

Studi Kelayakan Pengembangan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi

Oleh : Rahmat Nuryono

Abstract

Animal/Cattle market which is the the place where the breeder, trader, and collector between regions conduct animal buying and selling transaction, *also has function to do animal trading that is traded and applies transparant mechanism transaction with more open traded method like auction. The Application of trading transaction by auction will be able to give conducive appeal for production escalation.*

In the effort to increase market access and streamline animal market system, it needs feasibility study for animal market development so that animal market management as market utility and strengthening institutional farmer can give optimal benefit for the perpetrator marketing and consumer as expected.

The development of animal market is expected to give positive impact toward the increasing of labor opportunity, income per capita, saving exchange, the increasing of production facility that can support the establishment of new industry, top to below (backward and forward linkage), such as the emergence of industry that uses slaughtering product or the side rsult of animal market like food industry (canned meat, sausage, meat ball, etc), animal skin industry, bone processing, animal feed, fertilizer, and etc.

Keywords : Animal/cattle Market, Feasibility Study, Development

A. Latar Belakang

Salah satu aktivitas masyarakat di Kabupaten Bekasi yang juga diharapkan menjadi pendorong perekonomian Kabupaten Bekasi terdapat di sub sektor peternakan. Potensi di sub sektor ini relatif potensial dengan tingkat pertumbuhan populasi ternak potong yang cenderung meningkat setiap tahun. Sementara itu, jumlah penduduk pada tahun 2010 tercatat sebanyak 2.630.401 dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 15,63%, maka diestimasi permintaan dan kebutuhan daging akan terus meningkat.

Saat ini, penyebaran hewan ternak di Kabupaten Bekasi belum terpusat. Hal tersebut karena para peternak melaksanakan penjualan pada tempat – tempat tertentu dan sesama peternak. Penjualan hewan sendiri tanpa dilakukan pengecekan terhadap kesehatan dari hewan ternak yang akan dijual, Pasar hewan ternak yang sehat, higienis dan aman untuk lingkungan dan diawasi oleh instansi yang berwenang. Sehingga perlu tersedianya fasilitas pasar hewan yang representatif.

Pada saat ini Pemerintah Kabupaten Bekasi berupaya untuk melakukan swasembada daging ternak, karena kebutuhan daging di Kabupaten Bekasi saat ini mencapai 16.152 ton per tahun, sedangkan produksi daging tercatat 14.879 ton. Sehingga masih dibutuhkan 1.273 ton daging.

Berdasarkan data tahun 2011 populasi hewan ternak di Kabupaten Bekasi dapat digambarkan sebagai berikut:

Tabel 1.
Data Populasi Ternak
Kabupaten Bekasi Tahun 2011

No	Kecamatan	Sapi Potong	Sapi Perah	Kuda	Kerbau	Kambing	Domba
1	Babelan	266		1	65	6,346	7,390
2	Tarumajaya	148		2	63	3,738	6,213
3	Tambun Selatan	395	61	17	47	6,425	6,099
4	Tambun Utara	491		38	161	8,770	7,399
5	Cikarang Barat	360	20	3	144	3,377	5,839
6	Cibitung	146		3	22	15,593	15,383
7	Setu	748		4	75	4,536	6,865
8	Cikarang Pusat	3,039			162	2,938	10,590
9	Cikarang Timur	917				3,168	11,042
10	Cikarang Utara	386			125	3,425	6,411
11	Karang Bahagia	255	3		49	4,290	4,834
12	Cikarang Selatan	836		5	247	2,420	4,765
13	Serang Baru	1,423	16		367	3,312	6,032
14	Cibarusa	1,288			90	6,656	15,838
15	Bojongmangu	1,172			222	3,978	13,010
16	Kedungwaringin	2,203			6	2,907	5,798
17	Pebayuran	507			36	6,865	10,864
18	Sukakarya	19				1,515	2,767
19	Sukatani	43				1,745	2,461
20	Tambelang	14				1,653	2,987
21	Cabang Bungin	114			185	3,794	8,829
22	Sukawangi	104				2,407	4,442
23	Muaragembong	165			82	3,261	8,714
	Jumlah	15,039	100	73	2,148	103,119	174,572

Sumber : Dinas Peternakan, Perikanan dan Kelautan Kab. Bekasi, 2012

Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa populasi ternak di Kabupaten Bekasi di tahun 2011, hewan ternak yang paling banyak adalah domba dan sapi potong yang tersebar di beberapa wilayah Kabupaten Bekasi. Wilayah yang menghasil hewan terbanyak ada di wilayah Cibitung dan

Cibarusah. Untuk mempertahankan populasi ternak di daerah Kabupaten Bekasi, maka pemerintah daerah melakukan program pemberdayaan kelompok ternak dan pembinaan kepada para kelompok peternak. Adapun kelompok peternak tersebut tersebar di beberapa kecamatan dan desa. Kelompok peternak yang ada di Kabupaten Bekasi tersebut dapat dilihat dari tabel berikut ini.

Tabel 2.
Kelompok Peternak Sapi, Kerbau, Domba dan Itik
di Kabupaten Bekasi

No	Kecamatan	Desa	Jenis Ternak	Nama Kelompok
1	Cikarang Timur	Cipayung	peternak sapi	Ternak Mandiri
		Cipayung	peternak domba	Warga Sejahtera
2	Tambun Selatan	Setia Mekar	peternak sapi	Tani Barokah
		Bantarjaya	peternak domba	Tani Sri Mekar Sari
3	Bojongmangu	Karangmulya	peternak sapi	Mulya Sejahtera
4	Setu	Cileduk	peternak sapi	Usaha Mandiri
		Cibening	peternak sapi	Sejahtera Bersama
5	Cibitung	Sukajaya	peternak domba	Wangkal Jati
6	Cikarang Barat	Cikedokan	peternak domba	Karya Tani
7	Serang Baru	Nagasari	peternak kerbau	Darul Muallamah
8	Pebayuran	Karangpatri	peternak sapi	Ternak Mandiri
9	Kedungwaringin	Karang Mekar	peternak sapi	Anugrah Abadi
10	Muaragembong	Jayasakti	peternak sapi	Agro Bina Mandiri
11	Cikarang Pusat	Cicau	peternak domba	Sri Rahayu
12	Cikarang Timur	Jatireja	peternak domba	Jember
		Karangsari	peternak domba	Sukses Makmur
		Tanjung Baru	peternak domba	Jember Rahayu
13	Tambun Utara	Sirmahi	peternak itik	Srimahi Jaya Mandiri
14	Cabangbungin	Setia Laksana	peternak domba	Setia Mukti
		Jaya Laksana	peternak domba	Karunia Tani Sejahtera
15	Cibitung	Cibuntu	peternak itik	Cibuntu Mandiri
		Sari Mukti	peternak itik	Putra Tanah
16	Bojongmangu	Karang Mulya	peternak sapi potong	Mulya Sejahtera
17	Tarumajaya	Pahlawan Setia	peternak itik	Usaha Mandiri
18	Sukatani	Sukamulya	peternak itik	Swadaya Masyarakat Mandiri
19	Karang Bahagia	Sukaraya	peternak domba	Bahagia Sukses
		Karang Santosa	peternak domba	Mandiri Sentosa
20	Babelan	Kabelan	peternak domba	Mandiri Jaya Satwa

