi mempengaruhi tingkat *output* perekonomian serta pertumbuhan yang panjang.

### 1.1.3 UMKM

UMKM memiliki pengertian yaitu suatu usaha dalam bidang ekonomi yang mampu berdiri diatas kakinya sendiri tanpa adanya ketergantungan dari pihak lain, atau dengan kata lain UMKM dibentuk oleh perseorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak atau cabang dari perusahaan lain (Nuvitasari et al, 2019)

Pasar merupakan salah satu bagian dari usaha kecil dan menengah, namun sayangnya UKM masih kurang mendapatkan perhatian dari pemerintah (Prof et al, 2009). Kemajuan teknologi informasi juga harus digencarkan, sebab menurut (Prof et al, 2009) menggunakan teknologi informasi sangat membantu UKM dalam memajukan usahanya, hanya beberapa UKM saja yang menggunakan TI dalam prosesnya, karena UKM merasa belum membutuhkan TI dalam usahanya, dominan dilaksanakan secara manual mulai dari memilah dan membayar produk, mengatur keuangan, dan membuat barang atau jasa sesuai dengan permintaan pembeli. Selain itu permasalahan yang UMKM hadapi adalah penentuan harga pokok produksi dengan cara menekan biaya produksi yang berdampak pada penetapan harga yang bersaing (Sunardi et al, 2020).

### 1.1.4 Studi Kelayakan

Pada dasarnya analisis kelayakan dan atau studi kelayakan menurut (Aziz et al, 2018) memiliki arti peninjauan yang bersifat global dan mencoba berfokus pada semua faktor kelayakan usaha atau investasi. Namun berbeda dengan (Aziz et al, 2018) studi kelayakan adalah media yang dapat menjadi tumpuan untuk suatu usaha atau proyek dalam menerima atau membiarkan tawaran sebuah investasi. Di satu sisi, terdapat asumsi lain terhadap pengertian studi kelayakan, yakni : dibutuhkan biaya dalam studi tersebut, tetapi beban atau biaya nilainya lebih kecil dibandingkan dengan peluang kegagalan suatu usaha yang melibatkan nilai investasi yang besar (Husnan & Muhammad, 2000). Studi kelayakan

finansial mengambil data dari biaya operasional dan biaya investasi yang nanti nya angka tersebut diolah dan memperoleh nilai bersih dari perusahaan terkait, manfaat dan biaya yang investor peroleh, dan nilai investasi mana yang mempunyai nilai yang lebih tinggi.

#### 1.1.5 Revitalisasi

Revitalisasi menurut (Ferliana, 2018) adalah usaha untuk menginisiasi kembali suatu daerah atau kawasan yang tempo hari kebelakang pernah berjaya atau makmur, lalu di kemudian hari mengalami kemerosotan atau berada pada masa sulit (Danisworo & Martokusumo, 2002). Asumsi tersebut didukung oleh (Anggreini, 2018) yang mengartikan revitalisasi merupakan sebuah perubahan yang menjadikan sesuatu hal punya nilai esensi nya sendiri, revitalisasi melalui tiga tahapan yakni perencanaan fisik, revitalisasi sosial/institusional, dan pemulihan ekonomi. Sedangkan menurut (Ferliana, 2018) revitalisasi memiliki arti suatu usaha yang wajib dilakukan oleh pasar tradisional dalam menghadapi persaingan di era global ini.

