



ISSN : 2355-617X
E-ISSN : 2828-1160

Jurnal Ilmiah Bering

Editor Office : PPPM Institut Teknologi Pagar Alam

Jl. Masik Siagim No 75 Simpang Mbacang, Pagar Alam, SUM-SEL, Indonesia

Phone : 0852-9064-2110

Email : itpaberings89@gmail.com

ANALISIS KELAYAKAN EKONOMI PEMBANGUNAN PASAR RAKYAT DESA KEBAN AGUNG KECAMATAN MULAK SEBINGKAI

Purwo Yulianto

Program Studi Teknik Sipil Institut Teknologi Pagar Alam¹²

Jalan Masik Siagim No.75 Simpang Mbacang Kec.Dempo Tengah Kota Pagar Alam

Sur-el : purwoyulianto@gmail.com

Abstrak: Pembangunan pasar rakyat merupakan salah satu upaya strategis dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penguatan sektor ekonomi lokal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan ekonomi pembangunan Pasar Rakyat Desa Keban Agung, Kecamatan Mulak Sebingkai, Kabupaten Lahat, Provinsi Sumatera Selatan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Payback Period (PP). Data yang digunakan terdiri atas data primer berupa hasil observasi lapangan dan dokumentasi, serta data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Lahat dan dokumen perencanaan pembangunan. Hasil analisis menunjukkan bahwa nilai investasi pembangunan pasar sebesar Rp2.282.645.000 dengan nilai NPV sebesar Rp1.300.976.439 (positif), IRR sebesar 25% yang lebih tinggi dibandingkan tingkat suku bunga 9,46%, BCR sebesar 2,87 (>1), dan periode pengembalian investasi (PP) selama 6 tahun 8 bulan dari umur ekonomis 20 tahun. Berdasarkan hasil tersebut, pembangunan Pasar Rakyat Desa Keban Agung dinyatakan layak secara ekonomi dan berpotensi memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan pendapatan serta kesejahteraan masyarakat setempat.

Kunci Utama: Kelayakan Ekonomi, Pasar Rakyat, *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Benefit Cost Ratio*

Abstract: The development of traditional markets is one of the strategic efforts to improve community welfare through strengthening the local economic sector. This study aims to analyze the economic feasibility of developing the Public Market in Keban Agung Village, Mulak Sebingkai District, Lahat Regency, South Sumatra Province. The research employed several economic analysis methods, including Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), and Payback Period (PP). The data used consisted of primary data obtained from field observations and documentation, as well as secondary data sourced from the Central Bureau of Statistics (BPS) of Lahat Regency and project planning documents. The results of the analysis show that the total investment value for the market construction is IDR 2,282,645,000, with an NPV of IDR 1,300,976,439 (positive), an IRR of 25% which is higher than the interest rate of 9.46%, a BCR of 2.87 (>1), and a payback period of 6 years and 8 months within an economic life of 20 years. Based on these findings, the development of the Public Market in Keban Agung Village is declared economically feasible and has the potential to contribute positively to increasing income and improving the welfare of the local community.

Keywords : (Economic Feasibility, Public Market, Net Present Value, Internal Rate of Return, Benefit Cost Ratio)

1. PENDAHULUAN

Perekonomian merupakan sektor yang sangat berpengaruh di dalam kehidupan sehari-hari. Tingkat perekonomian masyarakat bisa di jadikan salah satu faktor kesejahteraan masyarakat di dalam suatu wilayah. Dimana tingkat perekonomian juga berpengaruh terhadap gaya hidup pembangunan dan kebutuhan dalam bersosialisasi.

Perekonomian juga menentukan arah suatu pembangunan di dalam suatu daerah. Salah satunya adalah pembangunan pasar rakyat. Pembangunan pasar rakyat bertujuan untuk meningkatkan tingkat penghasilan dan kesejahteraan masyarakat di wilayah tersebut.

Negara Indonesia merupakan negara kesatuan yang terbagi dalam beberapa provinsi, kabupaten dan kota untuk mempermudah pelimpahan tugas dan wewenang. Konsep tersebut sejalan dengan konsep desentralisasi yang mempunyai tujuan utama mendekatkan pelayanan kepada masyarakat di daerah demi terwujudnya masyarakat sejahtera. Demi mewujudkan suatu masyarakat yang sejahtera perlu adanya pembangunan di suatu daerah, yang diarahkan untuk meningkatkan kualitas hidup bangsa, sehingga mampu mewujudkan ketentraman dan kesejahteraan hidup masyarakat Indonesia. Pembangunan secara umum berarti perbaikan di semua sektor, salah satunya adalah pembangunan dibidang ekonomi yaitu pembangunan pasar. Pentingnya pembangunan pasar karena kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat dan pasar telah menjadi penopang utama perekonomian di suatu daerah. Menurut jenisnya, pasar dibedakan menjadi pasar tradisional dan pasar modern (Alfianita & Fefta Wijaya, 2015).