No	Kecamatan	Desa	Jenis Ternak	Nama Kelompok
21	Setu	Karta Rahayu	peternak domba	Ternak Cisaat
		Cileduk	peternak domba	Dukuh Sari
22	Cikarang Barat	Telaga Murni	peternak itik	KSM Mandiri
		Sukadanau	peternak domba	Ternak Cikedokan
		Mekarwangi	peternak sapi	Cipta Sejahtera
23	Sukatani	Sukamanah	peternak domba	Kambing Gembel
24	Setu	Cijengkol	peternak domba	Usaha Ternak Jaga Jaya
		Burangkeng	peternak sapi	Maju Bersama
25	Serang Baru	Sirmajaya	peternak domba	Cibenda Indah
		Jaya Sampurna	peternak itik	Leungsir
		Sukasari	peternak sapi	Sukasari Jaya
		Sukaragam	peternak sapi	Andalan
26	Karang Bahagia	Karangmukti	peternak domba	Bersama
		Karangsatu	peternak itik	Mitra Amanah Tani
27	Pabayuran	Sumber Urip	peternak domba	Sumber Mukti
		Bantarjaya	peternak domba	Tani Sri Mekar Sari
		Kedung Pengawas	peternak domba	Cahaya Jaya
28	Babelan	Sukamurni	peternak domba	Melati Murni
29	Sukakarya	Sukamurni	peternak domba	Tani Ternak Karya Murni
		Sukamurni	peternak itik	Kobak Celeng Sri Jaya
30	Sukawangi	Sukadaya	peternak itik	Gebeng Jaya
31	Cabangbungin	Jayabakti	peternak itik	Beringin Jaya
32	Tambun Selatan	Sumberjaya	peternak domba	Mekar Karya
33	Kedungwaringin	Karang Mekar	peternak domba	Setia Mekar
		Karang Mekar	peternak domba	Karya Temak
34	Cikarang Barat	Telaga Murni	peternak domba	M. Soleh
35	Cikarang Utara	Karang Asih	peternak sapi	Sapi Tiga Sekawan
36	Babelan	Kabelan	peternak sapi	Sapi Subur Makmur
		Bahagia	peternak sapi	Sapi Kembar
		Bahagia	peternak sapi	Al-Khoir
		Kabelan	peternak sapi	Sri Rahayu
37	Cikarang Barat	Telaga Asih	peternak sapi	Gemah Swara Mandiri
		Mekarwangi	peternak sapi	Jaya Manunggal
		Sukadanau	peternak sapi	Rukem Sari III
38	Sukawangi	Sukawangi	peternak sapi	Teratai
		Sukabudi	peternak itik	Jaya Manunggal
		Sukatenang	peternak sapi	Bungur Jaya
		Sukabudi	peternak sapi	

No	Kecamatan	Desa	Jenis Ternak	Nama Kelompok
		Sukatenang	peternak sapi	Soga Makmur
39	Tambun Selatan	Seti Mekar	peternak kambing	Pa Tani
		Sumber Jaya	peternak kambing	Tani Al Istiqomah
		Sumber Jaya	peternak itik	Tani Swadaya Masyarakat Mandiri
40	Tambun Utara	Srijaya	peternak kambing	Kreatif Muda Jaya
41	Tambelang	Sukarahayu	peternak kambing	Sukarahayu III
		Sukarapih	peternak itik	Jaya Mandiri
42	Cikarang Utara	Waluya	peternak itik	Waluya Bahagia
43	Kedungwaringin	Keung Waringin	peternak itik	Citra Waringin
44	Pebayuran	Karang Patri	peternak sapi	Pulo Kecil

Sumber : Dinas Peternakan, Perikanan dan Kelautan Kab. Bekasi, 2012

B. Kerangka Pemikiran

Saat ini penyebaran hewan ternak di Kabupaten Bekasi belum terpusat. Hal tersebut karena para peternak melaksanakan penjualan pada tempat – tempat tertentu dan sesama peternak dimana penjualan hewan sendiri tanpa dilakukan pengecekan terhadap kesehatan dari hewan ternak yang akan dijual, asar hewan ternak yang sehat, higienis dan aman untuk lingkungan dan diawasi oleh instansi yang berwenang. Oleh karena itu, dianggap perlu tersedianya fasilitas pasar hewan yang representatif.

Pasar Ternak/Hewan yang berkembang di tingkat Kabupaten Bekasi merupakan ajang peternak, pedagang pengumpul maupun pedagang antar wilayah dalam melakukan transaksi jual-beli ternak. Pada umumnya transaksi jual-beli berlangsung secara tradisional, dengan penetapan harga tidak transparan bagi semua pelaku. Sistem pemasaran ternak (hidup) secara tradisional ini hingga kini masih berlangsung, dimana margin tata niaga belum terdistribusikan secara proporsional, sehingga pelaku usaha/peternak mendapatkan margin tata niaga yang paling rendah dan bahkan dirugikan.

Dalam upaya meningkatkan akses pasar serta mengefisienkan sistem pemasaran ternak, maka diperlukan pengelolaan pasar secara optimal baik dalam hal pengelolaan sarana pemasaran maupun penguatan kelembagaan petani sehingga Pasar Hewan benar-benar memberikan manfaat dan keuntungan yang optimal bagi para pelaku pemasaran serta bagi konsumen, sesuai dengan yang diharapkan.

Kabupaten Bekasi sebenarnya sudah memiliki pasar hewan, namun pasar hewan tersebut kondisinya tidak representatif lagi, karena kapasitasnya yang tidak memungkinkan lagi

untuk dilakukan transaksi antar pembeli dan penjual sehingga menimbulkan transaksi liar di luar pasar yang menyebabkan tidak terkontrolnya proses jual beli hewan. Oleh karena itu, dianggap perlu tersedianya fasilitas pasar hewan yang representatif sehingga memudahkan pemerintah daerah dalam hal ini dinas peternakan dan kesehatan hewan untuk melakukan kontrol atas transaksi jual beli hewan, kesehatan produk daging, higienis dan tidak terkontaminasi penyakit untuk dikonsumsi oleh masyarakat.

Sebagai langkah awal rencana pendirian pasar hewan perlu didahului dengan menyusun studi kelayakan yang memperhatikan aspek pasar, teknis, organisasi dan regulasi, finansial dan ekonomi serta lingkungan. Keseluruhan aspek ini akan menentukan dan mempengaruhi kelayakan pendirian suatu pasar. Keberadaan pasar hewan pada gilirannya diharapkan dapat menghasilkan transaksi jual beli hewan yang tertib, produk daging yang baik, aman, higienis, tidak terkontaminasi oleh penyakit hewan dan halal untuk dikonsumsi masyarakat. Di sisi lain, keberadaannya tidak merusak lingkungan dan sekaligus dapat menjadi salah satu sumber pemasukan pendapatan bagi pemerintah daerah.

C. Tinjauan Konsep dan Teori

Dalam pengertian sederhana, pengertian pasar adalah sebagai tempat bertemunya pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi jual-beli barang dan jasa. Sedangkan arti pasar adalah suatu tempat dimana pada hari tertentu para penjual dan pembeli dapat bertemu untuk jual-beli barang. Adapun definisi pasar adalah sebagai mekanisme yang dapat menata kepentingan pihak pembeli terhadap kepentingan pihak penjual. Mekanisme tersebut jangan hanya dimengerti sebagai cara pembeli dan penjual bertemu dan kemudian berpisah, tetapi lebih dari itu harus dimaknai sebagai tatanan atas berbagai bagian, yaitu para pelaku seperti pembeli dan penjual, komoditas yang diperjualbelikan, aturan main yang tertulis maupun tidak tertulis yang disepakati oleh para pelakunya, serta regulasi pemerintah yang saling terkait, berinteraksi, dan secara serentak bergerak bagaikan suatu mesin.

Pasar dimana para pembeli dan para penjual melakukan interaksi dapat dibedakan menjadi pasar komoditas dan pasar faktor. Pasar komoditas adalah interaksi antara para pembeli dan para penjual dari suatu komoditas dalam menentukan jumlah dan harga barang atau jasa yang diperjualbelikan. Sedangkan pasar faktor adalah interaksi antara para pengusaha (pembeli faktor-faktor produksi) dengan para pemilik faktor produksi untuk menentukan harga (pendapatan) dan jumlah faktor-faktor produksi yang akan digunakan dalam menghasilkan barang dan jasa yang diminta masyarakat.

Pasar sendiri memiliki tiga fungsi, yaitu: fungsi distribusi, fungsi pembentukan harga, dan fungsi promosi. Sedangkan menurut fisiknya, jenis pasar dibedakan ke dalam pasar konkret dan

pasar abstrak. Pasar konkret merupakan tempat pertemuan antara pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi secara langsung. Barang yang dijual belikan juga tersedia di pasar tersebut. Sedangkan pasar abstrak merupakan pasar tidak nyata dimana transaksi antar penjual dan pembeli hanya dilakukan melalui telepon, internet, dan lain sebagainya.

Interaksi yang terjadi antara penjual dan pembeli akan menentukan tingkat harga suatu komoditas (barang atau jasa) dan jumlah komoditas yang diperjual belikan. Sehingga dalam ilmu ekonomi bila kita berbicara tentang pasar, maka secara otomatis kita akan membicarakan mengenai pertemuan antara penjual dan pembeli, barang/jasa yang dijual, serta harga tertentu atas barang/jasa yang dijual tersebut.