## METODE PENELITIAN

### a. Jenis, Lokasi dan Data Penelitian

Jenis penelitian ini yaitu penelitian deskriptif kuantitatif, metode kuantitatif memiliki arti yaitu suatu prosedur penelitian dengan menggunakan angka sebagai alat untuk menganalisis hal yang penulis tuju (Millena & Jesi, 2021). Menurut (Sugiyono, 2018) data sekunder memiliki arti data yang tidak seketika didapatkan oleh peneliti, bisa melalui orang lain ataupun lewat berkas-berkas yang didapatkan dengan menggunakan teknik-teknik tertentu. Penelitian ini pada intinya adalah mengumpulkan data dalam bentuk angka yang nanti nya akan dianalisis dengan tujuan memperoleh hasil. Penelitian ini dilaksanakan di Kota Malang, secara khusus di Pasar Bareng yang data nya penulis peroleh dari Dinas Koperasi Perindustrian dan Perdagangan Kota Malang terkhusus subbagian perdagangan dan Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah Pengelola Pasar Bareng sendiri. Data penelitian tersebut menggunakan data biaya investasi yang dikeluarkan oleh dinas terkait pada tahun 2017-2021 dan biaya operasional pada tahun 2018-2027 yang di peroleh dari Kepala UPTD Pasar Bareng dengan menggunakan instrumen *Net Present Value*, *Benefit Cost Ratio*, dan *IRR* yang memiliki tujuan untuk mengetahui apakah proyek revitalisasi Pasar Bareng layak secara finansial.

### b. Net Present Value

Menurut (Hilman & Irana, 2017) metode *Net Present Value* digunakan untuk memperoleh nilai bersih yang didapatkan pada saat ini dari biaya investasi yang dikeluarkan pada masa lampau dengan arus kas yang di terima pada saat ini. Sehingga, para investor dapat mengetahui layak atau tidak proyek tersebut di investasikan. Analisis *Net Present Value* dapat diperoleh dengan menggunakan rumus berikut :

$$NPV = (C1:(1+r)) + (C2:(1+r)^2) + (C3:(1+r)^3) + (C4:(1+r)^4) + (Ct:(1+r)^t) - C0$$

Keterangan :

C1 = arus kas tahun pertama

C2 = arus kas tahun kedua

C3 = arus kas tahun ketiga

C4 = arus kas tahun keempat

Ct = arus kas per tahun pada periode t

C0 = nilai investasi awal pada tahun ke-0

r = suku bunga pada tahun tersebut dalam bentuk persen

Secara rinci, rumus NPV sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t}$$

Dengan catatan :

$C_t$  = biaya investasi + biaya operasional

$B_t$  = keuntungan yang telah didiskon

$i$  = *discount factor*

$n$  = tahun (waktu)

Pada rumus tersebut, perlu diketahui bahwa apabila nilai NPV menghasilkan angka yang positif, maka proyek tersebut dapat dikatakan layak untuk di investasikan, dan sebaliknya apabila nilai NPV yang diperoleh berbuah negatif maka dapat dikatakan proyek tersebut tidak layak untuk di investasikan. Dengan menggunakan metode *Net Present Value* dapat memudahkan penulis atau peneliti mengetahui apakah proyek atau usaha tersebut layak untuk dikerjakan. Sehingga dapat mengurangi hingga menghilangkan ketidaksinkronan pengambilan data di lapangan karena data yang diperoleh bersumber dari satu hingga dua instansi saja. Dampak dari hal tersebut adalah keakuratan hasil atas penelitian tersebut.

### c. Benefit Cost Ratio

*Benefit Cost Ratio* dalam metode ini menurut (Solihin, 2015) mempunyai manfaat yaitu memberikan pandangan mengenai manfaat yang diperoleh dari beban atau biaya yang sudah dikeluarkan dari operasional sehari-hari perusahaan atau usaha yang dijalankan oleh seseorang dan atau kelompok, manfaat tersebut bisa diperoleh berkali-kali lipat atau malah sebaliknya. Analisis *Benefit Cost Ratio* dapat

$$NetB / C = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{B_t - C_t}{(1+i)^t}}{\sum_{t=1}^n \frac{C_t - B_t}{(1+i)^t}}$$

diperoleh dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

Keterangan :