Desa Keban Agung Kecamatan mulak Sebingkai dengan Kota pagar Alam memiliki jarak tempuh " $\pm 54,5$ km sampai dengan $\pm 60,1$ km" dengan estimasi waktu lama perjalanan ± 1 jam 22 menit. Desa Keban Agung Kecamatan mulak Sebingkai dengan Kabupaten Lahat memiliki jarak tempuh " $\pm 53,8$ km" dengan estimasi waktu lama perjalanan ± 1 jam 30 menit.

Jarak antara pasar rakyat dengan Kota Pagaralam ataupun Kabupaten Lahat membutuhkan estimasi waktu lebih dari 1 jam. sehingga memang pembangunan pasar rakyat merupakan salah satu alternative untuk mempermudah masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Oleh sebab itu untuk mengetahui pembangunan pasar ini layak atau tidaknya perlu di lakukan studi kelayakan pasar . Kecamatan Mulak Sebingkai dengan luas wilayah sebesar 161,86 kilometer persegi pada tahun 2018 memiliki jumlah penduduk sebanyak 5.753 jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 90,73 jiwa per km², yang terdiri dari 3.029 jiwa laki-laki dan 2724 jiwa perempuan. Penyebaran jumlah penduduk terbanyak terletak di Desa Keban Agung dengan jumlah 1.106 jiwa.(Badan Pusat Statistik Kabupaten Lahat, 2020)

Desa Keban Agung Kecamatan Mulak Sebingkai Merupakan salah Satu desa yang terletak di Kabupaten Lahat Provinsi Sumatera Selatan. Desa Keban Agung memiliki penyebaran jumlah penduduk terbanyak di Kecamatan Mulak Sebingkai. Oleh sebab itu penulis mengambil penelitian dengan judul tinjauan "Analisis Kelayakan Ekonomi dan Pembangunan Pasar Rakyat Desa Keban Agung Kecamatan

Mulak Sebingkai”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh Pembangunan Pasar terhadap Perekon Tempat penelitian di lakukan di desa keban agung kecamatan mulak sebingkai kabupaten lahat. Penelitian ini dilakukan dalam menganalisis studi kelayakan pembangunan pasar rakyat terhadap perekonomian Masyarakat Keban Agung Kecamatan Mulak Sebingkai.

2. METODE PENELITIAN

2.1 Lokasi Penelitian

Tempat penelitian di lakukan di desa keban agung kecamatan mulak sebingkai kabupaten lahat. Penelitian ini dilakukan dalam menganalisis studi kelayakan pembangunan pasar rakyat terhadap perekonomian masyarakat.



Gambar 1. Lokasi Penelitian

2.2 Metode Penelitian

Metode penelitian analisis kelayakan ekonomi pembangunan pasar rakyat desa Keban Agung Kecamatan Mulak Sebingkai adalah sebagai berikut :

a. Persiapan

Persiapan pada penelitian analisa kelayakan ekonomi Pembangunan pasar ini merupakan pengumpulan data sebelum dilakukan analisis untuk mencapai penyusunan data yang efektif dan efisien, sehingga waktu untuk menyelesaikan penelitian dapat dilakukan sesuai dengan yang di teliti. Tahapan persiapan tersebut adalah observasi lapangan dengan bertujuan untuk mengetahui dimana lokasi penelitian untuk pengumpulan data yang diperlukan.

b. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam studi analisis kelayakan ekonomi pembangunan pasar rakyat desa keban agung kecamatan mulak sebingkai ini dapat digolongkan menjadi data primer dan sekunder. Data primer adalah data pokok yang di dapat melalui survei langsung. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua. Data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi:

a. Data primer

1. Lokasi Survey
2. Foto dokumentasi

b. Data sekunder

1. Badan Pusat Statistik tahun 2019 (Data Jumlah Penduduk)
2. Gambar Site Plan

2.3 Teknik Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan analisis data dengan langkah – langkah yang akan dilakukan dalam penelitian ini berdasarkan dengan rumusan masalah yang telah dibahas pada bab sebelumnya antara lain sebagai berikut:

1. Menghitung biaya modal investasi.
2. Menghitung penyusutan bangunan dengan usia ekonomis bangunan b20 tahun dan nilai sisi 40%. Umur Ekonomis Bangunan 20 Tahun sesuai jangka waktu kerjasama Pemerintah dengan pihak ketiga, sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dengan nilai sisa 40%, penyusutan menggunakan metode garis lurus.
3. Menghitung estimasi pendapatan.
4. Menghitung keuntungan setelah pajak dengan rumus yang telah ditetapkan.
5. Membuat tabel Perkiraan Laba setelah pajak dengan *Operational Cash flow*. *Operational Cash flow* adalah membuat tabel perhitungan uang masuk (*cash in*) dan uang keluar (*cash out*)
6. Tingkat bunga yang relevan yang direncanakan dengan asumsi 9,46% per tahun karena dibiayai oleh investor dan merupakan suku bunga tertinggi dari Bank Indonesia.
7. *Discount Factor* (DF) yang digunakan dalam analisis yang direncanakan dengan asumsi 9,46% per tahun dan analisis 20 tahun. berdasarkan atas tingkat bunga modal.
8. Kelayakan investasi dengan menggunakan metode :

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

Dalam menghitung NPV untuk penelitian ini, tingkat bunga yang digunakan adalah (i) 9,46% per tahun. Dihitung dengan perhitungan persamaan 2.7.

b. Menghitung tingkat pengembalian (*Internal Rate of Return*)

Untuk menghitung nilai IRR digunakan metode coba-coba. Trial and error adalah metode yang digunakan untuk menghitung nilai NPV Dengan menggunakan tingkat bunga yang mencoba untuk mendapatkan tingkat bunga ketika nilai NPV adalah nol. Jika *trial rate* menghasilkan nilai NPV positif, maka IRR lebih besar dari *trial rate*.

