

ANALISIS DAN STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN KEMBALI PASAR TURISARI KOTA SURAKARTA

Rokhmat Syaeful Akbar¹⁾, Sugiyarto²⁾, Fajar Srihandayani³⁾

¹⁾ Mahasiswa, Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Sipil, Universitas Sebelas Maret

^{2),3)} Pengajar, Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Sipil, Universitas Sebelas Maret

Jln Ir. Sutami 36A, Surakarta 57126 Telp: 0271-634524.

Email : Sae_Pool@yahoo.com

Abstract

The traditional market is one of the most obvious indicators of economic activities in a region and one of the contributors to the local revenue of Surakarta city. turisari Market development is a testament to the commitment of Surakarta City Government for the welfare of the people in the fields of trade, and serves as a means of social activity. Turisari market is a traditional trading building, then the building construction prefers simple shapes, has the local characteristic, but modern look that can attract visitors. The purpose of this study was to analyze the magnitude of minimum value of stall selling of year, and analyzed the price financially feasible or not, with the terms: net present value, rate of return, benefit cost ratio and break even point analysis during the economic life the building 50 years. The method used in the study is the descriptive quantitative research results show that the investment required for the construction project Turisari Market of Surakarta City is Rp. 8.002.587.235,- income levy accordance with existing regulations Rp. 6.214.315.159,- Stalls selling points Rp.4.789.159,-. In the aspect financial feasibility for life economic building for 50 years : Net Present Value : Rp. 42.542.850.116,- benefit cost ratio 4,9, break event point by comparing value of sales revenues stall can 1,02 years. The Study is only pure profit, while Surakarta government prioritize the social economic democracy with the aim of increasing prosperity

Keywords : *regulation, income ,outlay, selling points*

Abstrak

Pasar tradisional merupakan salah satu indikator paling nyata kegiatan ekonomi masyarakat disuatu wilayah dan salah satu penyumbang pendapatan asli daerah Kota Surakarta. Pembangunan Pasar Turisari merupakan bukti komitmen Pemerintah Kota Surakarta untuk kesejahteraan rakyat di bidang perdagangan, dan berfungsi sebagai sarana aktivitas sosial masyarakat. Pasar Turisari adalah bangunan perdagangan tradisional, maka konstruksi bangunan lebih memilih bentuk sederhana, memiliki karakteristik lokal, namun terlihat modern yang dapat menarik pengunjung. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pendapatan yang ada sesuai setelah pasar ini dibangun dengan regulasi yang berlaku dan untuk mengetahui besarnya nilai jual minimum kios, nilai harga tersebut dianalisis layak atau tidak ditinjau dari nilai sekarang netto (*net present value*), perbandingan manfaat dan biaya (*benefit cost ratio*) dan analisis Titik Impas (*break even point*) selama umur ekonomis bangunan 50 tahun. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode analisa deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa investasi yang diperlukan untuk proyek pembangunan Pasar Turisari Kota Surakarta adalah sebesar Rp. 8.002.587.235,-. Asumsi pendapatan yang ada yaitu retribusi sesuai dengan regulasi yang ada sebesar Rp. 6.214.315.159,-, Nilai jual kios yang didapatkan dengan memasukan pendapatan yang ada Rp.4.789.159,-. Pada aspek kelayakan selama umur ekonomis bangunan 50 tahun didapatkan net present value sebesar Rp.42.542.850.116,-, *benefit cost ratio* 4,9, *break even point* dengan membandingkan pendapatan yang ada dapat terjadi pada 1,02 tahun. Penelitian ini hanya untuk murni mencari keuntungan, sedangkan pemerintah Kota Surakarta lebih mengutamakan sisi sosial kemasyarakatan dan ekonomi kerakyatan dengan tujuan peningkatan kesejahteraan.

Kata kunci: regulasi, pendapatan, pengeluaran, nilai jual

PENDAHULUAN

Perkembangan penduduk di suatu wilayah membawa dampak pada penyediaan sarana perekonomian. Sarana yang vital adalah pemenuhan untuk kebutuhan rumah tangga bagi penduduk tersebut. Bagi sebagian penduduk dalam pemenuhan kebutuhan masih mengandalkan pasar tradisional, meskipun ada sebagian lagi penduduk mengandalkan pasar modern dalam memenuhi kebutuhannya.