$B_t$  = Manfaat pada tahun ke-t

$C_t$  = Biaya pada tahun ke-t

$i$  = *Discount Factor*

$t$  = Umur usaha atau proyek

Perhitungan *Benefit Cost Ratio* sama ringkas nya dengan *Net Present Value* dalam menentukan apakah perusahaan, proyek, atau usaha layak secara finansial. *Benefit Cost Ratio* memiliki indikator tertentu dalam menentukan kelayakan proyek tersebut, apabila nilai *B/C ratio* menunjukkan  $>1$  maka proyek tersebut layak secara finansial, dan apabila nilai *B/C ratio*  $<1$  maka proyek tersebut tidak layak untuk dioperasionalkan. Sedangkan apabila *B/C ratio* menunjukkan sama dengan 1, maka proyek tersebut dapat dikatakan stabil, tidak untung dan tidak rugi. *Benefit Cost Ratio* dipengaruhi oleh besar atau kecil nya bunga bank pada tahun tersebut, semakin tinggi hasil dari *B/C ratio* maka bunga bank menunjukkan nilai yang rendah, dan sebaliknya.

#### d. *Internal Rate of Return*

*Internal Rate of Return* dalam metode ini mempunyai tiga manfaat yaitu sebagai referensi seseorang ketika ingin mengendapkan uangnya atau membuka deposito di suatu bank, yang kedua yakni sebagai referensi seseorang dalam membandingkan bentuk investasi mana yang memiliki tingkat laju pengembalian yang paling besar dengan harapan mendapatkan keuntungan yang besar, dan yang terakhir adalah calon investor dapat mengetahui investasi mana yang memperoleh *return* tertinggi meskipun sudah dibebankan oleh pajak. Analisis *Internal Rate of Return* dapat diperoleh dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$IRR = i + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1)$$

Keterangan :

$i_1$  = Tingkat suku bunga pada saat NPV 1

$i_2$  = Tingkat suku bunga pada saat NPV 2

NPV1 = Nilai NPV negatif

NPV2 = Nilai NPV positif

*Internal Rate of Return* merupakan salah satu metode dalam menghitung studi kelayakan finansial. Analisis tersebut mempunyai beberapa indikator, yakni apabila nilai yang didapatkan dari NPV lebih dari 0 maka proyek, usaha, dan atau investasi tersebut pantas untuk dijalankan. Lalu, apabila NPV kurang dari 0 maka proyek, usaha, dan atau investasi tidak layak untuk dijalankan. Dan apabila nilai NPV yang didapatkan sama dengan 0, maka proyek, usaha, dan atau investasi tersebut mencapai keseimbangan atau titik impasnya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### a. Data umum objek penelitian

Pasar rakyat atau biasa masyarakat umum sebut sebagai pasar tradisional merupakan pasar yang paling sering ditemui di seluruh daerah di Indonesia. Salah satu pasar rakyat yaitu Pasar Bareng yang terletak di Jalan Terusan Ijen, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur. Pasar tersebut merupakan pasar yang memiliki keunikan yaitu pada lantai tiga nya terdapat pasar seni dan beberapa kafe. Sehingga pasar tersebut didesain bukan hanya tempat untuk berjualan sandang dan pangan, namun juga kawasan edukatif dan rekreatif.

### b. Analisa Kelayakan Finansial

Analisa yang digunakan untuk melihat sudut pandang Pasar Bareng dalam kacamata Finansial yaitu dengan cara *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Benefit Cost Ratio*. Secara umum, cara tersebut digunakan untuk membandingkan nilai biaya investasi di awal pembangunan Pasar Bareng dengan arus kas bersih yang diperoleh selama Pasar Bareng dioperasikan.