Untuk percobaan selanjutnya menggunakan rate yang lebih tinggi dari sebelumnya, jika nilai NPV negatif maka IRR berada diantara rate 24 yang diuji. Selanjutnya untuk mencari nilai IRR antara suku bunga yang menghasilkan NPV positif dan *negative*.

c. Rasio biaya manfaat (*Benefit Cost Ratio*)

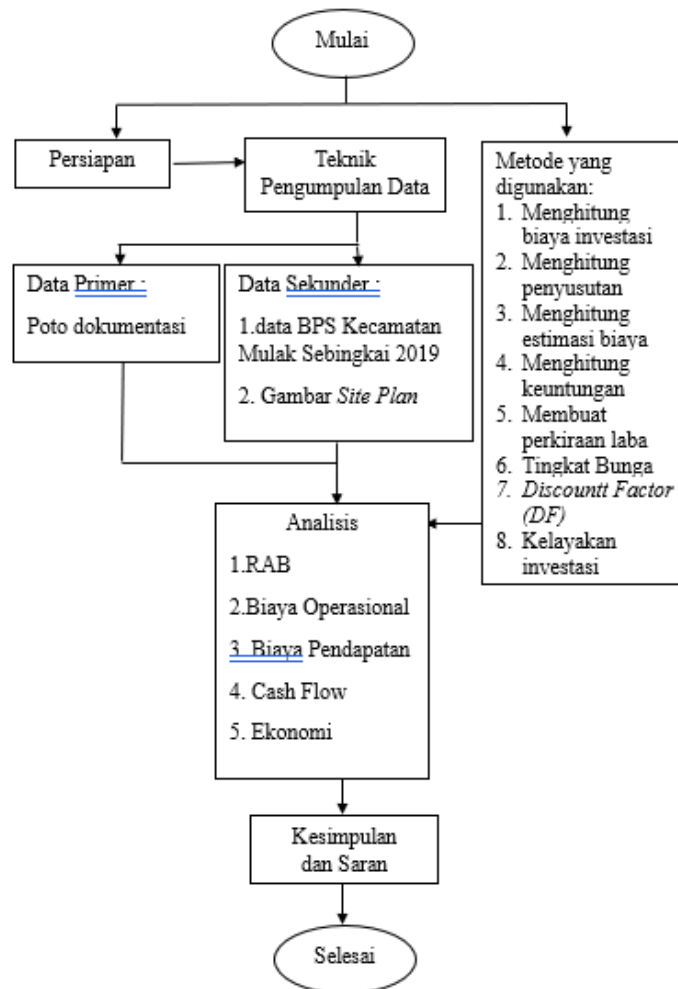
Dalam menghitung BCR untuk penelitian ini, diasumsikan tingkat bunga sebesar 9,46% per tahun.

d. Menghitung periode pengembalian (*Payback Periode*)

Untuk Mendapatkann PP dari pekerjaan yang dilaksanakan yaitu dengan mencari komulatif kas.

Setelah melakukan uji kelayakan pengembangann Pasar Rakyat Desa Keban Agung maka hasil dari analisa dapat di simpulkan apakah kelayakan Pembangunan Pasar Rakyat Desa Keban Agung tersebut dapat menguntungkan atau tidak.

1.3 Diagram Alir Penelitian



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian

3. HASILDAN PEMBAHSAN

3.1. Pengambilan Data

a. Data Primer

Data Primer pada penelitian ini berupa foto dokumentasi. Berikut data yang di dapatkan oleh peneliti :

Dimana di dalam hasil analisis yang di lakukan untuk pembangunan pasar Rakyat Desa Keban Agung Kecamatan Mulak Sebingkai Kabupaten Lahat biaya yang dikeluarkan Rp. 2.282.645.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Delapan Puluh Dua Juta Enam Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah). Hasil analisis dapat dilihat pada tabel 1

Tabel 1. Analisis Rencana Anggaran Biaya

No	Uraian Pekerjaan	Jumlah Harga (Rp.)
A	PEKERJAAN PERSIAPAN	63.038.587,34
I	PEKERJAAN PONDASI	323.087.828,42
II	PEKERJAAN BETON	193.797.156,65
III	PEKERJAAN PENUTUP LANTAI	494.100.802,21
IV	PEKERJAAN ATAP	558.576.739,62
V	PEKERJAAN LAINNYA	69.091.820,22
C PEKERJAAN KIOS		
I	PEKERJAAN STRUKTUR	163.501.675,19
II	PEKERJAAN ARSITEK	167.683.512,37
III	PEKERJAAN ELEKTRIKAL	8.279.350,63
IV	PEKERJAAN LAINNYA	32.871.882,76
D PEKERJAAN TOILET		
I	PEKERJAAN STRUKTUR	76.677.810,58
II	PEKERJAAN ARSITEK	47.795.686,15
III	PEKERJAAN MECHANICAL DAN ELEKTRIKAL	62.891.057,85
IV	PEKERJAAN LAINNYA	21.250.720,25
TOTAL		2.282.644.630,24
TOTAL		2.282.645.000,00

