

**STUDI EVALUASI EKONOMI TEKNIK PEMBANGUNAN PASAR TEMANGGUNG JAYAKARTA  
TAMIYANG LAYANG**

***ECONOMIC EVALUATION STUDY OF DEVELOPMENT TECHNIQUES FOR THE TEMANGGUNG  
JAYAKARTA TAMIYANG LAYANG MAKET***

**Hudan Rahmani<sup>1\*</sup>, Nova Abriano<sup>2</sup>, Silfiana Ila Masruroh<sup>3</sup>, Noor Jasmani<sup>4</sup>**

<sup>1,3,4</sup>Dosen/Prodi Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Perencanaan/Universitas Nahdlatul Ulama Kalimantan Selatan

<sup>2</sup>Dosen/ Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi /Universitas Nahdlatul Ulama Kalimantan Selatan

Korespondensi: [uwa.hudan58@gmail.com](mailto:uwa.hudan58@gmail.com)

**ABSTRAK**

Bencana kebakaran yang menimpa sebagian besar Pasar Temanggung Jayakarta pada 26 Juni 2005, mengakibatkan berkurangnya fasilitas pelayanan. Sebelum terjadi kebakaran, memang secara fisik Pasar Temanggung Jayakarta sudah perlu direnovasi karena bangunannya sudah cukup tua. Perkembangan kota Tamiang Layang saat ini cukup pesat yang diiringi adanya tuntutan dinamika perilaku masyarakat sebagai konsumen yang juga meningkat sehingga Pasar Temanggung Jayakarta sekarang dianggap kurang menarik. Keadaan tersebut mencuatkan suatu gagasan untuk melakukan upaya menata dan membangun kembali Pasar Temanggung Jayakarta. Pembangunan kembali (*redevelopment*) dan revitalisasi Pasar Temanggung Jayakarta pada dasarnya adalah baik sekali, dan ini akan mendukung sektor ekonomi di kota Tamiang Layang sehingga akan menambah pendapatan asli daerah (PAD). Disamping itu juga dapat menyedot daya tarik bagi para investor luar daerah untuk masuk ke Kota Tamiang Layang. Tujuan penulisan adalah untuk mengetahui apakah *redevelopment* dan revitalisasi yang dilakukan Pasar Temanggung Jayakarta layak secara ekonomi teknik.

**Kata Kunci:** *redevelopment, revitalisasi, pasar temanggung jayakarta, ekonomi teknik*

**ABSTRACT**

*The fire disaster that befell most of the Jayakarta Temanggung Market on June 26, 2005, resulted in reduced service facilities. Before a fire occurs, indeed the Temanggung Jayakarta Market needs to be renovated because the building is quite old. The development of the city of Tamiang Layang is currently quite rapid accompanied by the demands of the dynamics of the behavior of consumers as consumers which also increased so that the Temanggung Jayakarta Market is now considered less attractive. This situation raises an idea to make efforts to organize and rebuild the Jayakarta Temanggung Market. Redevelopment and revitalization of the Temanggung Jayakarta Market is basically very good, and this will support the economic sector in the city of Tamiang Layang so that it will increase local revenue (PAD). Besides that, it can also attract attraction for outside regional investors to enter Tamiang Layang City. The purpose of writing is to find out whether the redevelopment and revitalization carried out by the Temanggung Jayak Market in technical economy.*

**Keywords:** *redevelopment, revitalization, temanggung jayakarta market, technical economy*

## PENDAHULUAN

Manfaat suatu pasar pada suatu daerah tidaklah hanya berpengaruh pada daerah tersebut namun daerah-daerah yang terkoneksi dengan daerah tersebut juga dipengaruhi adanya kegiatan dari suatu pasar tersebut.

