

EVALUASI HARGA SEWA PASAR BARU MARABAHAN TIMUR DITINJAU DARI SEGI FINANSIAL PROYEK

Maulana Rifki Ramadhani¹ dan Irfan Prasetya¹

¹Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Lambung Mangkurat
Jl. A. Yani Km. 35,8 Kalimantan Selatan, Indonesia

ABSTRACT

Barito Kuala District Government has built the east Marabahan New Market, to reduce the number of street vendors (PKL) that are increasingly prevalent in the city of Marabahan. Because this project is a government project that tend to prioritize social benefits that can be provided to the community, it is necessary to do the feasibility study of the east Marabahan new market in terms of financial investment. This study aims to determine the rent price of the new market based on the considerations used for the operational and maintenance costs of the east Marabahan new market building. The financial project analysis methods used are the Payback period method, the Net Present value (NPV) method, the Internal Rate of Return (IRR) method, and the Benefit Cost Ratio method. Based on calculations with an investment cost of Rp. 5,635,397,000.00 and an interest rate (BI rate) of 6% over the life of the building, a rental fee can be obtained for each kiosk. The results of the financial calculation at a price of Rp. 189,000, - indicates a positive NPV value, the IRR is greater than the interest rate set and the BCR is more than 1. Thus, the rental price at east Marabahan new market is feasible to apply. Calculation results are also supported by the results of a price questionnaire to the public. Where the results show 64% agree with the price of Rp. 189.000,-.

Keywords: investment, east marabahan new market, project financial analysis, minimum rental price

ABSTRAK

Pemerintah Kabupaten Barito Kuala telah membangun Pasar Baru Marabahan Timur, untuk mengurangi jumlah Pedagang Kaki Lima (PKL) yang kian marak di kota Marabahan. Mengingat proyek tersebut adalah proyek pemerintah yang cenderung mengutamakan manfaat sosial yang dapat diberikan kepada masyarakat, sehingga perlu dikaji kelayakan proyek pembangunan pasar Marabahan Timur dari segi investasi finansial. Pada penelitian ini bertujuan untuk menentukan harga sewa yang memenuhi kriteria kelayakan berdasarkan perhitungan finansial yang digunakan untuk menutupi biaya operasional dan pemeliharaan bangunan Pasar Baru Marabahan Timur. Adapun metode analisis finansial proyek yang digunakan adalah metode Payback period, metode Net Present value (NPV), metode Internal Rate of Return (IRR), dan metode Benefit Cost Ratio. Berdasarkan hasil perhitungan dengan biaya investasi sebesar Rp.5.635.397.000,00 dan tingkat suku bunga (BI rate) 6% selama umur bangunan, dapat diperoleh biaya harga sewa untuk setiap kios. Hasil perhitungan finansial dengan harga Rp. 189.000,- menunjukkan nilai NPV bernilai positif, IRR lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditetapkan dan BCR > 1. Maka harga sewa di Pasar Baru Marabahan Timur layak untuk diterapkan. Hasil Perhitungan juga didukung dengan hasil kuisioner harga ke Masyarakat. Di mana hasilnya menunjukkan 64% setuju dengan harga Rp. 189.000,-.

Kata kunci: investasi, pasar baru marabahan timur, analisis finansial proyek, harga sewa minimum

Correspondence: Irfan Prasetya
Email: iprasetya@ulm.ac.id

1 PENDAHULUAN

Marabahan ialah salah satu kota Kabupaten di Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan. Kota Marabahan mengalami perkembangan yang cukup signifikan baik dalam hal pembangunan maupun pertumbuhan jumlah penduduk. Pada kawasan berkembang seperti Marabahan, akan timbul berbagai permasalahan tata kota yang salah satunya adalah bermunculannya Pedagang Kaki Lima (PKL). Seiring perjalanan waktu para PKL dianggap mengganggu karena tidak jarang mereka berdagang hingga hampir ketengah jalan sehingga sangat mengganggu bagi pengguna jalan yang melintasi Kawasan tersebut.