Sistem pemasaran ternak di Indonesia pada umumnya masih berlangsung secara tradisional, sistem jual-beli atau mekanisme penentuan harga masih didominasi dan berdasarkan kepercayaan diantara pihak-pihak tertentu yaitu para pedagang pengumpul (tengkulak/blantik). Dalam menentukan berat/bobot ternak dilakukan dengan menaksir berdasarkan pengalaman peternak dan blantik. Bagi pelaku usaha lainnya yang tidak berstatus blantik, penentuan harga dalam transaksi jual-beli terasa tidak transparan. Selain itu bangunan fisik Pasar Ternak tempat transaksi berlangsung masih sangat sederhana dengan kondisi fasilitas yang terbatas dan belum tertata dengan baik. Dominasi blantik dalam pemasaran ternak sangat nyata baik di pasar-pasar desa maupun kecamatan, bahkan sampai ke kabupaten/kota.

Pedagang besar di kabupaten atau provinsi akan menjual ternaknya ke pedagang besar lain di provinsi atau di daerah konsumen atau langsung ke pedagang pemotong/jagal untuk diperjualbelikan dalam bentuk daging. Pada kondisi pemasaran ternak seperti diuraikan di atas, peternak merupakan penerima margin keuntungan yang terendah. Posisi tawar peternak akan lebih buruk lagi apabila ada wilayah sentra produksi yang tidak memiliki Pasar Ternak. Pada situasi seperti ini, rantai pemasaran menjadi semakin panjang dan harga yang diterima oleh peternak menjadi semakin kecil. Dengan kondisi seperti ini, akses peternak terhadap informasi pasar pada umumnya juga sangat lemah.

Dalam upaya memberikan manfaat yang lebih baik bagi semua pihak, sistem pemasaran ternak harus lebih transparan baik dalam menentukan harga maupun berat ternak. Oleh karenanya Pasar Ternak harus memiliki fasilitas prasarana dan sarana yang lebih baik serta pengelolaan yang lebih terarah. Pasar Ternak ini diharapkan dapat berfungsi sebagaimana yang diinginkan yaitu menggunakan alat ukur atau timbangan yang umum dipakai, mampu melakukan *grading* terhadap ternak yang diperjualbelikan dan menerapkan mekanisme transaksi yang transparan dengan metoda jual-beli yang lebih terbuka seperti lelang. Penerapan transaksi jual-beli secara lelang ini akan mampu memberikan daya tarik yang kondusif bagi peningkatan produksi.

Pasar Ternak/Hewan (Sapi dan Kerbau) yang berkembang di tingkat kabupaten merupakan ajang peternak, pedagang pengumpul maupun pedagang antar wilayah dalam melakukan transaksi jual-beli ternak. Pada umumnya transaksi jual-beli berlangsung secara tradisional yang di beberapa tempat dikenal dengan sistem "Baroso", dengan penetapan harga tidak transparan bagi semua pelaku. Sistem pemasaran ternak (hidup) secara tradisional ini hingga kini masih berlangsung, dimana margin tata niaga belum terdistribusikan secara proporsional, sehingga pelaku usaha/peternak mendapatkan margin tata niaga yang paling rendah dan bahkan dirugikan.

Dalam upaya meningkatkan akses pasar serta mengefisienkan sistem pemasaran ternak, maka diperlukan pengelolaan pasar secara optimal baik dalam hal pengelolaan sarana pemasaran maupun penguatan kelembagaan petani sehingga Pasar Ternak (Sapi dan Kerbau) benar-benar memberikan manfaat dan keuntungan yang optimal bagi para pelaku pemasaran serta bagi konsumen, sesuai dengan yang diharapkan.

D. Model dan Jenis Pasar Ternak/Hewan

Berdasarkan sarana dan penerapan sarana, serta mekanisme transaksi jual-beli yang terjadi, sebagian besar Pasar Ternak yang ada di Indonesia dapat dikategorikan sebagai Pasar Ternak tradisional. Dengan sistem pemasaran tradisional, nilai keuntungan yang diperoleh para pelaku tata niaga tidak optimal dan tidak dapat dinikmati secara adil. Seperti pada kasus petani pangan, hortikultura maupun perkebunan, peternak sebagai produsen ternak adalah pelaku usaha yang mendapatkan margin terendah. Dominasi margin pada umumnya berada pada pedagang, baik pengumpul atau blantik maupun pedagang besar di sentra konsumen.

Dalam perkembangannya, dengan semakin kuatnya desakan perdagangan yang semakin liberal dan ditandai dengan masuknya produk impor baik daging maupun ternak hidup, proses perubahan mulai terjadi pada sebagian Pasar Ternak terutama Pasar Ternak Sapi dan Kerbau yang dekat dengan pusat konsumen. Perdagangan ternak besar di beberapa Pasar Ternak sudah menggunakan berat badan maupun '*grade*' atau kelas mutu sebagai dasar penentuan harga, penggunaan timbangan dan penerapan '*grading*' mulai menjadi kebutuhan. Dalam upaya mengantisipasi terjadinya perubahan pola transaksi tersebut, keberadaan Pasar Ternak "Standard" atau "Ideal" yang dapat dijadikan sebagai model Pasar Ternak sangat diperlukan. Untuk mewujudkan keberadaan Pasar Ternak Ideal tersebut, diperlukan perencanaan yang mantap dan panduan operasional, agar Pasar Ternak tersebut dapat beroperasi sebagaimana yang diharapkan.

Membangun Pasar Ternak Ideal berarti membangun Pasar Ternak Modern yang higienis. Pasar Ternak Modern yang dimaksud harus mencakup sistem dan kelembagaan Pasar Ternak

itu sendiri. Pembangunannya dapat dilaksanakan secara bertahap dan polanya disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing daerah dan situasi lokasi, Sarana dan fungsi pasar dapat terpenuhi dan pengelolaannya harus dilakukan secara profesional, sementara pemerintah dapat menjalankan fungsinya sebagai fasilitator.

Pasar Ternak Modern secara fisik harus dapat mendukung fungsi-fungsi pasar secara lebih komprehensif sehingga memerlukan kelengkapan sarana usaha seperti Rumah Potong Hewan (RPH), pengelolaan dan pemasaran daging atau *Meat Business Centre* yang dapat memadukan antara sektor hulu, *on-farm*, RPH, pengolahan dan pasar daging olahan.

E. Pembahasan

1. Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran adalah aspek penting dari penyusunan studi kelayakan. Dalam uraian aspek pasar dan pemasaran sekurang-kurangnya harus melingkupi peluang pasar, perkembangan pasar, penetapan pangsa pasar dan langkah-langkah lainnya yang perlu dilakukan disamping kebijakan yang diperlukan.

Kajian aspek pasar dan pemasaran kegiatan *Feasibility Study* Pembangunan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi diperlukan untuk melihat faktor kebutuhan (*demand*) dan pasokan (*supply*) yang dapat memperkirakan kebutuhan hewan ternak dan pasokan atau populasi ternak yang berpotensi untuk diperjualbelikan dalam waktu tertentu.

Selain untuk melihat dan memperkirakan faktor kebutuhan (*demand*) dan pasokan (*supply*), aspek pasar dan pemasaran juga dibutuhkan untuk :

- Memperoleh gambaran apakah pada masa yang akan datang terdapat cukup permintaan pasar atau pemanfaat (*beneficiaries*) dari aktivitas pasar hewan.
- Memperoleh gambaran bagaimana suasana persaingan di pasar yang akan datang, siapa saja kompetitornya dan apakah pelayanan pasar hewan mampu memperoleh pangsa pengguna (*user share*) yang memadai
- Memperoleh gambaran tentang prospek perkembangan faktor eksternal seperti perubahan kebijakan dan peraturan, perubahan situasi politik dan sosial serta faktor luar lainnya.

Dengan kebutuhan daging tahun 2012 di Kabupaten Bekasi mencapai 16.152 ton per tahun, sedangkan produksi daging baik dari peternak maupun daging dari daerah lain dan impor sebesar 14.879 ton. Sehingga masih dibutuhkan pasokan daging sebesar 1.273 ton. Sehingga peluang perdagangan ternak potong untuk memenuhi kebutuhan daging di Kabupaten Bekasi sangat terbuka.