Keberadaan pasar khususnya pasar tradisional, merupakan salah satu indikator paling nyata kegiatan ekonomi masyarakat di suatu wilayah, sebagai salah satu sarana publik keberadaan pasar tradisional juga mendukung kegiatan ekonomi masyarakat. Perkembangan jaman dan perubahan gaya hidup yang dipromosikan oleh berbagai media telah membuat eksistensi pasar tradisional menjadi sedikit terusik. Namun demikian, pasar ternyata masih mampu untuk bertahan dan bersaing ditengah serbuan pasar modern. Kenyataan ini dipengaruhi adanya karakter/ budaya konsumen. Terdapat perbedaan yang sangat mendasar antara pasar tradisional dan pasar modern. Didalam pasar tradisional masih terjadi proses tawar menawar harga, sedangkan di pasar modern harga sudah pasti ditandai dengan label harga, dalam proses tawar menawar terjalin kedekatan personal dan emosional antara penjual dan pembeli yang tidak mungkin didapat ketika berbelanja di pasar modern serta harga yang relatif murah dan tempat transaksi ekonomi kelas menengah kebawah.

Untuk menjaga eksistensi pasar tradisional maka pemerintah daerah melakukan pembangunan kembali pasar tradisional di berbagai tempat. Target yang dipasang sangat sederhana, selama ini pasar tradisional identik dengan tempat belanja yang kumuh, becek, bau serta minimnya jaringan utilitas. Gambaran pasar seperti diatas harus diubah menjadi tempat yang bersih

penambahan fasilitas-fasilitas umum yang memadai sehingga membuat nyaman pengunjung. Dengan demikian masyarakat dari semua kalangan akan tertarik untuk datang dan melakukan transaksi di pasar tradisional.

Salah satu pasar yang menjadi prioritas Pemerintah kota Surakarta adalah pasar Turisari, karena pasar tradisional ini terletak di tengah kota serta jauh dari pasar tradisional lainnya, maka Pemerintah kota Surakarta mengalokasikan dana untuk pembangunan kembali pasar Turisari kota Surakarta dimaksudkan untuk menjaga eksistensi pasar tradisional dari ekspansi pasar modern yang kian bertambah. Besarnya nilai alokasi dana tersebut dapat diketahui dengan melakukan analisis dan studi ekonomi teknik.

Dalam proses analisis proyek pendekatan yang dilakukan adalah dengan menganalisis pendapatan dan pengeluaran. Hasil pendapatan dan pengeluaran tersebut dihitung untuk menentukan nilai jual kios.

LANDASAN TEORI

Ucang Sukriswanto (2007) menyatakan dalam tesis analisis kelayakan revitalisasi pasar umum gubug kabupaten grobogan dalam aspek kelayakan ekonomi : meningkatkan tingkat konsumsi masyarakat, membantu proses pemerataan pendapatan, meningkatkan pertumbuhan ekonomi, mengurangi pengangguran dan menambah lapangan kerja. Pada aspek ekonomi teknik dengan metode payback period investasi ditutup pada waktu 6 tahun, metode Net present value – Rp.2.217.770.479,-, metode benefit cost ratio pada tingkat bunga 10 % dan waktu investasi selama 10 tahun > 1 . metode internal Rate of Return menunjukkan proyek layak pada bunga dengan 7.8 %.

Joemanto (2008) menyatakan bahwa dalam analisis kelayakan investasi pembangunan kembali pasar beran kabupaten Ngawi dibutuhkan biaya total (investasi) sebesar Rp. 5.000.770.650,00 dan besarnya nilai jual agar proyek dikatakan layak untuk angsuran selama 3 tahun harga jual kios bagian depan Rp. 7.608.986,89/m², kios bagian samping Rp. 6.340.822,41/m², kios bagian belakang Rp. 5.072.657,93/m², sedangkan untuk masa angsuran selama 5 tahun harga jual kios bagian depan Rp.7.514.541,36/m², kios bagian samping Rp. 6.262.117,80/m² kios bagian belakang Rp. 5.009.694,24/m². Nilai investasi tersebut untuk dapat kembali selama masa angsuran selama 3 th adalah 3,829 tahun, sedangkan untuk masa angsuran selama 5 tahun dapat kembali setelah 8,089 tahun.