Strategi pembangunan yang bertumpu pada pemberdayaan dan peningkatan peran serta masyarakat sekarang ini merupakan isu pokok arah kebijakan pembangunan nasional. Sejalan hal tersebut tuntutan untuk mendapatkan pelayanan pemerintah kepada masyarakat juga terus bertambah. Demikian juga dengan kota Tamiang Layang yang diarahkan pada pertumbuhan dan perkembangan yang dinamis, tentunya menuntut penyediaan fasilitas publik yang meningkat. Kebutuhan akan fasilitas umum yang layak, terjangkau, nyaman, representatif dan adil tentunya menjadi idaman setiap penduduk di kota Tamiang Layang. Pasar Temanggung Jayakarti terletak di tengah-tengah kota dan merupakan letak yang strategis karena mudah dijangkau oleh para pengunjung. Namun dengan berjalannya waktu Pasar Temanggung Jayakarti kondisinya tidak seperti yang diinginkan yaitu pasar yang optimal dan maksimal.

Bencana kebakaran yang menimpa sebagian besar Pasar Temanggung Jayakarti pada 26 Juni 2005, mengakibatkan berkurangnya fasilitas pelayanan. Sebelum terjadi kebakaran, memang secara fisik Pasar Temanggung Jayakarti sudah perlu direnovasi karena bangunannya sudah cukup tua. Perkembangan kota Tamiang Layang saat ini cukup pesat yang diiringi adanya tuntutan dinamika perilaku masyarakat sebagai konsumen yang juga meningkat sehingga Pasar Temanggung Jayakarti sekarang dianggap kurang menarik. Keadaan tersebut mencuatkan suatu gagasan untuk melakukan upaya menata dan membangun kembali Pasar Temanggung Jayakarti.

Pembangunan kembali dan revitalisasi Pasar Temanggung Jayakarti pada dasarnya adalah baik sekali, dan ini akan mendukung sektor ekonomi di kota Tamiang Layang sehingga akan menambah pendapatan asli daerah (PAD). Disamping itu juga dapat menyedot daya tarik bagi para investor luar daerah untuk masuk ke Kota Tamiang Layang.

Tujuan penulisan adalah untuk mengetahui apakah redevelopment dan revitalisasi yang dilakukan Pasar Temanggung Jayakarti layak secara ekonomi teknik.

## TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian ekonomi teknik (*engineering economy*) menurut *The Accreditation Board of Engineering and Technology* (William G. Sullivan, 2001) adalah disiplin ilmu yang berkaitan dengan aspek-aspek ekonomi dalam teknik; yang terdiri dari evaluasi sistematis dari biaya-biaya dan manfaat-manfaat usulan proyek-proyek teknik. Prinsip-prinsip dan metodologi ilmu teknik merupakan bagian integral dari manajemen sehari-hari dan operasi perusahaan-perusahaan swasta dan koperasi, pengaturan utilitas publik yang diregulasi, bahan-bahan atau agen-agen pemerintah, dan organisasi-organisasi nirlaba. Prinsip-prinsip ini dimanfaatkan untuk menganalisis penggunaan-penggunaan alternatif terhadap sumber daya uang, khususnya yang berhubungan dengan aset-aset fisik dan operasi.

Penentuan investasi dalam pembangunan rumah dan usaha mengembangkan, mengelola maupun memasarkannya harus didasarkan pada pertimbangan utama yaitu analisa biaya dan manfaat (Husnan, 1984). Dalam arti setiap pengeluaran biaya harus menghasilkan manfaat yang lebih besar dari biaya yang dikeluarkan tersebut. Sasaran investasi harus tertuju pada sejauh mana dapat dihasilkan manfaat yang setinggi-tingginya.

Studi kelayakan proyek adalah studi kelayakan atau penelitian dalam rangka untuk menilai layak tidaknya proyek investasi yang akan dilakukan dengan berhasil dan menguntungkan secara ekonomis (Drs. Suratman, M.Si, 2001).

Menurut Drs. Suratman M.Si (2001) aspek-aspek yang dikaji dalam studi kelayakan meliputi:

1. Aspek Hukum, Sosial Ekonomi, dan Budaya  
Secara khusus, aspek hukum, sosial ekonomi dan budaya kurang mendapat perhatian dari pemrakarsa proyek maupun penyusun studi kelayakan proyek. Padahal, dalam kenyataannya justru aspek ini menjadi dasar dari aspek-aspek yang lain dalam menentukan kelayakan suatu proyek investasi. Tidak jarang suatu proyek batal dibangun terbentur masalah legalitas, klaim dari masyarakat setempat, dan lain sebagainya.
2. Aspek pasar dan pemasaran  
Banyak yang menyatakan bahwa aspek pasar dan pemasaran merupakan aspek yang paling Utama dan pertama dilakukan pengkajian dalam usulan proyek investasi alasannya adalah tidak akan mungkin suatu proyek didirikan dan

dioperasikan jika tidak ada pasar yang siap menerima produk perusahaan.