Dalam menyikapi masalah ini Pemerintah Kabupaten Barito Kuala membangun bangunan tempat penampungan PKL didalam kompleks Pasar Baru Marabahan. Pada tahun 2012, Pemerintah Kabupaten Barito Kuala telah membangun bangunan untuk PKL pada Kawasan Pasar Baru Marabahan yang dikenal dengan nama Pasar Baru Marabahan Barat. Kios pada bangunan pasar tersebut disewakan kepada para pedagang dengan harga sewa Rp. 54.000,-/unit/bulan. Namun ternyata pasar tersebut tidak berfungsi sebagai mestinya. Faktor utama yang menjadi penyebab tidak berfungsinya Pasar Baru Marabahan Barat adalah karena bangunannya yang bertingkat, yang mengakibatkan para pembeli malas untuk naik ke kios-kios pedangan dilantai 2 (dua). Hal ini berimbas kepada penurunan penghasilan pedagang yang berjualan dilokasi tersebut dan akhirnya banyak pedagang yang tidak mau menyewa kios pada bagian atas pasar (lantai 2). Para pedangan tersebut akhirnya kembali berjualan dijalan dan mengakibatkan kemacetan. Untuk itu, Pemerintah Kabupaten Barito Kuala berinisiatif untuk membangun kembali bangunan pasar yang tidak bertingkat yaitu Pasar Baru Marabahan Timur. Pasar ini diharapkan akan lebih menarik minat pedagang untuk merelokasi tempat usahanya karena pasar ini tidak bertingkat. Bangunan Pasar Baru Marabahan Timur sendiri berlokasi di jalan Pasar Baru, keluaran Marabahan, Kecamatan Marabahan. Bangunan Pasar Baru Marabahan Timur ini memiliki luas bangunan proyek

seluas 1.265 m² dengan daya tampung sekitar 125 kios.

Beberapa penelitian terkait kelayakan finansial yang pernah ada sebelumnya antara lain penelitian oleh Puja (2015) melakukan analisis kelayakan proyek pasar tradisional di Bali diketahui bahwa proyek tersebut layak untuk dijalankan dengan Net Present value menghasilkan nilai positif yaitu sebesar Rp. 1.213.909.306,-. Payback periode terjadi pada tahun ke 4 bulan ke 9, lebih cepat dari masa investasi. Sama halnya dengan Puja, penelitian oleh Sutika, dkk (2017) juga mendapatkan kelayakan secara finansial untuk pembangunan pasar tradisional. Analisis sensitivitas dengan adanya perubahan pendapatan dan biaya juga tetap menunjukkan rencana pembangunan Pusat Perbelanjaan Cokroaminoto tetap layak dilaksanakan (Sutika et al., 2017). Selain itu, Penelitian oleh Ningdyia pada Proyek Pembangunan Pasar Bauntung Batuah Martapura Kabupaten Banjar (2013) diketahui bahwa didapatkan dua alternatif harga sewa yaitu sebesar Rp.65.000,- dan Rp.121.137,-. Setelah dilakukan survey terhadap PKL diketahui bahwa harga sewa toko sebesar Rp.121.137,- masih dapat diterima. Dari hasil kedua alternatif biaya sewa dengan tingkat pengembalian sebesar 6,5% mendapatkan payback period setelah 28 tahun. Nilai Net present worth (NPW) untuk alternatif kedua sebesar Rp.356.395.086,- bernilai positif sehingga proyek dinyatakan layak secara analisis finansial proyek.

Dari latarbelakang penelitian selanjutnya, terlihat bahwa pasar tradisional layak dibangun berdasarkan kajian analisis finansial proyek. Selain itu, sebenarnya, pemerintah telah memiliki skema pembayaran harga sewa untuk bangunan baru Pasar Baru Marabahan Timur. Namun, mengingat pengalaman sebelumnya pada Pasar Baru Marabahan Barat, sehingga perlu dikaji kelayakan pembangunan proyek Pasar Baru Marabahan Timur serta evaluasi skema pembayaran untuk harga sewanya. Hasil penelitian diharapkan akan memberikan masukan kepada pemerintah dan investor dalam berinvestasi. Untuk itu perlu dilakukan analisis finansial untuk mengetahui berapakah harga sewa yang pantas di Pasar ini dari kajian analisis finansial proyek.