Supardi (2010) menyatakan bahwa dalam analisis kelayakan investasi pembangunan kembali pasar gading kota Surakarta dibutuhkan biaya total (investasi) sebesar Rp. 8.624.100.000,00 dan besarnya nilai jual agar proyek dikatakan layak untuk angsuran selama 3 tahun harga jual kios bagian depan Rp. 3.010.796,03/bulan, kios bagian samping Rp. 2.508.996,69/bulan, kios bagian belakang Rp. 2.007.197/bulan, sedangkan untuk masa angsuran selama 5 tahun harga jual kios bagian depan Rp.2.040.054,48/bulan, kios bagian samping Rp. 1.700.045,40/bulan kios bagian belakang Rp. 1.360.036,32/bulan. Nilai investasi dapat kembali setelah 2,73 tahun untuk masa angsuran selama 3 th dan 4,31 tahun untuk masa angsuran 5 tahun.

Supriyadi (2013) menyatakan dalam perencanaan *site plan* dan studi kelayakan investasi pada perumahan pondok permata hijau desa wirun kecamatan mojolaban. Daftar harga jual minimal untuk rumah type 53/106 tanpa modal pinjaman adalah sebesar Rp. 279.594.906,-. Dan harga jual dengan modal pinjaman jangka waktu 15 tahun dengan suku bunga 12 % adalah sebesar Rp.407.863.209,-. Untuk rumah type 65/120 harga jual minimal tanpa modal pinjaman Rp.315.463.593,-. Dan harga jual dengan modal pinjaman jangka waktu 15 tahun dengan suku bunga 12 % adalah sebesar Rp. 482.562.598,-. Pembangunan perumahan pondok permata hijau dengan perhitungan harga jual pada koefisien Q=1.1q dan T=1.1t diperoleh NPV = Rp.947.806.929,- > 0 , B/C > 1, IRR = 12,41 % > MARR 12 % sehingga proyek tersebut dikatakan layak.

Analisis Ekonomi

Aspek ekonomi mengkaji manfaat dan biaya bagi masyarakat secara menyeluruh misalnya untuk keperluan negara/publik. (Imam Soeharto 1999:109).

Menurut Salim Basalamah (1988:14), aspek ekonomi harus bisa menyesuaikan :

- 1) Pengaruh proyek terhadap peningkatan penghasilan Negara
- 2) Pengaruh proyek kepada penerimaan dan penghematan devisa
- 3) Sumbangan proyek terhadap perluasan kesempatan kerja, serta proses alih teknologi.
- 4) Kegunaan umum yang disumbangkan kepada masyarakat seperti jalanan, penerangan listrik, dan fasilitas lainnya.
- 5) Hubungan proyek dengan proyek lainnya, khususnya hubungan input-output, apakah proyek menjadi pembekal menjadi pembekal dengan proyek lainnya (industri hulu) atau pasar dari proyek lainnya (industri hilir)

Menurut Robert J.K (1995:22). Beberapa rumus penting yang merupakan dasar analisa ekonomi proyek yang berdasarkan/menggunakan bunga berganda (interest compound) dan metode penggadaan yang berperiode (*discrete compounding*) :

1) *Future Value* (Harga yang akan datang)
$$F = P(1+i)^n \text{ atau } F = (F/P, i\%, n) \quad [1]$$

2) *Present Value* (Harga Sekarang)
$$P = \frac{F}{(1+i)^n} \text{ atau } P = (P/F, i\%, n) \quad [2]$$

- 3) *Sinking Fund* (Penanaman sejumlah uang)

$$A = \frac{Fi}{(1+i)^n - 1} \text{ atau } A = F(A/F, i\%, n) \quad [3]$$
- 4) *Capital Recovery* (Pemasukan kembali modal)

$$A = \frac{Pi(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \text{ atau } A = P(A/P, i\%, n) \quad [4]$$
- 5) *Future Value dari Annual*

$$F = \frac{A[(1+i)^n - 1]}{i} \text{ atau } F = A(F/A, i\%, n) \quad [5]$$
- 6) *Present Value dari Annual*

$$P = \frac{A[(1+i)^n - 1]}{i(1+i)^n} \text{ atau } P = A(P/A, i\%, n) \quad [6]$$
- 7) *Uniform dari Gradient Series*

$$A = G \left[\frac{1}{i} - \frac{n}{(1+i)^n - 1} \right] \text{ atau } A = X(A/G, i\%, n) \quad [7]$$

Besaran-Besaran Fisik Gedung

Besaran-besaran fisik gedung antara lain :
 Luas lantai

Luas lantai dibangunan tinggi sangat tergantung dari program bangunan yang tergantung pula pada jenis proyek. Lokasi dan bentuk tanah turut menentukan luas lantai yang dapat dibangun. Bentuk denah untuk suatu jenis proyek menentukan pula luas lantai yang dapat dicapai.