### 3. Aspek Teknis dan Teknologi

Kajian aspek teknis dan teknologi menitikberatkan pada penilaian atas kelayakan proyek dari SISI teknis dan teknologi. Penilaian meliputi penentuan lokasi proyek, penentuan model bangunan proyek, pemilihan mesin, peralatan lainnya, teknologi yang diterapkan, dan *layout* serta penentuan skala operasi.

### 4. Aspek Manajemen

Konsep dasar manajemen adalah perencanaan, peng-organisasian, pelaksanaan dan pengendalian suatu aktivitas yang bertujuan untuk mengalokasikan sumber daya sehingga mempunyai nilai tambah. Dalam kaitannya dengan rencana pendirian sebuah proyek, aspek manajemen perlu dikaji agar proyek yang didirikan dan dioperasikan nantinya dapat berjalan dengan lancar. Aspek manajemen yang dikaji mencakup manajemen dalam pembangunan fisik proyek dan manajemen saat proyek nantinya dioperasikan.

### 5. Aspek Keuangan

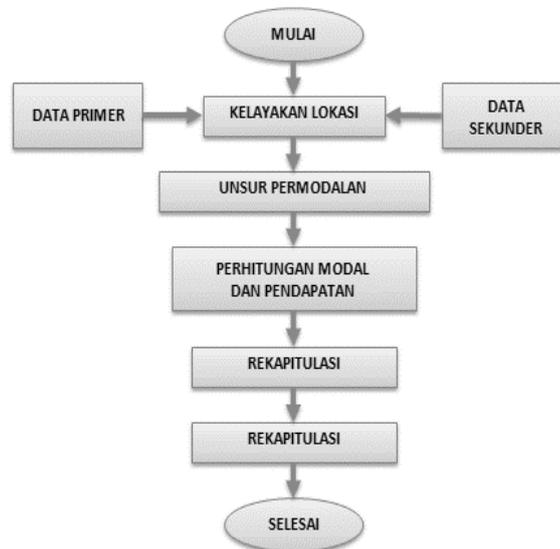
Dalam melakukan studi kelayakan aspek keuangan merupakan faktor yang menentukan,

artinya walaupun aspek-aspek yang lain mendukung namun kalau tidak tersedia dana hanya sia-sia belaka. Aspek kenangan berkaitan dengan bagaimana menentukan kebutuhan jumlah dana dan sekaligus pengalokasiannya serta mencari sumber dana yang bersangkutan dengan secara efisien, sehingga memberikan tingkat keuntungan yang menjanjikan bagi investor.

Untuk menentukan apakah suatu usulan proyek investasi dianggap layak atau tidak, dengan cara membandingkan antara IRR dengan tingkat keuntungan yang diharapkan/diisyaratkan (*expected rate of return*), Perhitungan IRR dilakukan dengan cara mencari discount rate yang dapat menyamakan antara present value dari aliran kas dengan present value dan investasi.

- Metode ini menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih dimasa-masa mendatang.
- Apabila IRR lebih besar dari tingkat keuntungan yang diisyaratkan, proyek diterima, dan apabila lebih kecil ditolak.
- Mencari perhitungan IRR dilakukan dengan *trial error* dan interpolasi.