3.3. Analisa Biaya Operasional

Biaya operasional merupakan biaya penunjang dari suatu bangunan dalam mengoperasikan tugas dan beban kinerja dari bangunan tersebut seperti Pembayaran Gaji Karyawan, Listrik dan Biaya Pemeliharaan serta Biaya Lain-lain. Nilai penyusutan bangunan diperoleh Rp. 128.279.350,- (Seratus Dua Puluh Delapan Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\text{Penyusutan Bangunan} = \frac{2.282.645.000, -40\%(2.282.645.000,)}{20}$$

$$\text{Penyusutan Bangunan} = 68.479.350$$

Asumsi perkiraan biaya operasional dihitung berdasarkan biaya per bulan yaitu Rp. 5.900.000,- (Lima Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah) dengan asumsi apabila per tahun maka dihasilkan Analisis Biaya Operasional yaitu Rp. 128.279.350,- (Seratus Dua Puluh Delapan Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Rupiah) dan diasumsikan naik 5% setiap tahun sebagai dampak penyesuaian inflasi dengan rincian berdasarkan Tabel 2.

Tabel 2. Analisis Biaya Operasional

No	Keterangan	Jumlah	Satuan	Nilai (Rp)	Biaya	
					Perbulan	Per tahun
1	Gaji					
	Gaji Kepala Pengelola	1	OB	1.500.000	1.500.000	18.000.000
2	Petugas Kebersihan	2	OB	600.000	1.200.000	14.400.000
	Petugas Keamanan	1	OB	1.200.000	1.200.000	14.400.000
3	Listrik	-	LS	1.000.000	1.000.000	12.000.000
4	Pemeliharaan	-	LS	1.000.000	1.000.000	1.000.000
5	Jumlah Biaya Operasional					59.800.000
	Penyusutan Bangunan					68.479.350
6	Jumlah Biaya Operasional			5.300.000	5.900.000	128.279.350

3.4 Analisis Biaya Pendapatan

Perkiraan biaya pendapatan dihitung berdasarkan asumsi Sewa Pasar, Sewa Kios, Penggunaan WC, uang kebersihan dan keamanan, serta uang Parkir. Berikut perhitungan biaya pendapatan yang terdapat pada tabel 3.

Tabel 3 Analisis Biaya Pendapatan

NO	PENDAPATAN	VOLUME	SATUAN	HARGA (Rp)	PER BULAN (Rp)	PER TAHUN (Rp)
1	PASAR	77	PETAK	300.000	23.100.000	277.200.000
2	KIOS	7	UNIT	500.000	3.500.000	42.000.000
3	WC	400	OH	2.000	800.000	9.600.000
4	KEBERSIHAN DAN KEAMANAN	84	OH	15.000	1.260.000	15.120.000
5	PARKIR	1000	OH	2.000	2.000.000	24.000.000
Total					30.660.000	367.920.000

3.4 Analisis Cash Flow

Perhitungan *Cash flow* (Arus Kas) dihitung berdasarkan biaya dari *Cash Inflow* (biaya masuk) yaitu biaya pendapatan dan *Cash OutFlow* (biaya keluar) yaitu biaya operasional. Laba sebelum pajak dan bunga adalah pengurangan antara biaya pendapatan dan biaya operasional. Bunga bank yaitu 9,46% adalah asumsi bunga maksimal yang dibiayai oleh Investor dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Bunga Bank} &= 9,46 \% \times 2.282.645 \\ &= 68.479.350 \end{aligned}$$

Laba sebelum pajak dihitung dari pengurangan laba sebelum pajak dan bunga sehingga dihasilkan pada tahun ke-20 sebesar Rp. 389.621.770,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Enam Ratus Dua Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Rupiah). Analisis Perhitungan Biaya Laba Sebelum Pajak dihitung sesuai dengan Tabel 4 sebagai berikut.

Tabel 4 Analisis Biaya Laba Sebelum Pajak

TAHUN	PENDAPATAN	OPERASIONAL	LABA SEBELUM PAJAK DAN BUNGA	BUNGA BANK (9,46%)	LABA SEBELUM PAJAK
1	367.920.000	128.279.350	239.640.650	215.938.217	23.702.433
2	386.316.000	134.693.318	251.622.683	215.938.217	35.684.466
3	405.631.800	141.427.983	264.203.817	215.938.217	48.265.600
4	425.913.390	148.499.383	277.414.007	215.938.217	61.475.790