2 METODE PENELITIAN

Ada beberapa tahapan analisis yang dilakukan dalam pengolahan data pada proyek Pembangunan/revitalisasi Pasar Baru Marabahan Timur. Tahapan analisis yang dilakukan pada penelitian ini terdiri dari:

1. Analisis Aliran Kas Bersih

Analisis ini dilakukan untuk memperoleh estimasi pendapatan dan pengeluaran yang dihitung menggunakan persentase kenaikan yang ditentukan sehingga kemudian diperoleh total aliran kas bersih/pendapatan bersih. Aliran kas bersih yang bernilai positif selanjutnya akan dipakai kembali dalam perhitungan untuk menutupi biaya investasi awal proyek.

2. Pemasukan dan Pengeluaran Pasar

Analisis pemasukan dan pengeluaran Pasar yaitu dari hasil wawancara, dimana pemasukan pasar didapat dari sewa toko dan dana APBN. Sedangkan pengeluaran pasar didapat dari total biaya iuran listrik, iuran PDAM, biaya Pajak Bumi Bangunan, biaya pemeliharaan, dan biaya asuransi

3. Analisis Estimasi Harga Sewa

Analisis untuk mendapatkan estimasi variasi harga sewa yang diperoleh berdasarkan komponen biaya operasional secara keseluruhan. Adapun biaya operasional yang dikeluarkan meliputi biaya iuran listrik, biaya iuran air bersih, biaya pajak bumi dan bangunan, biaya pemeliharaan bangunan, biaya pengelolaan administrasi pasar, serta biaya asuransi bangunan.

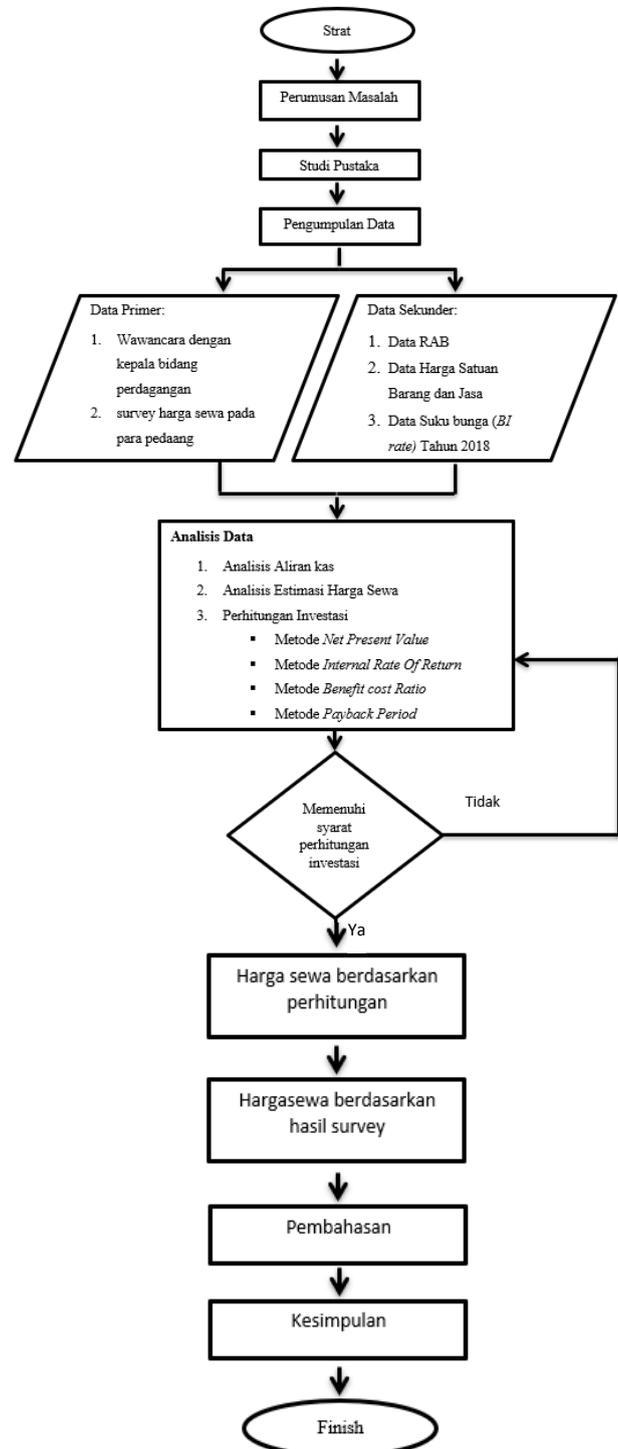
4. Penentuan Harga Sewa Berdasarkan Hasil Survey

Pelaksanaan survey kepada para PKL didasarkan pada variasi harga sewa yang didapatkan pada tahapan sebelumnya. Analisis hasil survey harga sewa selanjutnya dijadikan acuan untuk mendapatkan harga sewa, harga sewa yang diambil adalah harga sewa yang dipilih 50%+1 responden pada pelaksanaan survey. Harga sewa ini selanjutnya akan ditetapkan sebagai harga sewa toko di Pasar Baru Marabahan.