Persyaratan Penentuan Retribusi

Dalam setiap kota atau wilayah pasti mempunyai acuan atau peraturan daerah sendiri yang dibuat untuk mengatur dalam penarikan retribusi dari pedagang, dalam penelitian ini peraturan daerah tersebut adalah peraturan nomor 9 tahun 2011 tentang retribusi diantaranya yaitu :

Besarnya tarif retribusi untuk pelataran/ tidak menempati kios/los adalah :

- Kelas I : Rp. 500/m²/hari
 Kelas II : Rp. 300/m²/hari
 Kelas III : Rp.200/m²/hari

Sedangkan besarnya tarif retribusi untuk los/kios per m² adalah 0,1 % dari Taksiran Nilai Tempat Dasar (TNTD) nilai TNTD yang dipakai adalah peraturan walikota nomor : 1-C tahun 2012 tertanggal 3 januari 2012.

Nilai Jual Minimum

Untuk jenis proyek yang memberikan jasa maka biaya operasi dan pemeliharaan harus dimasukkan sesuai umur proyek yang telah direncanakan dan menjadi tanggung jawab pihak pengelola / pemilik proyek, sehingga biaya ini dimasukkan dalam unsur tambahan biaya modal (Robert J.K, 1995:59).

Nilai jual minimal dapat diperoleh dari :

Pendapatan = Pengeluaran

Bila nilai jual minimal yang didapat lebih rendah dari pasaran nilai jual pada suatu waktu , berarti proyek sangat fisibel dalam arti mudah dipasarkan dan menarik bagi investor.

Besaran – Besaran Dalam Analisis Ekonomi

Biaya Modal (*Capital Cost*)

Menurut Kuiper (1971), definisi biaya modal adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari pra studi sampai selesai dibangun. Bunga modal dibagi menjadi dua bagian yaitu :

1. Biaya langsung (*direct cost*)

Biaya ini merupakan biaya yang diperlukan untuk pembangunan suatu proyek. Biaya langsung pada proyek gedung misalnya biaya pembebasan tanah dan konstruksi. Biaya tanah (*land cost*) berupa pengadaan tanah. Pendapatan dari suatu proyek biasa berasal dari sewa/sewa beli. Jika berasal dari sewa maka bangunan berikut tanahnya tetap menjadi pemilik pengusaha bangunan. Jika berasal sewa beli maka bangunan menjadi milik penyewa dan tanah mejadi milik pengusaha bangunan atau keduanya menjadi milik penyewa setelah jangka waktu yang diperhitungkan.

2. Biaya tidak langsung (*indirect cost*)

Biaya ini mencakup tiga komponen yaitu :

a. Biaya kemungkinan/hal yang tidak terduga dari biaya langsung

Kemungkinan/hal yang tidak pasti ini bila dikelompokkan dapat menjadi tiga, yaitu :

- 1) Biaya / pengeluaran yang timbul tetapi tidak pasti
- 2) Biaya yang timbul namun belum terlihat
- 3) Biaya yang timbul akibat ditetapkannya harga pada waktu yang akan datang (misal kemungkinan adanya kenaikan harga)

Biaya ini merupakan suatu angka prosentase dari biaya langsung misal 5%, 10% ataupun 15% sesuai yang ditulis oleh Robert J. Kodoatie (1995). Hal ini tergantung dari pemilik dan perencana. Semakin berpengalaman pemilik atau perencana, besarnya prosentase ini lebih kecil.

b. Biaya Teknik

Biaya teknik adalah biaya untuk pembuatan desain mulai dari studi awal sampai biaya perencanaan dan pengawasan selama masa konstruksi. Biaya ini dapat ditentukan berdasarkan prosentase dari biaya langsung atau ditentukan besarnya harga yang pasti.

c. Biaya Bunga

Bunga berpengaruh terhadap biaya langsung, biaya kemungkinan dan biaya teknik sehingga harus diperhitungkan selama masa konstruksi

d. Biaya Tahunan (*Annual Cost*)

Umur ekonomi proyek dimulai setelah proyek selesai dibangun atau setelah masa konstruksi selesai. Selama pemanfaatan proyek masih diperlukan biaya sampai umur proyek selesai dan merupakan beban yang masih harus dipikul oleh pihak investor. Biaya tahunan terdiri dari :

e. Biaya operasional dan pemeliharaan

Biaya operasional dan pemeliharaan diperlukan agar dapat memenuhi umur proyek sesuai yang diencanakan pada detail desain.