Penduduk Kabupaten Bekasi yang mencapai lebih dari 2.629.551 (BPS, 2010) dan kepadatan penduduk sebesar 2.604 jiwa per km², merupakan potensi pasar yang sangat terbuka bagi pelaku usaha sektor peternakan terutama ternak potong. Sedangkan populasi hewan ternak di Kabupaten Bekasi sebesar 467,878 ekor yang tersebar di 23 kecamatan dan terdiri dari domba, kambing, kuda, kerbau, sapi perah dan sapi potong merupakan peluang dan potensi utama bagi kelayakan pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi yang saat ini tidak memiliki lokasi yang representatif.

Pasar Hewan yang ada di luar Kabupaten Bekasi yang selama ini banyak dimanfaatkan para peternak dan pedagang hewan di wilayah selatan Kabupaten Bekasi (Kecamatan Bojongmangu, Cibarusah, Serang baru dan Cikarang Selatan) adalah Pasar Hewan Jonggol di Kabupaten Bogor. Sedangkan sebagian peternak dan pedagang hewan di wilayah utara memanfaatkan Pasar Hewan Rengasdengklok di Kabupaten Karawang. Khusus untuk Pasar Jonggol merupakan pasar hewan andalan bagi peternak sapi dan kambing yang memang sebagian besar ada di Kecamatan Cibarusah, Bojongmangu, Serang Baru, Cikarang Selatan dan Cikarang Pusat.

Sehingga dengan adanya pasar hewan di Kabupaten Bekasi diharapkan para peternak, pedagang hewan maupun calon pembeli dapat melakukan transaksi jual belinya di Kabupaten Bekasi dan dapat berdampak positif terhadap pendapat asli daerah (PAD) dan *multiflier effect* yang ditimbulkan dapat mendorong perekonomian daerah.

2. Aspek Teknis Dan Lokasi

Sebagian daerah di Indonesia, pasar hewan yang ada selama ini banyak yang masih menyatu dengan komoditi lainnya di pasar tradisional. Sehingga di masa datang perlu dipisahkan karena sangat rentan mengganggu kesehatan manusia. Sehingga dari kasus tersebut diperlukan lokasi dan tempat yang layak untuk rencana pembangunan pasar hewan terpisah dari pasar tradisional. Jika pembangunan pasar hewan terealisasi, maka ke depan pasar tradisional tidak dibolehkan lagi menjual hewan hidup. Pembangunan pasar hewan ini bukan sekedar edukasi maupun advokasi akan kesehatan dan kebersihan tapi lebih dari itu, yaitu mengarah kepada pentingnya fungsi penataan kota. Sebab pasar hewan yang ada sekarang ini masih bercampur dengan komoditas lainnya dan tersebar serta tidak teratur.

Panjangnya alur distribusi ternak sapi atau ternak besar lainnya yang saat ini berliku-liku dan pembatasan impor sapi impor menjadikan harga daging sapi di pasar tradisional sangat mahal yang mencapai Rp.90.000 hingga Rp.100.000 per kilogram di pasaran. Sebagai ilustrasi, sapi siap potong dari sentra populasi dijual ke pasar hewan, dibeli pemasok daging, terus dibawa ke Rumah Potong Hewan (RPH) untuk dipotong. Barulah kemudian dibawa ke pasar tradisional untuk dijual ke konsumen.

Pendirian pasar modern hewan itu juga disebabkan banyaknya pasar hewan bersifat bayangan dan dikelola secara tradisional. Sebutlah sejumlah pasar hewan di sebelah Stasiun Cikarang atau di belakang Pasar Cikarang Lama yang saat ini yang mampu menampung 200 ekor ternak dengan fasilitas dan sarana yang minim.

Selain itu pasar hewan bayangan juga terdapat di kampung Kebon Kopi Cikarang Selatan yang menempati areal 1.500 meter milik salah seorang pengusaha. Pasar hewan bayangan ini hanya menyediakan transaksi hewan unggas dan kambing sedangkan ternak besar seperti sapi atau kerbau tidak dipasarkan.

Perlu dipertimbangkan lokasi pasar hewan selain faktor kesediaan lahan dan aksesibilitas, juga perlu dipertimbangkan sumber atau asal dan pemasok hewan ternak yang akan diperjualbelikan apakah dari peternak lokal sekitar Kabupaten Bekasi atau sapi daerah lain termasuk sentra-sentra populasi sapi di Lumajang, Jawa Timur (Jatim) atau pati, Jawa Tengah (Jateng) pemasok ternaknya. Jika pemasoknya dari daerah-daerah tersebut, jalur distribusi ke pasar hewan harus dipikirkan. Jika pemasoknya peternak lokal dan feedlot (perusahaan penggemukan) sapi potong di Jawa Barat akan lebih efisien dan bermanfaat lebih besar.

Pengadaan dan penyediaan fasilitas pasar hewan, perlu dipikirkan sistem operasional pasar hewan yang memenuhi standar kelayakan operasional pasar dan kelengkapan pasar hewan pada umumnya. Misalnya, sistem jual-belinya. Sebab, selama ini, jual-beli hewan saat ini masih banyak menggunakan sistem taksir (kira-kira), belum menggunakan timbangan meskipun tersedia. Sehingga banyak pasar hewan di beberapa daerah menerapkan jual-beli yang mekanismenya diserahkan kepada kemauan pasar atau pedagang pasar. Hal ini tentu merugikan bagi kelangsungan operasional pasar hewan yang dibiayai APBD Kabupaten/Kota yang harus terbebani biaya operasional, sedangkan pendapatan daerah hanya mengandalkan dari retribusi penjualan hewan, sementara sistem yang terbangun tidak memiliki kemampuan untuk mengendalikan perdagangan hewan itu sendiri.

Pemilihan Lokasi Pasar Hewan yang tepat perlu diperhitungkan dengan cermat dengan memperkirakan kekurangan dan manfaat yang diperoleh di kemudian hari. Beberapa faktor yang dapat dijadikan bahan pertimbangan adalah sebagai berikut :

- Ketersediaan lahan yang disesuaikan dengan kebijakan peruntukan lahan untuk pembangunan pasar hewan terutama kebijakan penataruangan
- Aksesibilitas atau sarana jalan umum yang memadai sehingga memudahkan para pedagang atau peternak dengan calon pembeli hewan yang akan bertransaksi
- Faktor penerimaan lingkungan masyarakat setempat lokasi pasar hewan
- Ketersediaan tenaga listrik, air bersih, saluran drainase dan instalasi pengolahan limbah dan sampah

➤ Kebijakan Tata Ruang Wilayah secara umum

Beberapa alternatif lokasi pasar hewan di Kabupaten Bekasi yang dinilai sesuai berdasarkan survey dan observasi, adalah sebagai berikut.

1. Desa Cicau, Kecamatan Cikarang Pusat : Lahan yang tersedia masih terbuka luas, akses jalan mudah dan bagus dari arah Cikarang Pusat (Pemda) maupun dari Desa Sukadami Cikarang Selatan, berada di dekat kawasan pengembangan industri Delta Mas dan kawasan industri China, tetepi berpotensi menyebabkan kemacetan pada ruas Delta Mas (Pemda) menuju Sukadami, Jauh dari pemukiman penduduk dan lokasi terjangkau oleh peternak dari Bojongmangu, tersedia banyak HMT
2. Desa Sukasejati, Kecamatan Cikarang Selatan : Lahan yang tersedia masih terbuka luas, akses jalan mudah dan bagus dari arah Kecamatan Setu maupun dari Desa Sukadami Cikarang Selatan, pasar dapat terjangkau peternak dan pedagang dari Cibarusah, cikarang Pusat, maupun dari Setu, jauh dari pemukiman penduduk, tidak berpotensi menyebabkan kemacetan di ruas jalan Setu-Sukadami, tersedia banyak HMT.
3. Desa Sukasari, Kecamatan Serang Baru : Lahan yang tersedia agak terbatas, akses jalan mudah dan berada di Jalan Raya Cikarang-Cibarusah, lokasi terjangkau oleh peternak sapi atau kambing dari daerah Cibarusah dan Bojongmangu, berpotensi menyebabkan kemacetan di ruas jalan Cikarang – Cibarusah, berada tidak jauh dari pemukiman penduduk, tersedia cukup HMT

Dari beberapa pertimbangan diatas, Lokasi Pasar Hewan di Sukasejati Kecamatan Cikarang Selatan dinilai lebih layak dan memiliki nilai lebih dibandingkan dengan lokasi di Sukasari, Serang Baru maupun di Cicau, Cikarang Pusat.