5. Perhitungan Periode Pengembalian dan Tingkat Pengembalian Investasi

Analisis ini dilakukan dengan beberapa metode pendekatan, yaitu metode

Net Present Value (NPV), metode Internal Rate of Return (IRR), metode Benefit Cost Ratio (BCR) dan metode Payback Period. Langkah-langkah dalam penelitian ini ditampilkan dalam diagram alir penelitian pada Gambar 1.



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

3 HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Estimasi Pengeluaran dan Kenaikan Biaya Operasional dan Pemeliharaan

Asumsi untuk biaya pengeluaran dan kenaikan biaya operasional adalah sebagai berikut:

1. Biaya iuran

Estimasi kenaikan tarif sebesar 15% setiap 3 tahun untuk listrik. Sedangkan estimasi kenaikan tarif sebesar 10% setiap 3 tahun untuk iuran air bersih (Ningdy, 2013).

2. Biaya Asuransi

Tarif premi yang digunakan pada penelitian ini didasarkan pada tarif premi oleh PT. Jasa Asuransi Indonesia (Jasindo) yang berkisar 1,0 permil dari uang pertanggungan (investasi awal proyek) sebesar Rp. 5.635.397.000,-. Sehingga biaya asuransi adalah sebesar Rp 5.635.397,-. Per tahun.

3. Biaya Pemeliharaan

Dari Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Perdagangan Diskoperindag Barito Kuala, biaya Pemeliharaan Pasar Baru Marabahan Timur kurang lebih Rp20.000.000,-/tahun. Termasuk perbaikan, penggantian, dan pemeliharaan.

3.2 Estimasi Harga Sewa

Pada penelitian ini telah dilakukan survey pendahuluan untuk menentukan biaya pertahun untuk operasional dan pemeliharaan Pasar Baru Marabahan Timur yang dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Biaya Operasional dan Pemeliharaan Pertahun

No.	Uraian Biaya	Biaya Perbulan	Biaya Pertahun
1	Iuran Listrik	Rp. 690.076,-	Rp. 8.280.912,-
2	Iuran Air Bersih	Rp.1.699.400,-	Rp.20.392.800,-
3	Pemeliharaan		Rp.20.000.000,-
4	Asuransi		Rp. 5.635.397,-
Total Biaya Pertahun			Rp.54.309.109,-

Dari total biaya pertahun sebesar Rp. 54.309.109,- sehingga diketahui besar biaya perbulan yaitu sebesar Rp. 4.525.759,-. Pasar Baru Marabahan Timur memiliki 125 kios yang siap disewakan, oleh karena itu harga sewa murni perbulan untuk setiap orang sebesar Rp. 4.525.759,- / bulan : 125 penyewa adalah sebesar Rp. 36.206,-. Harga sewa murni perbulan tersebut ditambahkan dengan biaya tambahan dengan asumsi sebesar Rp. 1.000.000,-/bulan sehingga menjadi Rp. 36.206,- + (Rp. 1.000.000 : 125) yaitu sebesar Rp. 44.206,- \approx Rp. 45.000,-/bulan.

Adapun berdasarkan hasil wawancara langsung dengan Kepala Bidang Perdagangan Diskoperindag Barito Kuala, Harga sewa untuk tempat usaha sebesar Rp.7.000,- per meter persegi. Besaran nilai harga sewa yang kemudian akan dibebankan kepada penyewa bergantung kepada jenis, luasan dan kelas pasar yang bersangkutan. Kios yang dibangun pada proyek Pembangunan Pasar Baru Marabahan Timur berukuran 2m x 3m, maka harga sewa yang diperoleh sebesar: $(2m \times 3m) \times Rp. 7.000,-/m^2 = Rp. 42.000,-$