Kelompok ini terdiri dari :

- Biaya pemeliharaan gedung
- Biaya listrik, telepon, dan AC
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- Asuransi gedung dan peralatan
- Biaya personal dari pengelola gedung

Menurut Hartono Poerbo (1993), proyek flat besarnya sekitar 5 % dari biaya modal.

f. Biaya depresiasi

Menurut Hartono Poerbo (1993:10), depresiasi adalah nilai ganti rugi per tahun yang harus dikeluarkan atas beban pendapatan sebelum pajak yang besarnya tergantung dari umur ekonomis suatu gedung dan jenis gedung.

Metode perhitungan depresiasi ada bermacam-macam. Metode penyusutan atau depresiasi berdasarkan waktu adalah sebagai berikut :

1. Metode garis lurus (*straight line method*)
2. Metode jumlah angka tahun (*sum of years digit method*)
3. Metode saldo menurun atau saldo menurun ganda (*declining double declining balance method*)
- 4.

Untuk keperluan analisa pendapatan, cukup digunakan system garis lurus (*straight line method*). Beban penyusutan depresiasi dengan metode garis lurus dari satu aktiva dari tiap periode akuntansi selama masa manfaat jumlahnya sama besar kecuali ada formula dari Metode Garis Lurus :

$$D_1 = \frac{C-S}{N} \quad [8]$$

Keterangan :

- D₁ : biaya penyusutan selama waktu dalam tahun t
 C : harga pembelian aset
 S : nilai jual-beli pada akhir usia kegunaan aset
 N : usia kegunaan asset yang diperkirakan

Jenis gedung menentukan masa kegunaan ekonomisnya dan presentasi depresiasinya, misalnya :

a. Apartemen / Flat	40 tahun	2,5 % / tahun
b. Bangunan Bank	50 tahun	2,0 % / tahun
c. Rumah Tinggal	45 tahun	2,2 % / tahun
d. Pabrik	45 tahun	2,2 % / tahun
e. Bangunan Pertanian	25 tahun	4,0 % / tahun
f. Garasi / gedung parkir / carpark	45 tahun	2,2 % / tahun
g. Hotel	40 tahun	2,5 % / tahun
h. Bengkel	45 tahun	2,2 % / tahun
i. Perkantoran	45 tahun	2,2 % / tahun
j. Pertokoan	50 tahun	2,0 % / tahun
k. Teater	40 tahun	2,5 % / tahun
l. Pergudangan	60 tahun	1,6 % / tahun
m. Perbaikan Tanah pekerjaan halaman (trotoar,plasa kanal-kanal,pertamanan)	20 tahun	1,6 % / tahun

Masa Konstruksi

Untuk proyek-proyek komersial yang dibiayai dengan modal pinjaman yang dikenakan bunga meskipun proyek belum menghasilkan pendapatan masa konstruksi diusahakan sesingkat mungkin, agar beban bunga selama masa periode sekecil-kecilnya. Kreditur umumnya member keringanan berupa penangguhan pokok kredit dan bunganya selama masa konstruksi (*grace periode*). Ada juga yang memberikan penangguhan pembayaran pokok kreditnya saja dan bunganya harus dibayar.

Teknik-Teknik Penilaian Investasi

Kriteria penilaian adalah kriteria yang akan dijadikan alat bantu manajemen untuk membandingkan dan memilih alternatif yang tersedia. Terdapat beberapa macam kriteria penilaian suatu investasi yang dianggap baku antara lain memperhitungkan konsep ekuivalen seperti *Net Present Worth* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan Titik Impas (BEP).