Hasil analisis kelayakan finansial dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 1. Perhitungan *Net Present Value*

Tahun	Investasi	Biaya Operasional	Total Cost	Benefit	Net Benefit	DF	Present Value	
0	7.000.000.000.000	0	7.000.000.000.000	0	-7.000.000.000.000	1,000	-7000000000000	
1	0	195.840.000	195.840.000	47.426.000	-148.414.000	0,943	-140013208	
2	0	189.806.000	189.806.000	58.198.801	-131.607.199	0,890	-117129939	
3	0	73.358.000	73.358.000	61.577.000	-11.781.000	0,840	-9891555	
4	0	147.843.000	147.843.000	116.492.000	-31.351.000	0,792	-24832928	
5	0	46.670.000	46.670.000	47.470.000	800.000	0,747	597807	
<b>Net Present Value (NPV)</b>								<b>7000291269823</b>

Sumber : Data Olahan, 2022

Tabel 2. Perhitungan *Internal Rate of Return (IRR)*

Tahun	Net Benefit	DF 6%	Present Value (DF 6%)	DF 1%	Present Value (DF 1%)
0	-7.000.000.000.000	1,000	-7000000000000	1	-7000000000000
1	-148.414.000	0,943	-140013208	0,990099	-146944554
2	-131.607.199	0,890	-117129939	0,980296	-129014017
3	-11.781.000	0,840	-9891555	0,97059	-11434523
4	-31.351.000	0,792	-24832928	0,96098	-30127695
5	800.000	0,747	597807	0,951466	761173
			<b>7000291269823</b>		<b>7000316759616</b>
			<b>NPV 1</b>		<b>NPV 2</b>

$$IRR = i_1 \frac{NPV}{NPV_1 - NPV_2} x (i_2 - i_1)$$

$$IRR = 6 + \frac{-7000291269823}{-7000291269823 - (-7000316759616)} x (1 - 6)$$

$$= -1373161,771$$

Sumber : Data Olahan, 2022

Tabel 3. Perhitungan *Benefit Cost Ratio (BC Ratio)*

Tahun	Penerimaan	Biaya	DF 6%	PV Penerimaan	PV Biaya
0	0	7000000000000	1,0000	0	7000000000000,00
1	47426000	195840000	0,9434	44741509,43	184754717
2	58198801	189806000	0,8900	51796725,7	168926664,3
3	61577000	73358000	0,8396	51701236,59	61592791,36
4	116492000	147843000	0,7921	92272575,02	117105503,5
5	47470000	46670000	0,7473	35472345,47	34874538,93
<b>Total PV</b>				<b>275984392,2</b>	<b>7000567254215,02</b>
<b>Benefit Cost Ratio</b>				<b>0,000039423147</b>	

Sumber: Hasil Perhitungan, 2022

Berikut pembahasan dari masing-masing cara untuk menganalisa kelayakan finansial Pasar Bareng yang telah diperoleh, yaitu :

#### 1. Net Present Value

*Net Present Value* adalah teknik analisis yang menghitung nilai saat ini dengan menggunakan aliran kas masuk bersih di masa yang akan dijumpai. Besaran suku bunga yang digunakan sebesar 6% (dalam metode tersebut, disebut sebagai *discount factor*), pengambilan tingkat suku bunga tersebut diasumsikan tidak berubah selama umur ekonomis berlangsung. Analisis nilai NPV dapat ditinjau dari sudut pandang investor, karena menganalisis apakah proyek tersebut layak untuk diinvestasikan. Pada Tabel 1, menunjukkan nilai NPV yang *discount rate* nya sebesar 6% yaitu - Rp 7.000.291.269.823. Angka tersebut bernilai negatif. Maka investasi tidak dianjurkan atau tidak layak dilaksanakan.

#### 2. Benefit Cost Ratio

Secara umum, metode ini membandingkan antara pendapatan dan pengeluaran. Apabila nilai dari metode ini  $> 1$  maka proyek tersebut layak di investasikan. Dan sebaliknya, apabila nilai yang diperoleh  $< 1$ , maka proyek tersebut tidak layak untuk di investasikan. Berdasarkan dari Tabel 3, nilai *Benefit Cost Ratio* pada Pasar Bareng sebesar 0,000039423147. Dari nilai tersebut didapatkan bahwa proyek pembangunan Pasar Bareng diasumsikan

tidak layak. Hal tersebut dikarenakan perbandingan antara pengeluaran dan pendapatan kurang dari 1.