5	447.209.060	155.924.352	291.284.708	215.938.217	75.346.491
6	469.569.512	163.720.569	305.848.943	215.938.217	89.910.726
7	493.047.988	171.906.598	321.141.390	215.938.217	105.203.173
8	517.700.388	180.501.928	337.198.460	215.938.217	121.260.243
9	543.585.407	189.527.024	354.058.383	215.938.217	138.120.166
10	570.764.677	199.003.375	371.761.302	215.938.217	155.823.085
11	599.302.911	208.953.544	390.349.367	215.938.217	174.411.150
12	629.268.057	219.401.221	409.866.835	215.938.217	193.928.618
13	660.731.459	230.371.282	430.360.177	215.938.217	214.421.960
14	693.768.032	241.889.846	451.878.186	215.938.217	235.939.969
15	728.456.434	253.984.339	474.472.095	215.938.217	258.533.878
16	764.879.256	266.683.556	498.195.700	215.938.217	282.257.483
17	803.123.219	280.017.733	523.105.485	215.938.217	307.167.268
18	843.279.379	294.018.620	549.260.759	215.938.217	333.322.542
19	885.443.348	308.719.551	576.723.797	215.938.217	360.785.580
20	929.715.516	324.155.529	605.559.987	215.938.217	389.621.770

Untuk perhitungan kas masuk bersih berdasarkan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Kas Masuk Bersih} &= \text{EAT} + \text{Penyusutan} + \text{Bunga} (1-\text{Tax}) \\
 &= 22.517.311 + 68.479.350 + 215.938.217 (1-0) \\
 &= 306.934.878
 \end{aligned}$$

Untuk analisis kas masuk bersih untuk tahun ke-20 menghasilkan jumlah Rp. 654.558.249,- (Enam Ratus Lima Puluh Empat Juta Lima Ratus Lima Puluh Delapan Dua Ratus Empat Puluh Sembilan Rupiah) sehingga didapat angka perhitungan di analisis kas masuk bersih pada tabel 5 sebagai berikut.

Tabel 5 Analisis Kas Masuk Bersih

TAHUN	LABA SEBELUM PAJAK	PAJAK (0,5%)	LABA SETELAH PAJAK DAN BUNGA (EAT)	KAS MASUK BERSIH
-------	--------------------	--------------	------------------------------------	------------------

1	23.702.433	1.185.122	22.517.311	306.934.878
2	35.684.466	1.784.223	33.900.242	318.317.809
3	48.265.600	2.413.280	45.852.320	330.269.887
4	61.475.790	3.073.790	58.402.001	342.819.568
5	75.346.491	3.767.325	71.579.166	355.996.733
6	89.910.726	4.495.536	85.415.190	369.832.757
7	105.203.173	5.260.159	99.943.015	384.360.582
8	121.260.243	6.063.012	115.197.231	399.614.798
9	138.120.166	6.906.008	131.214.158	415.631.725
10	155.823.085	7.791.154	148.031.931	432.449.498
11	174.411.150	8.720.558	165.690.593	450.108.160
12	193.928.618	9.696.431	184.232.188	468.649.755
13	214.421.960	10.721.098	203.700.862	488.118.429
14	235.939.969	11.796.998	224.142.971	508.560.538
15	258.533.878	12.926.694	245.607.185	530.024.752
16	282.257.483	14.112.874	268.144.609	552.562.176
17	307.167.268	15.358.363	291.808.905	576.226.472
18	333.322.542	16.666.127	316.656.415	601.073.982
19	360.785.580	18.039.279	342.746.301	627.163.868
20	389.621.770	19.481.089	370.140.682	654.558.249

3.5 Analisis Ekonomi

a. Analisis Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Berikut ini adalah contoh perhitungan *Net Present Value* (NPV) pada tahun pertama dengan perhitungan pertama mencari Discount Factor yaitu:

$$DF = \frac{1}{(1+n)^t}$$

$$DF = \frac{1}{(1+0,0946)^1}$$

$$= 0,8136$$

$$PV = \text{Kas Masuk Bersih} \times \text{Discount Factor}$$

$$= 306.934.878 \times 0,8136$$

$$= 280.408.257$$

Pada Analisis Perhitungan *Net Present Value* (NPV) untuk periode analisis sampai tahun ke-20 dihasilkan nilai PV dengan total Rp. 3.583.621.439,- (Tiga Milyar Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Jutah Enam Ratus Dua Puluh Satu Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Sembilan Rupiah), dengan rincian perhitungan seperti pada tabel 6 berikut.

Tabel 6 Analisis Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

PERIODE	INDIKATOR KELAYAKAN
---------	---------------------

ANALISIS (TAHUN)	Discount Factor (14,75%)	KAS MASUK BERSIH	PV
1	0,9136	306.934.878	280.408.257
2	0,8346	318.317.809	265.674.609
3	0,7625	330.269.887	251.827.205
4	0,6966	342.819.568	238.805.227
5	0,6364	355.996.733	226.552.466
6	0,5814	369.832.757	215.016.957
7	0,5311	384.360.582	204.150.635
8	0,4852	399.614.798	193.909.020
9	0,4433	415.631.725	184.250.933
10	0,4050	432.449.498	175.138.231
11	0,3700	450.108.160	166.535.569
12	0,3380	468.649.755	158.410.173
13	0,3088	488.118.429	150.731.644
14	0,2821	508.560.538	143.471.766
15	0,2577	530.024.752	136.604.339
16	0,2355	552.562.176	130.105.020
17	0,2151	576.226.472	123.951.179
18	0,1965	601.073.982	118.121.769
19	0,1795	627.163.868	112.597.202
20	0,1640	654.558.249	107.359.239
TOTAL			3.583.621.439