## METODE



Gambar 1. Bagan Alir Penelitian

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Proyek

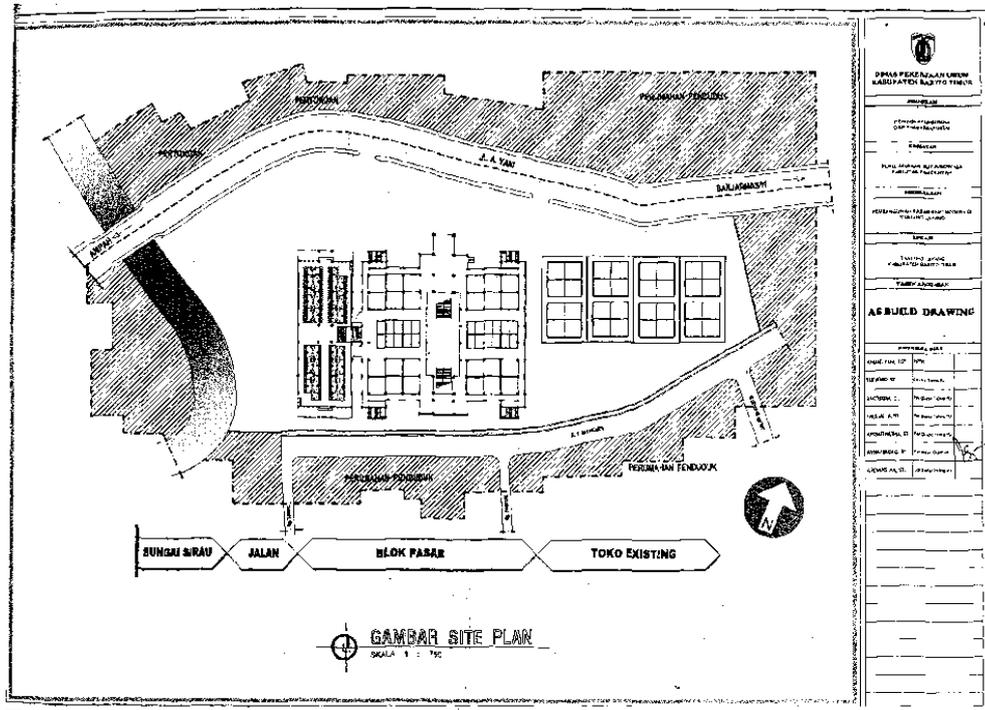
#### a. Deskripsi Proyek

Pembangunan kembali Pasar Temanggung Jayakarta merupakan redevelopment dan

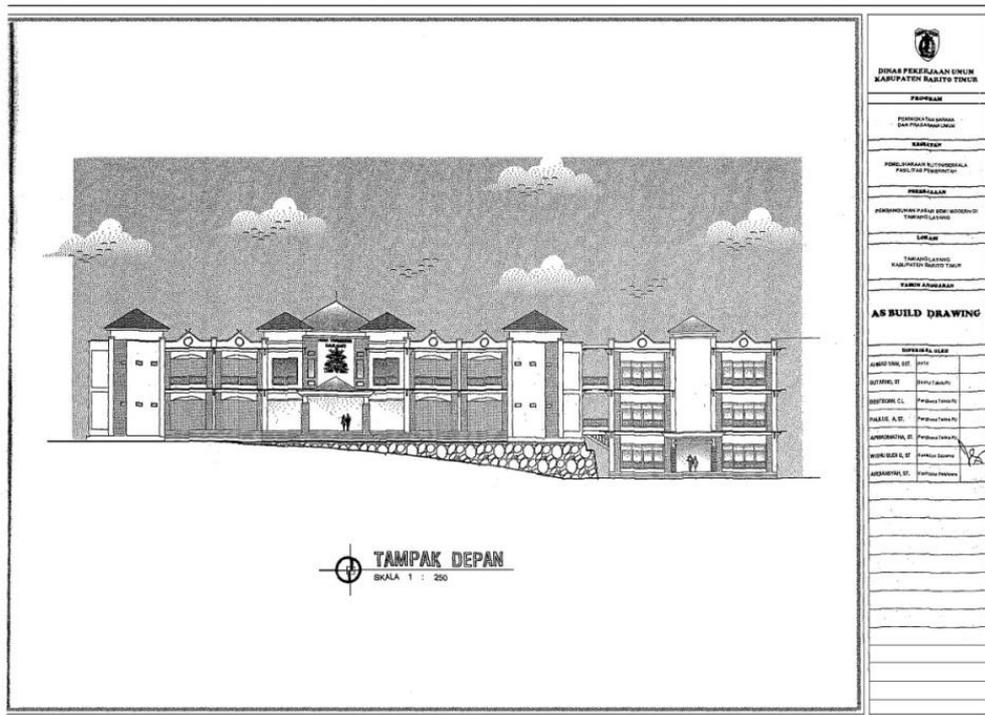
revitalisasi. Sedangkan revitalisasi adalah meningkatkan kualitas bangunan sesuai persyaratan, agar kenyamanan, keamanan, serta kesehatan menjadi lebih baik, serta merencanakan fasilitas-fasilitas pendukung lainnya agar kawasan ini menjadi ramai dan lebih bermanfaat.