### 3. Internal Rate of Return

Indikator investasi yang dapat memperkirakan persentase laba yang diperoleh dari suatu proyek atau usaha dalam mengembalikan pinjaman yang ada dapat menggunakan metode tersebut. Apabila nilai dari metode *Internal Rate of Return*  $> 0$  maka proyek tersebut layak untuk dilaksanakan. Sebaliknya, apabila nilai yang didapatkan  $< 0$  maka proyek atau usaha tersebut dapat dikatakan tidak layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan dari Tabel 2, nilai *Internal Rate of Return* yang diperoleh sebesar -1373161,77. Hasil dari table dua menunjukkan angka yang negatif. Maka dapat diasumsikan bahwa proyek atau usaha dari Pasar Bareng yang terletak di Kota Malang tidak layak untuk dilaksanakan.

## KESIMPULAN

Berlandaskan pengamatan analisis kelayakan finansial, dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan adanya kegiatan revitalisasi Pasar Bareng Kota Malang tidak layak dilaksanakan. Hal tersebut dikarenakan nilai pada beberapa perhitungan metode penelitian tersebut menunjukkan indikator tidak layak untuk dilakukan. Seperti nilai pada analisa Net Present Value (NPV) menunjukkan -7.000.291.269.823. Nilai negatif yang didapatkan pada analisa tersebut menandakan bahwa pembangunan revitalisasi Pasar Bareng Kota Malang tidak layak dilakukan. Lalu, didapatkan pula nilai Internal Rate of Return (IRR) yakni -1373149,77. Nilai tersebut lebih kecil dibandingkan dengan *Discount Factor nya* yakni sebesar 6%. Dari perolehan tersebut, diartikan secara ekonomis proyek revitalisasi Pasar Bareng belum hingga tidak layak untuk dilakukan. Karena tingkat laba yang didapatkan bernilai negatif yang mempunyai potensi untuk merugi. Analisis kelayakan yang terakhir adalah Benefit Cost Ratio (B/C Ratio) yakni 0,000039423147. Hasil tersebut memiliki arti bahwa Pasar Bareng tidak layak untuk dijalankan dikarenakan lebih besar nya total biaya yang dikucurkan daripada total pendapatan yang diterima.

Terdapat beberapa rekomendasi atau saran dari beberapa sudut pandang mengenai revitalisasi Pasar Bareng Kota Malang yang belum layak untuk dilanjutkan operasional nya. Yang pertama bersumber dari sudut pandang pemerintah, pemerintah yang sudah melakukan revitalisasi Pasar