Sedangkan letak (*lay-out*) pasar hewan merupakan keseluruhan proses penentuan interior dan eksterior dari fasilitas pasar hewan yang terdiri dari : perkantoran, tempat peristirahatan ternak (sesuai dengan jenis ternak), timbangan ternak (kapasitas disesuaikan dengan ternak yang dipasarkan), *feed lotter*, tempat pembuangan limbah, alat pembersih, sumber air untuk air minum ternak dan membersihkan pasar, kandang isolasi, lantai yang disekat (sesuai dengan jenis dan besar ternak) untuk ternak pada saat transaksi berlangsung, dan ada tempat penjualan pakan ternak dan HMT.

Beberapa kriteria yang dapat dijadikan pertimbangan untuk memilih layout pasar hewan adalah :

- Konsistensi dengan besaran potensi pasar dan kapasitas hewan yang diperjualbelikan
- Sistem perdagangan hewan yang dapat dikendalikan oleh manajemen pengelola pasar hewan

- Penggunaan ruang perkantoran, tempat peristirahatan ternak dan fasilitas penunjang lainnya serta penggunaan lahan yang optimal
- Terdapat kemungkinan untuk dengan mudah melakukan penyesuaian atau ekspansi dan pengembangan pasar di masa mendatang
- Minimisasi biaya operasional dan memberikan jaminan cukup untuk keberlangsungan pasar hewan

3. Aspek Manajemen dan Regulasi

Kegiatan usaha yang telah dinyatakan layak untuk dikembangkan tentu tidak terlepas dari adanya peran manajemen untuk keberhasilan dari usaha tersebut. Bagaimanapun baiknya prospek dari kegiatan usaha yang dilaksanakan, apabila tidak didukung oleh manajemen yang baik akan menimbulkan atau mengalami kegagalan pada masalah tersebut, maka tugas penting yang perlu dilaksanakan agar tujuan yang telah tercantum dalam studi kelayakan perlu diuraikan kembali. Tugas-tugas tersebut menyangkut dengan fungsi manajemen seperti perencanaan, pengorganisaasian, pengadaan tenaga kerja, pengarahan pekerjaan dan pengawasan.

a. Kebutuhan Sumber Daya Manusia (Tenaga Kerja)

Sumber daya manusia merupakan aspek terpenting dalam manajemen, karena dengan penggunaan sumber daya manusia yang baik maka kegiatan operasional pasar hewan dapat berjalan dengan baik pula. Tidak hanya sumber daya manusia yang berkualifikasi baik, tentunya sumber daya manusia sebagai tenaga kerja pun harus dikelola dengan sebaik-baiknya agar penggunaannya dapat efisien.

Sumber daya manusia yang akan dipekerjakan dalam Pengelola Pasar Hewan ini dapat berasal dari unsur PNS Dinas Peternakan, Perikanan dan Kelautan Kabupaten Bekasi atau bisa berasal dari unsur PNS di luar SKPD terkait, tenaga honorer serta pekerja dari unsur masyarakat atau kelompok peternak.

Pengadaan tenaga kerja ini tentunya harus diimbangi dengan kebutuhan tenaga kerja dan disesuaikan dengan jenis pekerjaan. Kualifikasi pegawai atau pengelola Pasar Hewan untuk jenis pekerjaan manajemen dan umum dapat diperoleh dari kualifikasi keahlian manajerial, administrasi, keuangan dan umum. Sedangkan untuk jenis pekerjaan teknis kesehatan dan pemeriksaan hewan harus pegawai yang memiliki latar belakang pendidikan kesehatan hewan (keswan) atau kedokteran hewan.

b. Struktur Organisasi

Hal yang perlu mendapat perhatian dalam pembentukan struktur organisasi adalah bentuk kegiatan dan cara pengelolaan dari kegiatan usaha yang telah direncanakan secara efisien. Apabila bentuk dan sistem pengelolaan telah ditentukan secara teknis maka berdasarkan pada

kegiatan itu pula disusun bentuk struktur organisasi yang cocok dan sesuai untuk menjalankan operasioanl pasar hewan.

Kelembagaan/organisasi pasar hewan harus disusun sesuai kebutuhan operasional Pasar Hewan. Susunan organisasi pengelola Pasar Hewan dapat terdiri dari unit-unit usaha seperti : Unit Penanganan dan Kesehatan Ternak, Unit Promosi dan Pelayanan Informasi Pasar, Unit Kebersihan dan Penanganan Limbah, Unit Pengadaan HMT dan Jasa Konsultasi dan Unit Simpan Pinjam;

c. Regulasi

Pembangunan Pasar Hewan di tingkat Kabupaten secara teknis mengacu peraturan ketataruangan yang tertuang dalam RTRW Kabupaten Bekasi dan konstruksi yang mengacu pada peraturan yang berlaku seperti UU No 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi, UU no 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 2005. Sedangkan pengelolaan untuk operasional Pasar Hewan mengacu pada Pedoman umum Operasional Pasar Hewan/Ternak Kementerian Pertanian dan juga peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

4. Aspek Finansial dan Ekonomi

a. Analisis *Net Present Value* (NPV)

Aspek keuangan bertujuan untuk menentukan perkiraan besarnya dana yang dibutuhkan dalam menjalankan/mengoperasikan pasar hewan yang akan di dirikan. Dana yang dibutuhkan untuk membuka pasar hewan tersebut modal investasi dan modal kerja.

Salah satu langkah untuk melakukan analisis finansial kelayakan usaha adalah menilai besarnya investasi yang dikeluarkan untuk mendirikan pasar hewan tersebut. Investasi dalam aktiva tetap meliputi, investasi bangunan dan sarana pendukung lainnya.

Cakupan studi pada aspek finansial dimaksudkan untuk mengetahui perkiraan kebutuhan dana dan aliran kas sehingga dapat diketahui tingkat kelayakan pendirian dan pengembangan pasar hewan tersebut. Dalam hal ini, yang perlu dipersiapkan adalah kebutuhan dana serta sumber pendanaannya, penentuan kebijakan aliran kas serta biaya modal.

Analisis ini akan menentukan proseppek investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membiayai kembali dana tersebut dalam kurun waktu yang telah ditentukan sehingga proyek tersebut relevan untuk dilaksanakan.

Untuk merealisasi rencana pendirian pasar hewan dibutuhkan sejumlah dana tertentu untuk investasi yang meliputi keperluan dana untuk pembelian aktiva tetap berwujud (*tangible*

asset), seperti tanah, bangunan dan sarana pendukung serta aktiva tak berwujud (*intangible asset*) berupa hak paten, lisensi, biaya-biaya pendahuluan dan biaya-biaya sebelum operasional (*sunk cost*). Di samping untuk aktiva, dana juga dibutuhkan untuk modal kerja berupa semua investasi untuk membiayai aktiva lancar (*current asset*). Seluruh dana yang dibutuhkan itu harus dalam bentuk pendanaan dengan biaya paling rendah dan tidak menimbulkan masalah bagi pasar hewan dan lembaga yang mensponsorinya.

Berdasarkan hasil perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB), jumlah dana investasi yang dibutuhkan untuk pendirian pasar hewan tipe A sebesar Rp. 13.675.000.000,-. Biaya investasi tersebut telah termasuk biaya untuk aktiva tetap berupa pembebasan tanah, biaya bangunan dan sarana prasarana pasar hewan serta biaya operasional untuk tahun pertama.

Sumber dan rencana pembangunan pasar hewan tipe A ini dapat berasal dari anggaran APBD Kabupaten Bekasi, serta tanpa menutup peluang pihak swasta untuk berpartisipasi. Dalam hal ini, terdapat dua skenario dalam pembiayaan yaitu pemerintah daerah membiayai seluruh kegiatan pembangunan pasar hewan ini atau pemerintah daerah menjalin kerjasama dengan swasta. Pemerintah membiayai sekitar 75 persen dari seluruh biaya yang dikeluarkan yaitu Rp. 10.256.250.000,-.

Adapun selebihnya sebesar 25 persen Rp. 3.418.750.000,- dibiayai oleh pihak swasta yang sumber pembiayaannya investasi dari kredit perbankan dengan tingkat bunga 15 persen per tahun untuk jangka waktu selama 20 tahun.