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \Sigma \text{PV} - \Sigma \text{PV Investasi} \\ &= 3.583.621.439 - 2.282.645.000 \\ &= 1.300.976.439 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil perhitungan didapatkan nilai NPV Rp. 1.300.976.439, yaitu lebih dari 0 yang artinya tidak negatif sehingga perencanaan dapat dilaksanakan.

b. Analisis Perhitungan Tingkat Pengembalian (*Internal Rate of Return*)

Rincian analisis perhitungan Net Present Value (NPV) Positif dan Analisis Perhitungan Net Present Value (NPV) Negatif tertera pada tabel 7 dan tabel 8 sebagai berikut :

Tabel 4. Analisis Perhitungan Net Present Value (NPV) Positif

PERIODE ANALISIS (TAHUN)	INDIKATOR KELAYAKAN			
	Discount Factor (14,75%)	KAS MASUK BERSIH	PV	NPV = $\Sigma \text{PV} - \Sigma \text{PV INVESTASI}$
1	0,9136	306.934.878	280.408.257	1.300.976.439
2	0,8346	318.317.809	265.674.609	

3	0,7625	330.269.887	251.827.205
4	0,6966	342.819.568	238.805.227
5	0,6364	355.996.733	226.552.466
6	0,5814	369.832.757	215.016.957
7	0,5311	384.360.582	204.150.635
8	0,4852	399.614.798	193.909.020
9	0,4433	415.631.725	184.250.933
10	0,4050	432.449.498	175.138.231
11	0,3700	450.108.160	166.535.569
12	0,3380	468.649.755	158.410.173
13	0,3088	488.118.429	150.731.644
14	0,2821	508.560.538	143.471.766
15	0,2577	530.024.752	136.604.339
16	0,2355	552.562.176	130.105.020
17	0,2151	576.226.472	123.951.179
18	0,1965	601.073.982	118.121.769
19	0,1795	627.163.868	112.597.202
20	0,1640	654.558.249	107.359.239
TOTAL			3.583.621.439
			1.300.976.439

Tabel 8 Analisis Perhitungan *Net Present Value* (NPV) Negatif

PERIODE ANALISI (TAHUN)	INDIKATOR KELAYAKAN			NPV = Σ PV - Σ PV INVESTASI
	Discount Factor (35%)	KAS MASUK BERSIH	PV	
1	0,7407	306.934.878	227.359.169	
2	0,5487	318.317.809	174.659.978	
3	0,4064	330.269.887	134.235.589	
4	0,3011	342.819.568	103.212.080	
5	0,2230	355.996.733	79.392.078	
6	0,1652	369.832.757	61.094.591	
7	0,1224	384.360.582	47.032.976	
8	0,0906	399.614.798	36.221.916	
9	0,0671	415.631.725	27.906.462	
10	0,0497	432.449.498	21.507.885	
11	0,0368	450.108.160	16.582.325	
12	0,0273	468.649.755	12.789.194	
13	0,0202	488.118.429	9.867.025	
14	0,0150	508.560.538	7.615.000	
15	0,0111	530.024.752	5.878.813	
16	0,0082	552.562.176	4.539.843	
17	0,0061	576.226.472	3.506.866	
18	0,0045	601.073.982	2.709.693	
				-1.302.820.118

19	0,0033	627.163.868	2.094.303	
20	0,0025	654.558.249	1.619.097	
TOTAL		9.113.274.614	979.824.882	-1.302.820.118

Untuk nilai suku bunga yaitu 9,46% = MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) sehingga nilai $IRR \geq MARR$ usulan diterima

c. Analisis Perhitungan Rasio Biaya Manfaat (Benefit Cost Ratio)

Berikut contoh perhitungan BCR sebagai berikut:

$$PWB = \text{Cash In (Biaya Pendapatan)} \times DF$$

$$= 367.920.000 \times 0,9136$$

$$= 336.122.785,58$$

$$PWC = \text{Cash Out (Biaya Operasional)} \times DF$$

$$= 128.279.350 \times 0,9136$$

$$= 117.192.901,52$$

$$BCR = \frac{PWB}{PWC}$$

$$= \frac{336.122.785,58}{117.192.901,52}$$

$$= 2,87$$

Sehingga didapat nilai Rasio Biaya Manfaat (BCR) yaitu 1,31 di lihat pada tabel 9 Analisis Perhitungan Rasio Biaya Manfaat (Benefit Cost Ratio) adalah sebagai berikut.