b. Lokasi Proyek

- |                  |                              |                      |                                   |
|------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1. Kota          | : Tamiang Layang             | 6. Sebelah selatan : | Jalan Raya Tamiang Layang – Ampah |
| 2. Kelurahan     | : Dusun Timur                | 7. Sebelah timur :   | Pasar KUDP                        |
| 3. Kecamatan     | : Tamiang Layang             | 8. Sebelah barat :   | Saluran primer                    |
| 4. Kabupaten     | : Barito Timur               |                      | (pengeringan)                     |
| 5. Sebelah utara | : Jalan Temanggung Jayakarti |                      |                                   |



Gambar 2. Lokasi Proyek Pasar Temanggung Jayakarti



Gambar 3. Tampak Depan Pasar Temanggung Jayakarti

1. Volume Proyek
  - a. 45 bangunan toko lantai satu 1.440 m<sup>2</sup>
  - b. 45 bangunan toko lantai dua 1.536 m<sup>2</sup>
  - c. 180 unit toko (4m × 4m) 2.880 m<sup>2</sup>
  - d. PKL (8m × 64m) 512 m<sup>2</sup>
  - e. Sirkulasi 1.710 m<sup>2</sup>
  - Luas total bangunan 8.078 m<sup>2</sup>
2. Biaya Proyek dan Sumber Pendanaan  
 Sumber pendanaan berasal dari APBD pemerintah Kabupaten Barito Timur dan pinjaman dari pihak ketiga, dan dalam hal ini adalah World Bank seperti yang diperlihatkan dalam Tabel 1

**Tabel 1.** Investasi dan Sumber Dana

No.	Uraian	Sumber Dana (dalam juta rupiah)					
		APBD					WB
		2011	2012	2018	2019	2020	2021
1.	Biaya studi	1.250					
2.	Biaya Pembebasan Lahan						
	a. Pemindahan pedagang lama		100				
	b. Pembangunan penampungan sementara		300				
	c. Pembongkaran dan pembersihan lahan		100				
3.	Biaya Administrasi Proyek						
	a. Supervisi konstruksi			250	100		
	b. Supervisi pemkot			50	50		
	c. Operasional			700	415		
	d. Biaya umum			120	80		
4.	Biaya Konstruksi						
	a. Bangunan dan contingensi				2.098	13.200	8.800
	b. Prasarana pasar			603			
	c. Prasarana lingkungan			2.500			
	Jumlah	1.250	500	4.223	4.184	13.200	8.800
				10.156		22.000	

Sumber: Bappeda Kabupaten Barito Timur

Persyaratan pinjaman *World Bank* yang diberlakukan adalah sebagai berikut:

1. Jangka waktu pinjaman 20 tahun
2. Masa tenggang 5 tahun
3. Suku bunga 10% per tahun
4. Masa angsuran sementara

#### Analisis Kelayakan Redevelopment dan Revitalisasi

Pembangunan kembali Pasar Temanggung Jayakarta merupakan redevelopment dan revitalisasi. *Redevelopment* adalah mengembalikan kondisi bangunan dan unsur-unsur kawasan pasar agar pelayanan publik dapat berjalan serta pedagang dapat melakukan aktivitas perdagangan seperti sediakala.