Komponen biaya operasional dan pemeliharaan terdiri dari biaya upah/gaji, listrik, telepon, air dan biaya pemeliharaan terhadap asset-aset yang dimiliki. Beban biaya dalam pendirian pasar hewan direncanakan bertaraf nasional ini terdiri dari biaya investasi, biaya operasional, dan biaya angsuran pinjaman. Biaya operasional meliputi biaya upah/gaji, biaya pemeliharaan dan biaya rutin seperti biaya telepon, listrik dan air. Total biaya operasional dan pemeliharaan per tahun diperkirakan sekitar Rp.211.328.125,- dengan asumsi tingkat rata-rata bunga sebesar 10 persen per tahun. Di samping itu juga dikeluarkan biaya-biaya lainnya seperti biaya investasi Rp. 42.734.375,- dan biaya angsuran pinjaman Rp. 213.671.875,- dengan tingkat bunga pinjaman 15 persen per tahun.

Perkiraan penerimaan dari operasionalisasi pasar hewan dibagi menjadi dua sumber: (1) penerimaan pasar hewan yang hanya berasal dari penyewaan tempat hewan; dan (2) retribusi penjualan hewan baik pada konsumen akhir maupun konsumen antara. Berdasarkan hasil perhitungan penerimaan dari penyewaan diperkirakan sebesar Rp. 390.000.000,- per tahun, pada tingkat inflasi 10 persen (asumsi) per tahunnya. Penerimaan

dari sumber kedua diperkirakan sebesar Rp.1.802.900.000,- per tahun, pada tingkat inflasi sebesar 10 persen per tahun.

Untuk mengetahui kelayakan pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi, dapat diketahui dari hasil perhitungan Net Present Value (NPV). Adapun penilaian atau kriteria yang digunakan untuk menilai kelayakan pembangunan pasar hewan tersebut adalah:

Jika NPV > Nol atau bernilai positif maka berarti layak

Jika NPV = Nol artinya tidak untung tidak rugi (BEP)

Jika NPV < Nol atau bernilai negatif maka berarti tidak layak

Berikut ini akan disajikan tabel perhitungan tentang kelayakan pembangunan pasar hewan tersebut berdasarkan analisis *Net Present Value*, dengan beberapa skenario yaitu *Full Capacity*, *Midle Capacity* dan *Lower Capacity*.

Tabel 4.
Perhitungan Net Present Value
Asumsi Full Capacity

Tahun	Penerimaan	Pengeluaran	Cash Flow	Df (10%)	PV
1	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.909	1,756,006,200
2	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.8264	1,596,439,520
3	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.7513	1,451,361,340
4	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.683	1,319,419,400
5	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.6209	1,199,454,620
6	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.5645	1,090,501,100
7	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.5132	991,399,760
8	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.4665	901,184,700
9	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.4241	819,276,380
10	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.3855	744,708,900
11	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.3505	677,095,900
12	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.3186	615,471,480
13	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.2897	559,642,460
14	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.2633	508,642,940
15	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.2394	462,472,920
16	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.2176	420,359,680
17	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.1974	381,337,320

18	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.1799	347,530,820
19	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.1635	315,849,300
20	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.1486	287,065,480
Jumlah PV					16,445,220,220
Investasi awal					(13,675,000,000)
NPV					2,770,220,220

Sumber : data yang diolah, 2012

Berdasarkan tabel di atas dapat dijelaskan bahwa kelayakan pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi dilihat dari analisis *Net Present Value* (NPV) untuk tipe A dengan asumsi full kapasitas 600 ekor hewan ternak serta luas lahan 1 ha dapat simpulkan layak karena nilai *Net Present Value* (NPV) bernilai positif sebesar Rp. 2,770,220,220.- ini artinya pembangunan pasar hewan tersebut dilihat dari aspek keuangan dengan menggunakan analisis *Net Present Value* memiliki prospek yang menjanjikan di masa yang akan datang (layak).

Kemudian dengan menggunakan skenario bahwa kapasitas terpakai tidak penuh dengan asumsi bahwa pasar hewan tersebut hanya di isi 550 ekor hewan, maka berikut ini akan disajikan perhitungan hasil *Net Present Value*.

Tabel 5.
Perhitungan *Net Present Value*
Asumsi *Midle Capacity*

Tahun	Penerimaan	Pengeluaran	Cash Flow	Df (10%)	PV
1	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.909	1,607,021,100
2	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.8264	1,460,992,560
3	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.7513	1,328,223,270
4	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.683	1,207,475,700
5	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.6209	1,097,689,110
6	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.5645	997,979,550
7	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.5132	907,286,280
8	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.4665	824,725,350
9	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.4241	749,766,390
10	2,236,758,000	425,000,000	1,767,900,000	0.3855	681,525,450
11	2,281,493,160	425,000,000	1,767,900,000	0.3505	619,648,950
12	2,327,123,023	425,000,000	1,767,900,000	0.3186	563,252,940

13	2,373,665,484	425,000,000	1,767,900,000	0.2897	512,160,630
14	2,421,138,793	425,000,000	1,767,900,000	0.2633	465,488,070
15	2,469,561,569	425,000,000	1,767,900,000	0.2394	423,235,260
16	2,518,952,801	425,000,000	1,767,900,000	0.2176	384,695,040
17	2,569,331,857	425,000,000	1,767,900,000	0.1974	348,983,460
18	2,620,718,494	425,000,000	1,767,900,000	0.1799	318,045,210
19	2,673,132,864	425,000,000	1,767,900,000	0.1635	289,051,650
20	2,726,595,521	425,000,000	1,767,900,000	0.1486	262,709,940
Jumlah PV					15,699,420,854
Investasi Awal					(13,675,000,000)
NPV					2,024,420,854

Sumber : data yang diolah, 2012

Berdasarkan tabel di atas dapat dijelaskan bahwa kelayakan pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi dilihat dari analisis Net Present Value (NPV) untuk tipe A dengan asumsi *middle capacity* 550 ekor hewan ternak masih layak, karena nilai Net Present Value (NPV) bernilai positif sebesar Rp. 2,024.420.854.- ini artinya pembangunan pasar hewan tersebut dilihat dari aspek keuangan dengan menggunakan analisis *Net Present Value* masih memiliki prospek yang menjanjikan di masa yang akan datang (layak) walaupun dengan pemakaian tidak penuh.

Selanjutnya kelayakan pembangunan pasar hewan dari perhitungan *net present value* dengan skenario *lower capacity* dapat dilihat dari tabel berikut ini:

Tabel 6.
Perhitungan Net Present Value
Asumsi Lower Capacity

Tahun	Penerimaan	Pengeluaran	Cash Flow	Df (10%)	PV
1	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.909	1,458,036,000
2	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.8264	1,325,545,600
3	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.7513	1,205,085,200
4	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.683	1,095,532,000
5	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.6209	995,923,600
6	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.5645	905,458,000
7	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.5132	823,172,800

8	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.4665	748,266,000
9	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.4241	680,256,400
10	2,069,580,000	425,000,000	1,644,580,000	0.3855	633,985,590
11	2,110,971,600	425,000,000	1,685,971,600	0.3505	590,933,046
12	2,153,191,032	425,000,000	1,728,191,032	0.3186	550,601,663
13	2,196,254,853	425,000,000	1,771,254,853	0.2897	513,132,531
14	2,240,179,950	425,000,000	1,815,179,950	0.2633	477,936,881
15	2,284,983,549	425,000,000	1,859,983,549	0.2394	445,280,062
16	2,330,683,220	425,000,000	1,905,683,220	0.2176	414,676,669
17	2,377,296,884	425,000,000	1,952,296,884	0.1974	385,383,405
18	2,424,842,822	425,000,000	1,999,842,822	0.1799	359,771,724
19	2,473,339,678	425,000,000	2,048,339,678	0.1635	334,903,537
20	2,522,806,472	425,000,000	2,097,806,472	0.1486	311,734,042
Jumlah PV					14,255,614,748
Investasi Awal					(13,675,000,000)
NPV					580,614,748

Sumber : data yang diolah, 2012

Berdasarkan tabel di atas dapat dijelaskan bahwa kelayakan pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi dilihat dari analisis *Net Present Value* (NPV) untuk tipe A dengan asumsi *lower capacity* 500 ekor hewan ternak ternyata masih layak, hal ini dapat dilihat dari perhitungan *Nilai Net Present Value* (NPV) bernilai positif sebesar Rp. 580.614.748.- ini artinya pembangunan pasar hewan tersebut dilihat dari aspek keuangan dengan menggunakan analisis *Net Present Value* masih memiliki prospek yang menjanjikan di masa yang akan datang (layak) walaupun dengan pemakaian tidak penuh.

b. Analisis *Internal Rate of Return* (IRR)

Analisis *Internal Rate of Return* pada dasarnya berfungsi sebagai alat untuk menilai seberapa besar tingkat pengembalian atas suatu investasi yang sudah ditanamkan, dalam hal ini berkaitan dengan pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi. Untuk mengetahui seberapa besar tingkat pengembalian atas pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi, maka berikut ini akan disajikan tabel perhitungannya dengan beberapa asumsi yaitu *Full Capacity*, *Midle Capacity* dan *Lower Capacity*.