Tabel 9 Analisis Perhitungan Rasio Biaya Manfaat (Benefit Cost Ratio)

Periode Analisis (Tahun)	INDIKATOR KELAYAKAN					
	Discount Factor (9,46%)	Pendapatan	Operasional	PWB (CASH IN x DF)	PWC (CASH OUT x DF)	BCR (PWB/PWC)
1	0,9136	367.920.000	128.279.350	336.122.785	117.192.902	2,87
2	0,8346	386.316.000	134.693.318	322.427.301	112.417.821	2,87
3	0,7625	405.631.800	141.427.983	309.289.847	107.837.303	2,87
4	0,6966	425.913.390	148.499.383	296.687.684	103.443.420	2,87
5	0,6364	447.209.060	155.924.352	284.599.003	99.228.569	2,87
6	0,5814	469.569.512	163.720.569	273.002.880	95.185.453	2,87
7	0,5311	493.047.988	171.906.598	261.879.248	91.307.077	2,87
8	0,4852	517.700.388	180.501.928	251.208.852	87.586.726	2,87
9	0,4433	543.585.407	189.527.024	240.973.228	84.017.963	2,87
10	0,4050	570.764.677	199.003.375	231.154.658	80.594.611	2,87

11	0,3700	599.302.911	208.953.544	221.736.151	77.310.745	2,87
12	0,3380	629.268.057	219.401.221	212.701.406	74.160.682	2,87
13	0,3088	660.731.459	230.371.282	204.034.786	71.138.970	2,87
14	0,2821	693.768.032	241.889.846	195.721.291	68.240.378	2,87
15	0,2577	728.456.434	253.984.339	187.746.533	65.459.891	2,87
16	0,2355	764.879.256	266.683.556	180.096.711	62.792.697	2,87
17	0,2151	803.123.219	280.017.733	172.758.584	60.234.178	2,87
18	0,1965	843.279.379	294.018.620	165.719.453	57.779.908	2,87
19	0,1795	885.443.348	308.719.551	158.967.135	55.425.638	2,87
20	0,1640	929.715.516	324.155.529	152.489.943	53.167.294	2,87

Hasil perhitungan BCR > 1 yaitu 2,87 hal ini menunjukkan bahwa perhitungan dari perencanaan dana awal mengalami kelayakan secara finansial.

d. Analisis Perhitungan Periode Pengembalian (*Payback Periode*)

Untuk menghitung kas masuk kumulatif didapatkan dari pengurangan nilai investasi dengan kas masuk bersih seperti berikut:

$$\begin{aligned}\text{Kas Masuk Kumulatif} &= \text{Investasi} - \text{Kas Masuk Bersih} \\ &= 306.934.878 - 2.282.645.000 \\ &= 1.975.710.122\end{aligned}$$

Setelah didapatkan nilai Kas Masuk Kumulatif tahun ke-1 maka dikurangi dengan Kas masuk bersih tahun ke-2 sampai hasil yang didapatkan kurang dari nol. Rincian perhitungan Analisis Perhitungan Periode Pengembalian (*Payback Periode*) dihitung di tabel 10 sebagai berikut.

Tabel 4.10 Analisis Perhitungan Periode Pengembalian (*Payback Periode*)

Tahun	Kas Masuk Bersih	Investasi	Kas Masuk Bersih Kumulatif
1	306.934.878	2.282.645.000	1.975.710.122
2	318.317.809		1.657.392.312
3	330.269.887		1.327.122.426
4	342.819.568		984.302.858
5	355.996.733		628.306.125
6	369.832.757		258.473.368
7	384.360.582		(125.887.214)

Pada tahun kelima apabila dilakukan pengurangan di kas masuk bersih maka hasilnya negatif. Oleh sebab itu berdasarkan perhitungan rumus digunakan perhitungan sebagai berikut yaitu :

$$PP = \frac{258.473.368}{384.360.582} \times 12 \text{ Bulan} = 8,07 \approx 8 \text{ Bulan}$$

Maka *Payback Periode* adalah 6 Tahun 8 Bulan

3.4 Pembahasan

Pada analisis kelayakan ekonomis metode perhitungan *Net Present Value* (NPV) pada Pembangunan Pasar Rakyat Desa Keban Agung Kecamatan Mulak Sebingkai dengan menentukan Discount Factor 9,46% mempunyai NPV sebesar Rp. 1.300.976.439,- yaitu positif. Hal ini menunjukkan bahwa proyek Pembangunan Pasar Rakyat Desa Keban Agung Kecamatan Mulak Sebingkai Layak dan akan memberikan nilai yang positif untuk perkembangan perekonomian masyarakat.

Untuk Analisis Perhitungan Tingkat Pengembalian (*Internal Rate of Return*) ditentukan *Discount Factor* 9,46% untuk nilai NPV positif dengan nilai Rp. 1.300.976.439,- dan menentukan Discount Factor 35% untuk nilai NPV negatif dengan nilai Rp. -1.302.820.118,- kemudian dapat menentukan nilai NPV sama dengan 0. Untuk perhitungan Tingkat Pengembalian (IRR) adalah 25% yang mana lebihh besar dari suku bunga 9,46%.

Untuk Analisis Perhitungan BCR yaitu perbandingan antara biaya dan manfaat yang didapatkan dari perhitungan uang masuk (cash-in) dan uang keluar (cash out) yang dikalikan dengan Discount Factor yaitu 9,46%. Hasil yang didapatkan adalah 2,87 yaitu lebih dari 2.

Untuk Analisis Perhitungan Periode Pengembalian (*Payback Period*) dengan mempertimbangkan waktu ekonomis. Hasil yang didapatkan adalah 6 Tahun 8 Bulan yaitu lebih rendah dari 20 tahun umur ekonomis.