Sedangkan revitalisasi adalah meningkatkan kualitas bangunan sesuai persyaratan, agar kenyamanan, keamanan, serta kesehatan menjadi lebih baik, serta merencanakan fasilitas-fasilitas pendukung lainnya agar kawasan ini menjadi ramai dan lebih bermanfaat. Adapun fisik bangunan Pasar Temanggung Jayakarta terdiri dari:

- a. 38 bangunan toko lantai satu: 1.216 m<sup>2</sup>
- b. 40 bangunan toko lantai dua: 1.365 m<sup>2</sup>
- c. 36 bangunan di lantai tiga: 1.228 m<sup>2</sup>
- d. 172 unit toko (4m × 4m): 2.752 m<sup>2</sup>
- e. PKL (8m × 82m) : 656 m<sup>2</sup>
- f. Sirkulasi : 1.860 m<sup>2</sup>
- g. Luas total bangunan : 9.077 m<sup>2</sup>

1. Biaya atau Investasi dan komposisi sumber pendanaan Pasar Temanggung Jayakarta sebesar Rp.34.645.000.000,- (tiga puluh empat milyar enam ratus empat puluh lima juta rupiah) terdiri dari:
  - a. APBD Kabupaten Barito Timur sebesar ..... Rp. 13.169.000.000,-
  - b. Pinjaman *Word Bank* sebesar ..... Rp. 21.476.000.000,-
 Penggunaan biaya dalam pembangunan terdiri dari pekerjaan non konstruksi dan konstruksi yaitu:
  - a. Biaya Non Konstruksi sebesar ..... Rp. 4.172.000.000,-
  - b. Biaya Konstruksi ..... Rp. 30.473.000.000,-

2. Bunga Pinjaman sebesar 10% jangka waktu 20 tahun adalah:
  - a. *Word Bank* sebesar Rp.20.256.000.000,-  $\times$  10%  $\times$  20 tahun sebesar Rp.42.952.000.000,- atau sebesar Rp.2.147.600.000,- per tahun.
  - b. APBD sebesar Rp.13.169.000.000,-  $\times$  10%  $\times$  20 tahun sebesar Rp.26.338.000.000,- atau sebesar Rp.1.316.900.000,- per tahunBunga pinjaman sebesar 10% per tahun selama 20 tahun sebesar Rp.69.290.000.000,-
3. Biaya umum dan operasional selama 20 tahun sebesar Rp.20.497.770.000,- dengan perincian:
  - a. Biaya gaji pegawai..... Rp. 7.134.720.000,-
  - b. Biaya pemakaian listrik ..... Rp. 6.012.130.000,-
  - c. Biaya pemakaian air ..... Rp. 246.790.000,-
  - d. Biaya pemeliharaan dan perbaikan ..... Rp. 7.104.130.000,-Biaya umum rata-rata per tahun adalah ..... Rp. 1.024.888.000,-  
Biaya yang harus di tanggung oleh Pemerintah Kabupaten Barito Timur selama 20 tahun yang terdiri APBD, Pinjaman *Word Bank* dan biaya umum sebesar Rp.124.432.770.000,- atau sebesar Rp.6.221.638.500,-
4. Jumlah pendapatan Pasar Temanggung Jayakarti selama 20 tahun yang bersumber dari APBD, pinjaman *Word Bank* Sewa toko, blok dan Pedagang Kaki Lima (PKL), Retribusi Parkir, Retribusi sampah dan Sanitasi, Retribusi MCK dan Pajak Reklame adalah sebesar Rp.141.687.379.000,- (seratus empat puluh satu milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) atau Rp.7.084.368.950,- terdiri dari:
  - a. APBD Kabupaten Barito Timur dan pinjaman *Word Bank* sebesar Rp.34.645.000.000,- (tiga puluh empat milyar enam ratus empat puluh lima juta rupiah) terdiri dari:
  - b. Sewa toko, blok dan Pedagang Kaki Lima (PKL), Retribusi Parkir, Retribusi sampah dan Sanitasi, Retribusi MCK dan Pajak Reklame selama 20 tahun adalah sebesar Rp.107.042.379.000,- (seratus tujuh milyar empat puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).
5. Rekapitulasi biaya dari keadaan keuangan pembangunan dan operasional Pasar Temanggung Jayakarti Kota Tamiang Layang sampai masa 20 tahun
  - A. Modal :