Tabel 7.

**Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)
Asumsi *Full Capacity***

Tahun	Penerimaan	Pengeluaran	Cash Flow	Df (10%)	PV	Df 30%	PV2
1	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.909	1,756,006,200	0.7692	1,485,940,560
2	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.8264	1,596,439,520	0.5917	1,143,046,060
3	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.7513	1,451,361,340	0.4552	879,355,360
4	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.683	1,319,419,400	0.3501	676,323,180
5	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.6209	1,199,454,620	0.2693	520,233,740
6	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.5645	1,090,501,100	0.2072	400,268,960
7	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.5132	991,399,760	0.1594	307,928,920
8	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.4665	901,184,700	0.1226	236,838,680
9	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.4241	819,276,380	0.0943	182,168,740
10	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.3855	744,708,900	0.0725	140,113,454
11	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.3505	677,095,900	0.0558	107,794,440
12	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.3186	615,471,480	0.0429	82,932,174
13	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.2897	559,642,460	0.0330	63,749,400
14	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.2633	508,642,940	0.0254	49,067,720
15	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.2394	462,472,920	0.0195	37,670,100
16	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.2176	420,359,680	0.0150	28,977,000
17	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.1974	381,337,320	0.0116	22,408,880
18	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.1799	347,530,820	0.0089	17,193,020
19	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.1635	315,849,300	0.0068	13,136,240
20	2,356,800,000	425,000,000	1,931,800,000	0.1486	287,065,480	0.0053	10,238,540
Jumlah PV				NP1	16,445,220,220	PV2	6,405,385,168
Investasi							
Awal				Io	13,675,000,000	Io	13,675,000,000
NPV				NPV1	2,770,220,220	NPV2	(7,269,614,832)

Sumber : data yang diolah, 2012

Berdasarkan tabel di atas dapat dijelaskan bahwa untuk menghitung hasil *Internal Rate of Return* (IRR) atas pengembalian investasi pembangunan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi digunakan metode *trial and error* untuk memformulasikan nilai IRR.

Hasil perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) menunjukkan bahwa, untuk pemakaian penuh dengan kapasitas 600 ekor hewan diperoleh tingkat pengembalian pembangunan pasar hewan tersebut sebesar 15,52%. Hal ini berarti investasi yang ditanamkan untuk pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi memberikan tingkat pengembalian sebesar lima belas koma lima puluh dua prosen dengan asumsi pemakaian penuh.

Selanjutnya dengan menggunakan asumsi *Midle Capacity* (kapasitas 550 ekor) pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi, berikut ini akan disajikan perhitungan dengan

menggunakan analisis *Internal Rate of Return* (IRR).

Tabel 8.
Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)
Asumsi *Midle Capacity*

Tahun	Penerimaan	Pengeluaran	Cash Flow	Df (10%)	PV	Df 30%	PV2
1	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.909	1,607,021,100	0.7692	1,359,868,680
2	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.8264	1,460,992,560	0.5917	1,046,066,430
3	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.7513	1,328,223,270	0.4552	804,748,080
4	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.683	1,207,475,700	0.3501	618,941,790
5	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.6209	1,097,689,110	0.2693	476,095,470
6	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.5645	997,979,550	0.2072	366,308,880
7	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.5132	907,286,280	0.1594	281,803,260
8	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.4665	824,725,350	0.1226	216,744,540
9	2,192,900,000	425,000,000	1,767,900,000	0.4241	749,766,390	0.0943	166,712,970
10	2,236,758,000	425,000,000	1,811,758,000	0.3855	698,432,709	0.0725	131,406,808
11	2,281,493,160	425,000,000	1,856,493,160	0.3505	650,700,853	0.0558	103,592,318
12	2,327,123,023	425,000,000	1,902,123,023	0.3186	606,016,395	0.0429	81,658,141
13	2,373,665,484	425,000,000	1,948,665,484	0.2897	564,528,391	0.0330	64,305,961
14	2,421,138,793	425,000,000	1,996,138,793	0.2633	525,583,344	0.0254	50,701,925
15	2,469,561,569	425,000,000	2,044,561,569	0.2394	489,468,040	0.0195	39,868,951
16	2,518,952,801	425,000,000	2,093,952,801	0.2176	455,644,129	0.0150	31,409,292
17	2,569,331,857	425,000,000	2,144,331,857	0.1974	423,291,108	0.0116	24,874,250
18	2,620,718,494	425,000,000	2,195,718,494	0.1799	395,009,757	0.0089	19,541,895
19	2,673,132,864	425,000,000	2,248,132,864	0.1635	367,569,723	0.0068	15,287,303
20	2,726,595,521	425,000,000	2,301,595,521	0.1486	342,017,094	0.0053	12,198,456
Jumlah				PV1	15,699,420,854	PV2	5,912,135,400
Investasi Awal				Io	13,675,000,000	Io	13,675,000,000
NPV				NPV1	2,024,420,854	NPV2	(7,762,864,600)

Sumber : data yang diolah, 2012

Berdasarkan tabel di atas dapat dijelaskan bahwa untuk menghitung hasil *Internal Rate of Return* (IRR) atas pengembalian investasi pembangunan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi digunakan metode *trial and error* untuk memformulasikan nilai IRR. Hasil perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) menunjukkan bahwa, untuk pemakaian penuh dengan kapasitas sedang (550 ekor hewan), diperoleh tingkat pengembalian pembangunan pasar hewan tersebut sebesar 14,14%. Hal ini berarti investasi yang ditanamkan untuk pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi memberikan tingkat pengembalian sebesar empat belas koma empat belas prosen tingkat pengembalian dengan asumsi kapasitas sedang.

Selanjutnya dengan menggunakan asumsi *Lower Capacity* (kapasitas 500 ekor) pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi, berikut ini akan disajikan perhitungan dengan menggunakan analisis *Internal Rate of Return* (IRR).

Tabel 9.
Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)
Asumsi *Lower Capacity*

Tahun	Penerimaan	Pengeluaran	Cash Flow	Df (10%)	PV	Df 30%	PV2
1	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.909	1,458,036,000	0.7692	1,233,796,800
2	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.8264	1,325,545,600	0.5917	949,086,800
3	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.7513	1,205,085,200	0.4552	730,140,800
4	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.683	1,095,532,000	0.3501	561,560,400
5	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.6209	995,923,600	0.2693	431,957,200
6	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.5645	905,458,000	0.2072	332,348,800
7	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.5132	823,172,800	0.1594	255,677,600
8	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.4665	748,266,000	0.1226	196,650,400
9	2,029,000,000	425,000,000	1,604,000,000	0.4241	680,256,400	0.0943	151,257,200
10	2,069,580,000	425,000,000	1,644,580,000	0.3855	633,985,590	0.0725	119,281,387
11	2,110,971,600	425,000,000	1,685,971,600	0.3505	590,933,046	0.0558	94,077,215
12	2,153,191,032	425,000,000	1,728,191,032	0.3186	550,601,663	0.0429	74,191,241
13	2,196,254,853	425,000,000	1,771,254,853	0.2897	513,132,531	0.0330	58,451,410
14	2,240,179,950	425,000,000	1,815,179,950	0.2633	477,936,881	0.0254	46,105,571
15	2,284,983,549	425,000,000	1,859,983,549	0.2394	445,280,062	0.0195	36,269,679
16	2,330,683,220	425,000,000	1,905,683,220	0.2176	414,676,669	0.0150	28,585,248
17	2,377,296,884	425,000,000	1,952,296,884	0.1974	385,383,405	0.0116	22,646,644
18	2,424,842,822	425,000,000	1,999,842,822	0.1799	359,771,724	0.0089	17,798,601
19	2,473,339,678	425,000,000	2,048,339,678	0.1635	334,903,537	0.0068	13,928,710
20	2,522,806,472	425,000,000	2,097,806,472	0.1486	311,734,042	0.0053	11,118,374
Jumlah				PV1	14,255,614,748	PV2	5,364,930,081
Investasi							
Awal				Io	13,675,000,000	Io	13,675,000,000
NPV				NPV1	580,614,748	NPV2	(8,310,069,919)

Sumber : data yang diolah, 2012

Berdasarkan tabel di atas dapat dijelaskan bahwa untuk menghitung hasil *Internal Rate of Return* (IRR) atas pengembalian investasi pembangunan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi digunakan metode *trial and error* untuk memformulasikan nilai IRR.