Analisis Nilai Sekarang (*Present Worth Analysis*)

Analisis nilai sekarang didasarkan pada konsep ekuivalensi, di mana semua arus kas masuk dan arus kas keluar diperhitungkan terhadap titik waktu sekarang pada suatu tingkat pengembalian minimum yang diinginkan (*Minimum Attractive Rate of Return-MARR*). Analisis dilakukan dengan terlebih dahulu menghitung *Net Present Worth* (NPV). NPV diperoleh menggunakan persamaan :

$$NPV = PW_{\text{pendapatan}} - PW_{\text{pengeluaran}} \quad [9]$$

Dengan

NPV = nilai sekarang neto

PW pendapatan = nilai sekarang dari pendapatan

PW pengeluaran = nilai sekarang dari biaya pengeluaran

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi dalam metode NPV, yaitu jika:

NPV > 0, usulan investasi diterima (menguntungkan)

NPV < 0, usulan investasi ditolak (tidak menguntungkan)

NPV = 0, nilai investasi sama walau usulan investasi diterima maupun ditolak

Analisis *Benefit Cost Ratio*

Benefit Cost Ratio adalah perbandingan nilai ekuivalen semua manfaat terhadap nilai ekuivalen semua biaya. Perhitungan nilai ekuivalen dapat dilakukan menggunakan salah satu dari analisis nilai sekarang, nilai waktu yang datang atau nilai tahunan.

$$\frac{B}{C} = \frac{PW_{\text{manfaat}}}{PW_{\text{biaya}}} = \frac{FW_{\text{manfaat}}}{FW_{\text{biaya}}} = \frac{AW_{\text{manfaat}}}{AW_{\text{biaya}}} \quad [10]$$

Ada tiga kemungkinan nilai B/C yang terjadi, yaitu:

Bila nilai B/C < 1, proyek tidak layak diterima

Bila nilai B/C = 1, proyek marginal (*marginal project*)

Bila nilai B/C > 1, proyek layak diterima

Titik Impas (*Break Even Point*)

.Setiap usaha mempunyai resiko dan ketidakpastian. Dengan analisa titik impas besarnya resiko dapat diketahui dalam rangka suatu proses pemutusan. Titik impas dicapai bila keadaan usaha telah menghasilkan pendapatan yang dapat menutup semua pengeluaran.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kuantitatif. Deskriptif kuantitatif berarti pemaparan masalah yang ada pada saat ini disertai dengan perhitungan, sedangkan analisis berarti menggunakan fakta atau informasi yang telah tersedia kemudian informasi tersebut disusun, dijelaskan, kemudian dianalisis. Penelitian ini diawali dengan pengumpulan data kemudian menganalisis data tersebut sehingga menghasilkan hubungan antara variabel yang dianalisis, yaitu hubungan antara volume bangunan pasar dengan nilai jual.

Tahap-Tahap Pelaksanaan Penelitian

1) Tahap I

Tahap persiapan (Pengumpulan Data)

Persiapan dilakukan dengan mengumpulkan data mengenai bangunan dengan cara bertanya langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan sumber data serta dengan pengumpulan data tertulis dari sumber data yang terkait antara lain :

- a. Denah tampak dan gambar bangunan
- b. Suku bunga yang berlaku

- c. Rencana anggaran biaya proyek
- d. Biaya jasa konsultasi pengawasan dan perencanaan selama masa konstruksi.
- e. Regulasi-regulasi yang terkait.

2) Tahap II

Tahap perhitungan besaran-besaran fisik gedung yaitu luasan bangunan dari konsultan perencana.

3) Tahap III

Tahap perhitungan biaya investasi total proyek

Perhitungan ini meliputi :

- a. Biaya Langsung (*direct cost*)
 - 1) Biaya tanah (*land cost*)
 - 2) Biaya bangunan
- b. Biaya tidak langsung
 - 1) Biaya tidak terduga dan yang mungkin timbul
 - 2) Biaya teknis
 - 3) Biaya selama masa konstruksi.

4) Tahap IV

Tahap perhitungan estimasi pendapatan dan pengeluaran proyek.

Pendapatan proyek yang terdiri dari :

- a. Retribusi pedagang.
- b. Retribusi parkir
- c. Penjualan kios.

Pengeluaran proyek terdiri dari :

- a. Biaya operasi dan pemeliharaan
- b. Biaya penyusutan / depresiasi

5) Tahap V

Tahap etimasi perhitungan pendapatan dan pengeluaran.