APBD Kabupaten Barito Timur.....	Rp. 13.169.000.000,-
Pinjaman <i>Word Bank</i> .....	Rp. 21.476.000.000,-
Sub Total (a) .....	Rp. 34.645.000.000,-
Cicilan dengan bunga 10% selama 20 tahun untuk modal APBD	Rp.26.338.000.000,-
Cicilan dengan bunga 10% selama 20 tahun untuk modal <i>Word Bank</i>	Rp.42.952.000.000,-
Sub Total (b) .....	Rp. 69.290.000.000,-
Biaya umum dan operasional selama 20 tahun (c) .....	Rp. 20.497.770.000,-
Total Modal (a+b+c).....	Rp.124.432.770.000,-
  - B. Jumlah Pemasukan/Pendapatan operasional pasar selama 20 tahun dari uang APBD dan *Word Bank* (d) .....Rp.141.687.379.000,-  
Maka keuntungan dari pembangunan dan operasional pasar selama 20 tahun sebesar (a+b+c) – (d) .....Rp.17.254.609.000,-  
(tujuh belas milyar dua ratus lima puluh empat juta enam ratus sembilan ribu rupiah).

**Tabel 2.** Analisa NPV dan IRR  
Sensitivity Analysis of Net Cash flow

No.	Tahun	Revenue	O & M Cost	NCF Base Case	Case-1 Cost + 10%	Case-2 Revenue - 10%
1	2014		(13.200,00)	(13.200,00)	(13.200,000)	(13.200,000)
2	2015		(8.800,00)	(8.800,00)	(8.800,000)	(8.800,000)
3	2016	3.522,15	447,30	3.074,85	3.030,120	2.722,640
4	2017	3.146,94	482,42	2.664,52	2.616,284	2.349,830
5	2018	3.147,98	482,42	2.665,56	2.617,319	2.350,760
6	2019	3.616,16	499,20	3.116,96	3.067,030	2.755,340
7	2020	4.011,98	521,20	3.490,78	3.441,657	3.092,280
8	2021	4.014,98	538,83	3.476,15	3.422,265	3.074,650
9	2022	4.014,98	538,83	3.476,15	3.422,265	3.074,650
10	2023	4.018,99	590,57	3.428,42	3.369,369	3.026,530
11	2024	4.617,22	590,57	4.026,65	3.967,599	3.564,930
12	2025	4.617,22	640,28	3.976,94	3.912,915	3.515,220
13	2026	4.833,85	640,28	4.193,57	4.129,541	3.710,180
14	2027	4.833,85	675,10	4.158,75	4.091,240	3.675,370
15	2028	4.838,47	675,10	4.163,37	4.095,859	3.679,520
16	2029	5.558,92	727,73	4.831,19	4.758,420	4.275,300
17	2030	6.011,54	727,73	5.283,81	5.211,032	4.682,650
18	2031	6.011,54	796,08	5.215,46	5.135,853	4.614,310
19	2032	6.011,54	830,83	5.180,71	5.097,622	4.579,550
20	2033	6.018,03	891,17	5.126,86	980,289	4.525,050
NPV (DF 11,45%)	11,45%	4057,01	3053,26	1259,62		
<b>IRR</b>						
			Nilai Absolut =	13,16% 4.057.010.000	12,66% 3.053.260.000	11,46% 1.259.620.000
Analysis Recommended				Feasible	Feasible	Feasible

**KESIMPULAN**

Dari uraian diatas dan hasil rekapitulasi biaya modal serta pengeluaran dari redevelopment dan revitalisasi yang dilakukan pada Pasar Temanggung Jayakarta layak dilaksanakan.

**DAFTAR PUSTAKA**

DeGarmo, E. Paul, Sullivan, William G. 1997. *Engineering Economy 10th Edition*. Prentice Hall. New Jersey. USA.  
 Newnan, Donald G. 1988. *Engineering Economic Analysis 3rd Edition*. Engineering Press Inc. California USA.  
 Pemerintah Kabupaten Barito Timur. 2012. *Studi Kelayakan Pembangunan Pertokoan Pasar Temanggung Jayakarta*  
 Sullivan, William G., 2001. *The Accreditation Bard of Engineering and Technology*.