Hasil perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR) menunjukkan bahwa, untuk pemakaian penuh dengan kapasitas sedang (500 ekor hewan), diperoleh tingkat pengembalian pembangunan pasar hewan tersebut sebesar 11,31%. Hal ini berarti investasi yang ditanamkan

untuk pembangunan pasar hewan di Kabupaten Bekasi memberikan tingkat pengembalian sebesar sebelas koma tiga puluh satu prosen tingkat pengembalian dengan asumsi kapasitas rendah.

c. Analisis Ekonomi

Pendirian pasar hewan ditinjau dari aspek kemanfaatan sosial ekonomi (*social and economic benefit*) dapat berdampak keberadaan pasar hewan terhadap kesempatan kerja, peningkatan pendapatan per kapita, PDRB, penghematan devisa, bertambahnya sarana dan prasarana produksi, atau bahkan terbukanya daerah dari kondisi keterbelakangan.

Keberadaan pasar hewan dapat mendorong berdirinya industri baru, hulu dan hilir (*backward and forward linkage*), seperti munculnya industri yang memanfaatkan produk pemotongan atau hasil sampingan dari pasar hewan misalnya, industri makanan (daging kaleng, sosis, bakso, dll), industri pengolahan kulit sapi, industri pengolahan tulang, industri pakan ternak, industri pupuk dan lain sebagainya.

Kehadiran pasar hewan diprediksi akan memperbesar kesempatan kerja dan peluang usaha pada bidang-bidang yang terkait dengan produk pasar hewan sehingga pada gilirannya diharapkan berpengaruh kepada kesejahteraan masyarakat termasuk usaha kecil dan menengah (UKM). Populasi UKM di wilayah ini cukup besar sejalan dengan pertumbuhan perusahaan di wilayah Kabupaten Bekasi.

Sejalan dengan era perdagangan bebas yang segera akan diberlakukan baik di kawasan ASEAN (AFTA) maupun kawasan Asia Pasifik (APEC), maka terbuka peluang bagi perdagangan hewan, daging hewan dan produk ikutannya di pasar internasional. Hal ini terutama disebabkan segala bentuk subsidi, tarif impor, kuota maupun lisensi impor terhadap daging sapi khususnya sudah dihapus, sehingga terbuka peluang bagi pelaku bisnis baru sebagai eksportir daging sapi. Terbukanya pasar antar bangsa tentu saja diharapkan berpengaruh positif kepada kondisi perekonomian di dalam negeri.

F. Simpulan

Hasil Pembahasan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan beberapa hal, yaitu sebagai berikut.

1. Analisis kelayakan dari aspek pasar dan pemasaran menunjukkan bahwa Pembangunan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi sudah selayaknya segera dilaksanakan mengingat besarnya kebutuhan (*demand*) dan pasokan (*supply*) dari transaksi hewan ternak baik besar, kecil maupun unggas, termasuk sehingga peluang perdagangan ternak potong untuk memenuhi kebutuhan daging di Kabupaten Bekasi yang sangat besar.

2. Analisis kelayakan dari aspek teknis dan lokasi menunjukkan bahwa Pembangunan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi sudah siap dalam pemilihan lokasi dan pengadaan saranda dan fasilitas lainnya dengan mempertimbangkan beberapa hal penting. Dari 3 (tiga) alternatif lokasi pembangunan pasar hewan di Desa Sukasejati Kecamatan Cikarang Selatan dinilai lebih layak dan memiliki nilai lebih dibandingkan dengan lokasi di Sukasari, Serang Baru maupun di Cicau, Cikarang Pusat.
3. Analisis kelayakan letak (*lay-out*) pasar hewan, sarana dan fasilitas pasar hewan di Kabupaten Bekasi nantinya akan menyediakan perkantoran, tempat peristirahatan ternak (sesuai dengan jenis ternak), timbangan ternak (kapasitas disesuaikan dengan ternak yang dipasarkan), *feed lotter*, tempat pembuangan limbah, alat pembersih, sumber air untuk air minum ternak dan membersihkan pasar, kandang isolasi, lantai yang disekat (sesuai dengan jenis dan besar ternak) untuk ternak pada saat transaksi berlangsung, dan ada tempat penjualan pakan ternak dan HMT.
4. Analisis kelayakan dari aspek manajemen dan regulasi yang menyangkut ketersediaan SDM, struktur organisasi dan dukungan regulasi Pembangunan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi menunjukkan kelayakan dan kesiapan Pemerintah Kabupaten Bekasi untuk dapat dilaksanakan pembangunan pasar hewan tersebut.
5. Analisis kelayakan dari aspek finansial dan ekonomi Pembangunan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi menunjukkan angka yang positif dan signifikan untuk direkomendasikan kelayakan pelaksanaan pembangunannya.
6. Analisis kelayakan dari aspek lingkungan Pembangunan Pasar Hewan di Kabupaten Bekasi menunjukkan langkah pengendalian dampak negatif dan optimalisasi dampak positif bagi masyarakat dapat ditempuh pelaksana pembangunan pasar hewan dengan terlebih dahulu melaksanakan studi AMDAL dan mitigasi pengendalian dampak negatif dari pra hingga pasca pembangunannya.

G. Saran dan Rekomendasi

1. Pemilihan Lokasi Pasar Hewan yang tepat perlu memperhitungkan dengan cermat dengan memperkirakan kekurangan dan manfaat yang diperoleh di kemudian hari.
2. Pengendalian kapasitas dan volume hewan yang melakukan transaksi di pasar hewan agar dapat memberikan kenyamanan bagi masyarakat pengguna pasar hewan tanpa mengurangi manfaat dan optimisasi pemasukan atau pendapatan bagi operasional pasar hewan.
3. Dilakukan survey dan analisa yang matang sehingga pembangunan pasar hewan dapat bermanfaat secara ekonomi dan sosial bagi masyarakat setempat

4. Dilakukan Analisis Pengendalian Dampak Lingkungan untuk meminimalisir dampak lingkungan fisik kimiawi, biotik maupun dampak sosial dari keberadaan pasar hewan di Kabupaten Bekasi

Adanya pasar hewan di Kabupaten Bekasi diharapkan lebih banyak para peternak, pedagang hewan maupun calon pembeli dapat melakukan transaksi jual belinya di Kabupaten Bekasi dan dapat berdampak positif terhadap pendapat asli daerah (PAD) dan *multiflier effect* yang ditimbulkan dapat mendorong perekonomian daerah.

Daftar Pustaka

- Badan Pusat Statistik, Bappeda Kabupaten Bekasi (2012). *Kabupaten Bekasi Dalam Angka Tahun 2011*,
- Sutojo, Siswanto, (2010), *Studi Kelayakan Proyek, Konsep, Teknik dan Kasus*, Damar Mulia Pustaka, Jakarta
- Nazir, Moh (2006), *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Kodoatie, Robert J. (2007), *Analisis Ekonomi Teknik*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Gray, Clive (2004), *Pengantar Evaluasi Proyek*, PT. Gramedia Pustaka Utama Jakarta
- Suharto, Imam (2011), *Manajemen Proyek*, Erlangga, Jakarta
- Nurmalina R, Sarianti T, Karyadi A.(2010). *Studi Kelayakan Bisnis*. Departemen Agribisnis FEM-IPB Bogor.