4. SIMPULAN

Pembangunan Pasar Rakyat Desa Keban Agung Kecamatan Mulak dengan nilai 2.282.645.000 pada metode Analisis *Net Present Value* (NPV) menggunakan Discount Factor 9,46% di dapatkan hasil NPV sebesar Rp. 300.976.439,- hasil analisa positif yang menunjukkan Pembangunan Pasar Rakyat Desa Keban Agung layak. hasil analisisPerhitungan Tingkat Pengembalian (*Internal Rate of Return*) menggunakan *Discount Factor* 9,46% untuk nilai NPV positif dengan nilai Rp. 1.300.976.439,- dan menentukan Discount Factor 35% untuk nilai NPV negatif dengan nilai Rp. -1.302.820.118,- . dari hasil analisis kedua nilai nilai tersebut di dapatakan nilai (IRR) = 25% yang mana lebih besar dari suku bunga 9,46%. Analisis Perhitungan BCR menggunakan Factor 9,46% di dapat Hasil BCR = 2,87. Hasil analisis *Payback Periode* = 6 Tahun 8 Bulan yaitu lebih rendah dari 20 tahun umur ekonomis.

DAFTAR RUJUKAN

- Alfianita, E., & Fefta Wijaya, A. (2015). REVITALISASI PASAR TRADISIONAL DALAM PERSPEKTIF GOOD GOVERNANCE (Studi di Pasar Tumpang Kabupaten Malang). *Jap*), 3(5), 758–762.
- Andriana, I., & Wirahadikusuma, I. (2017). *Kelayakan Pasar dan Pemasaran pada Penjualan Produk Sprei dan Bedcover di Wilayah Batununggal Market and Marketing Feasibility On Sales of Bedsheet and Bedcover Products in Batununggal Area.*
- Angkasawati, & Devi Milasari. (2021). Pengembangan Pasar Tradisional Dalam Meningkatkan

- Minat Pengunjung Di Pasar Tradisional Boyolangu Kec. Boyolangu Tulungagung. *Publiciana*, 14(1), 169–187. <https://doi.org/10.36563/publiciana.v14i1.296>
- Ariyani, N. I., & Nurcahyono, O. (2018). Digitalisasi Pasar Tradisional: Perspektif Teori Perubahan Sosial. *Jurnal Analisa Sosiologi*, 3(1), 1–12. <https://doi.org/10.20961/jas.v3i1.17442>
- Astuti W, M. K., & Sri, F. H. (2017). Studi Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan tower 5 Karawaci Tangerang Selatan. *Jurnal Ilmiah Indonesia*, September, 981–987.
- Azizah, L. N. (2019). ANALISIS MANAJEMEN PENGELOLAAN PASAR TRADISIONAL GUNA MENINGKATKAN PENDAPATAN PEDAGANG KECIL (Studi Kasus Pasar KIRINGAN Desa Kemlagilor Turi Lamongan). *Jurnal Manajemen*, 4(1), 823. <https://doi.org/10.30736/jpim.v4i1.224>
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Lahat. (2020). Dalam Angka. In *Badan Pusat Statistik Kabupaten Lahat*.
- Bolaang, K., & Utara, M. (2022). 3 1,2,3. 22(8), 37–48.
- Ghufron, M. N., & Risnawita, R. S. (2017). *Teori-teori psikologi*. 201.
- Huzaimah, S., Ardelia, A. S., Ekonomi, F., & Tanjungpura, U. (2023). *Kurangnya Kesadaran Pedagang dalam Menjaga Kebersihan Pasar Tradisional di Kota Pontianak Studi Kasus Pasar Flamboyan. 1*.
- M. L., J. A., & Arifin, M. (2019). Analisis Pengaruh Risiko Pasar dan Risiko Operasional terhadap Pemberian Pinjaman. *Jurnal Ilmiah Manajemen Kesatuan*, 7(2), 285–293. <https://doi.org/10.37641/jimkes.v7i2.231>
- Muh.Ikram, I., & Miftahul Janah, N. (2016). Peranan Pasar Tradisional Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat (Studi Kasus Pada Pasar Pa'baeng-baeng Di Kecamatan Tamalate Kota Makassar). *Jurnal Ekonomi Balance Fakultas Ekonomi Dan Bisnis*, 12(2), 2.
- Pangiuk, A. (2019). Strategi Adaptasi Pasar Tradisional Dalam Menghadapi Ancaman Ekonomi Masyarakat Ekonomi Asean di Indonesia. *Kontekstualita*, 33(01), 90–125. <https://doi.org/10.30631/kontekstualita.v33i1.125>
- PUJA, I. M. (2015). Analisis Kelayakan Investasi Pasar Tradisional Desa Padangsambian Di Denpasar Bali. *Extrapolasi*, 8(01). <https://doi.org/10.30996/exp.v8i01.979>
- Sabatiny, S., & Martini, R. (2018). Perkembangan Pasar Tradisional dan Keberadaan Pasar Modern di Kota Palembang. *Jurnal Eksistensi*, 7(1), 1068–1076.
- Suprpto, H., & Raden, I. (2022). Analisis Kesesuaian Kualitas Pasar SNI 8152