Bareng Kota Malang juga harus menggerakkan masyarakat Kota Malang untuk berbelanja atau datang ke Pasar Bareng Kota Malang dengan cara melakukan promosi atau mengadakan acara secara berkala untuk memperkenalkan kembali Pasar Bareng Kota Malang ke masyarakat Kota Malang agar aktivitas atau roda perputaran ekonomi berjalan dengan maksimal, sehingga pendapatan yang diterima oleh pedagang yang nantinya pemerintah juga mendapatkan hasil tersebut meningkat. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang tepat, cepat, dan bijak dalam menanggapi saran tersebut. Dengan contoh, menggaet beberapa pembayaran digital untuk memberikan *cashback* ketika berbelanja di Pasar Bareng, lalu bisa dengan mengajak tokoh-tokoh ternama di Kota Malang untuk berbelanja di Pasar Bareng dan didokumentasikan, dan menghidupkan kembali akses serta lingkungan sekitar Pasar Bareng dengan cara memperluas area *Car Free Day* dari Jalan Ijen sampai Pasar Bareng. Selanjutnya dari sudut pandang investor, mendirikan brand-brand sandang, pangan, dan papan yang terkenal di Kota Malang untuk mempunyai cabang di sekitar Pasar Bareng. Lalu, sudut pandang masyarakat, berbelanja di Pasar Bareng dan mengajak masyarakat lain untuk berbelanja di Pasar Bareng karena kenyamanan yang didapatkan, harga yang relatif murah, serta kualitas barang yang diperoleh terjamin. Dan yang terakhir sudut pandang pedagang, pedagang Pasar Bareng harus mempunyai ciri khas khusus terhadap kios, barang dagangan, dan kualitas dari pedagang tersebut dengan contoh pelayanan yang ramah dan sopan kepada pembeli dan menjaga serta memberikan kualitas yang terbaik terhadap dagangannya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Algony, Z. A., Anwar, M. R., & Hasyim, M. H. (2014). STUDI KELAYAKAN FINANSIAL PADA PROYEK PEMBANGUNAN KAWASAN PASAR TERPADU BLIMBING KOTA MALANG. *STUDI KELAYAKAN FINANSIAL PADA PROYEK PEMBANGUNAN KAWASAN PASAR TERPADU BLIMBING KOTA MALANG*.
- Anggreini, A. P. (2018). *REVITALISASI PASAR TRADISIONAL DALAM PEMBERDAYAAN PEDAGANG PASAR PANJEREJO KECAMATAN REJOTANGAN, KABUPATEN TULUNGAGUNG*. Universitas Airlangga.
- Aziz, A., Silvia, P., -, S., Yanti, V., Jannah, S., & Purnama, N. (2018). Evaluasi Kelayakan Bisnis Pada Perencanaan Usaha (Studi Kasus Kedai Kopi Robusta di Kota Surabaya). *Jurnal Ekonomika '45*, 5(1), 67–77.

- Bramasto Budi Santoso. (2010). *EVALUASI PROYEK REVITALISASI PASAR TAWANGMANGU KABUPATEN KARANGANYAR Skripsi Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat untuk Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi*.
- Danisworo, M., & Martokusumo, W. (2002). Revitalisasi kawasan kota sebuah catatan dalam pengembangan dan pemanfaatan kawasan kota. *Info URDI*, 13.
- Ferliana, V. (2018). *Ferliana, Veka. (2018), "Analisis Pengaruh Revitalisasi Pasar Tradisional Terhadap Pendapatan Pedagang Pasar Dalam Perspektif Ekonomi Islam", Skripsi, Program Sarjana Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.*
- Guntara, M. E. (2019). Evaluasi Kelayakan usaha Mie Basah Binaan BBC Jember Pada Unit Bisnis Pondok Pesantren Ash-Shiddiqi Curah Lele Jember. In *Fakultas Teknologi Pertanian* (Issue September 2019). Universitas Jember.
- Hidayat, A. (2018). *Evaluasi Program Revitalisasi Pasar Tradisional di Pasar Sentiong Balaraja Mas Baru Kabupaten Tangerang*. 1-220.
- Hilman, N. M., & Irana, R. T. (2017). Studi Kelayakan Finansial Pembangunan Proyek Pasar (Studi Kasus: Pasar Induk Kota Pekanbaru). *Studi Kelayakan Finansial Pembangunan Proyek Pasar (Studi Kasus: Pasar Induk Kota Pekanbaru)*, 4(2), 1-10.
- Husnan, S., & Muhammad, S. (2000). *Studi Kelayakan Proyek* (4th ed.). UPP AMP YKPN.
- Indonesia, B. P. K. R. (2008). *Undang-undang (UU) tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah*. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/39653/uu-no-20-tahun-2008>
- Indonesia, B. P. S. (2021). *Persentase Penduduk Miskin September 2021 turun menjadi 9,71 persen*. <https://www.bps.go.id/pressrelease/2022/01/17/1929/persentase-penduduk-miskin-september-2021-turun-menjadi-9-71-persen.html#:~:text=Sementara persentase penduduk miskin perdesaan,juta orang pada September 2021>).
- Irwam, M., & Kurniawan, D. (2016). *Revitalisasi Pasar Tradisional Di Tengah Arus Pasar Modern*.