Dan perhitungan nilai jual kios

6) Tahap VI

Tahap analisis finansial investasi

- a. Menghitung besar nilai sekarang bersih / *Net Present Value* (NPV).
- b. Perbandingan Manfaat dan Biaya / *Benefit Cost Ratio* (BCR).
- c. Analisis Titik Impas / *Break Even Point* (BEP)
- d. Kesimpulan dan Saran

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis kelayakan ekonomi pembangunan kembali Pasar Turisari Kota Surakarta ini dilakukan untuk menentukan harga jual kios, serta apakah harga tersebut layak dilakukan dengan metode *net present value benefit cost ratio* dan *break even point* atau tidak.

Hasil analisis yang dilakukan di bahas sebagai berikut :

1. Sebelum mengetahui besarnya NPV, BCR dan BEP, maka harus mengetahui besarnya nilai investasi untuk pembangunan dan besarnya nilai investasi yang dikeluarkan untuk pembangunan kembali Pasar Turisari Kota Surakarta sebesar Rp. 8.002.587.235,-
2. Total asumsi pendapatan dari retribusi pedagang, parkir dan terciptanya lapangan kerja batu yang ada sesuai dengan regulasi yang berlaku didapatkan Rp.6.209.526.000,-
3. Dari nilai pendapatan dan investasi tersebut dianalisis untuk menentukan harga jual kios.
4. Nilai jual dianalisis dengan memperhitungkan tanpa biaya tanah tanpa biaya depresiasi untuk masa umur ekonomis bangunan $n = 50$ tahun adalah sebesar Rp. 4.789.159,-
5. Dengan nilai pendapatan tersebut dianalisis maka didapatkan angka sebagai berikut NPV Rp. 42.542.850.116 yang berarti lebih besar dari 0, $NPV > 1$ maka usulan investasi diterima. BCR : 4,9 yang berarti lebih besar > 1 maka proyek layak diterima.
6. Dari hasil analisis nilai investasti tersebut dibandingkan dengan pendapatan dari nilai jual kios dapat kembali dalam waktu 1,02 tahun.

SIMPULAN

Dari analisis data dan pembahasan yang telah dilakukan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Nilai pendapatan dan pengeluaran yang ada adalah sebagai berikut : pendapatan dan pengeluaran yang ada adalah :
 - a. pendapatan dari retribusi pedagang adalah Rp.2.819.406.000 / tahun
 - b. pendapatan dari retribusi parkir adalah Rp. 183.960.000/ tahun
 - c. pendapatan dari lapangan kerja baru yang diciptakan adalah Rp. 3.206.160.000,- / tahun
2. Besarnya nilai jual kios adalah Rp. 4.789.159,-
3. Besarnya nilai jual kios dianalisis dengan metode : nilai present value, benefit cost ratio, dan brake event poin selama masa umur ekonomis bangunan $n=50$ tahun adalah :
 - a. NPV sebesar Rp. 42.542.850.116,- >0 maka usulan investasi diterima
 - b. BCR sebesar $4,9 > 1$ yang berarti proyek layak.
4. Berdasarkan analisis dengan pendapatan nilai jual kios maka Investasi yang telah dikeluarkan dapat kembali pada 1,02 tahun.

REFERENSI

- Basalamah, Salim, dkk. 1988. *Penilaian Kelayakan Rencana Penanaman Modal*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
http://id.wikipedia.org/wiki/Studi_kelayakan_bisnis
- Kodoatie, Robert J. 1995. *Analisa Ekonomi Teknik*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Joemanto. 2008. *Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Pasar Beran Kabupaten Ngawi*. Skripsi : Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 9. Tahun 2011. *Tentang Retribusi Daerah Kota Surakarta*.
- Poerbo, Hartono. 1993. *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak*. Jakarta : Djambatan.
- Raharjo, Ferianto. 2007. *Ekonomi Teknik Analisis Pengambilan Keputusan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Rangkuti, Freddy. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis dan Investasi*. Bandung : Gramedia.
- Soeharto, Iman, 1995. *Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*. Jakarta : Erlangga.
- Supardi, 2010. *Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Kembali Pasar Gading Kota Surakarta*. Skripsi : Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Sukriswanto, Uchang, 2012. *Analisis Kelayakan Revitalisasi Pasar Umum Gubug Kabupaten Grobogan*. Tesis : Program Magister Teknik Sipil, Universitas Diponegoro Semarang.
- Supriyadi. 2013. *Perencanaan Site Plan dan Studi Kelayakan Investasi Pada Perumahan Pondok Permata Hijau Desa Wirun Kecamatan Mojolaban*. Skripsi : Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret Surakarta