- Kotler, P., & Armstrong, G. (2002). *Prinsip-Prinsip Pemasaran Jilid 1*. PT Erlangga.
- Malang, D. K. (2021). *Diskominfo Kota Malang*. [https://ncctrial.malangkota.go.id/malang/Halaman\\_sub\\_utama](https://ncctrial.malangkota.go.id/malang/Halaman_sub_utama)
- Millena, R., & Jesi, T. (2021). Jurnal Analisis Pendapatan Negara Indonesia Kota Bogor Provinsi Jawa Barat Dengan Metode Kuantitatif. *Jesya (Jurnal Ekonomi & Ekonomi Syariah)*, 4(2), 1004–1009. <https://doi.org/10.36778/jesya.v4i2.450>
- Nuvitasari, A., Citra Y, N., & Martiana, N. (2019). Implementasi SAK EMKM Sebagai Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM). *International Journal of Social Science and Business*, 3(3), 341. <https://doi.org/10.23887/ijssb.v3i3.21144>
- Prof, J., Janturan, S., & Telp, Y. (2009). Pembuatan Model Teknologi Informasi Paket Wisata. *Seminar Nasional Informatika 2009 (SemnasIF 2009) UPN "Veteran" Yogyakarta, 23 Mei 2009, 2009(semnasIF)*, 94–99.
- Puteri Ramadhani, Y. (2019). *Evaluasi Proyek Revitalisasi Pasar Pingit di Kota Yogyakarta UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA FAKULTAS EKONOMI*.
- Putri, A. S. (2019). *Peran UMKM dalam Perekonomian Indonesia*. <https://www.kompas.com/skola/read/2019/12/20/120000469/peran-umkm-dalam-perekonomian-indonesia?page=all>
- Putri, N. M. D. M. (2019). *Gambaran Tingkat Kepadatan Lalat di Pasar Kangkung Desa Pemogan Kecamatan Denpasar Selatan Tahun 2019 [Poltekkes Denpasar]*. <http://repository.poltekkes-denpasar.ac.id/id/eprint/2581>
- Putri, S. R., Unas, S. El, Hasyim, M. H., Sipil, J. T., Teknik, F., & Brawijaya, U. (2013). Mall Dinoyo Kota Malang. *Studi Kelayakan Finansial Pada Proyek Pembangunan Mall Dinoyo Kota Malang*, 7(3), 257–263.
- Rori, W. F., Malingkas, G. Y., & Inkiriwang, R. L. (2020). Evaluasi Kelayakan Finansial Proyek Perumahan Casa De Viola Grand Kawanua Manado. *Jurnal Sipil Statik*, 8(1), 107–116.
- Santoso, D. B. (2018). *Ekonomi Industri*. UB Press.
- Solihin, L. (2015). *Studi Kelayakan Proyek Revitalisasi Pasar*. 4(2), 17–35.
- Sugiyono. (2018). *Metode penelitian kuantitatif*. Alfabeta.

Sunardi, N., Lesmana, R., Rudi, Kartono, & Hasbiyah, W. (2020). Peran Manajemen Keuangan dan Digital Marketing dalam Upaya Peningkatan Omset Penjualan bagi Umkm Pasar Modern Intermoda Bsd City Kota Tangerang Selatan di Tengah Pandemi Covid-19. *Abdi Masyarakat*, 2(1), 75-86.

<http://www.openjournal.unpam.ac.id/index.php/JAMH/article/view/7416/4901>

Tambunan, T. (2020). *Pasar Tradisional dan Peran UMKM*. PT Penerbit IPB Press.

Tiwa, F., Walangitan, D., & Sibi, M. (2016). Evaluasi kelayakan proyek berdasarkan analisis kriteria investasi. *Sipil Statik*, 4(9), 577-583.

Umar, H. (2001). *Studi Kelayakan Bisnis*. PT Gramedia Pustaka Utama.