Harga sewa yang diperoleh berdasarkan ketentuan dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan menghasilkan nilai yang tidak berbeda jauh dengan harga sewa yang didapatkan berdasarkan hasil perhitungan untuk menutupi biaya operasional pasar. Jadi, pada tugas akhir ini akan digunakan estimasi harga sewa per kios sebesar **Rp. 45.000,-/bulan.**

3.3 Estimasi Pendapatan

3.3.1 Estimasi Kenaikan Harga Sewa

Estimasi perhitungan tarif sewa unit disusun berdasarkan komponen biaya operasional, perbaikan, penggantian, dan pemeliharaan. Dalam analisa perhitungan ini harga sewa diestimasi akan terjadi kenaikan setiap 3 tahun sekali sebesar 15%. Sesuai dengan estimasi yang digunakan pada kenaikan harga sewa ini berdasarkan hasil wawancara langsung dengan Kepala Bidang Perdagangan Diskoperindag Barito Kuala. Hasil perhitungan kenaikan harga sewa selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Estimasi Perhitungan Kenaikan Tarif Sewa

No.	Tahun	Tarif sewa (Perbulan pertoko)
1	2019	Rp. 45.000
2	2020	Rp. 45.000
3	2021	Rp. 45.000
4	2022	Rp. 51.750
5	2023	Rp. 51.750
6	2024	Rp. 51.750
7	2025	Rp. 59.513
8	2026	Rp. 59.513
9	2027	Rp. 59.513
10	2028	Rp. 68.439
11
12
31	2049	Rp. 182.050

3.3.2 Estimasi Pendapatan Dari Harga Sewa

Pendapatan dari sewa tempat dipengaruhi oleh persentase tingkat hunian untuk setiap tahunnya, didalam analisa aliran kas ini diestimasi tingkat hunian mencapai 65% hingga akhir umur bangunan berdasarkan wawancara dengan kepala dinas pasar. Sehingga dapat diketahui pendapatan dari harga sewa untuk tahun 2019:

(Tarif sewa perbulan x 12 bulan x jumlah unit x estimasi tingkat hunian)

$$\text{Rp. } 45.000 \times 12 \times 125 \times 65\% = \text{Rp. } 43.875.000$$

3.3.3 Estimasi Pendapatan Diluar Harga Sewa

Pendapatan diluar harga sewa ini didapat dari biaya parkir dan biaya toilet. Berdasarkan hasil wawancara dari pegawai dinas pasar, harga parkir mobil sebesar Rp. 3000,-/mobil dan biaya parkir sepeda motor sebesar Rp. 2000/sepeda motor. Sedangkan biaya toilet sebesar Rp. 2000. Estimasi perhitungan pendapatan diluar harga sewa ini berdasarkan observasi dan wawancara dari pegawai Dinas pasar. Adapun

perhitungan Pendapatan diluar Harga Sewa sebagai berikut:

1. Biaya Parkir
 - a. Mobil
5 mobil/hari x Rp. 3000/mobil x 30 hari = Rp.450.000
 - b. Sepeda Motor
160 sepeda motor/hari x Rp.2000/sepeda motor x 30hari = Rp.9.600.000
2. Biaya Toilet
200 orang/hari x Rp.2000/orang x 30 hari = Rp. 12.000.000

Total Biaya Parkir + Biaya Toilet adalah Rp. 10.050.000 + Rp. 12.000.000 yaitu sebesar Rp. 22.050.000.

Pendapatan Biaya Parkir dan Biaya Toilet itu dianggap tidak mengalami peningkatan. Jadi, total pendapatan dari harga sewa ditambah pendapatan diluar harga sewa selama tahun 2019 adalah jumlah keseluruhan pendapatan yaitu Rp. 43.875.000 + Rp. 22.050.000 = Rp. 65.925.000 dibulatkan menjadi **Rp. 66.000.000**. Perhitungan pendapatan dari harga sewa untuk tahun-tahun berikutnya dapat dilihat di Tabel 3.

Tabel 3. Perhitungan Pendapatan dari Tarif Sewa

No.	Tahun	Pendapatan Pertahun
1	2019	Rp. 66.000.000
2	2020	Rp. 66.000.000
3	2021	Rp. 66.000.000
4	2022	Rp. 75.900.000
5	2023	Rp. 75.900.000
6	2024	Rp. 75.900.000
7	2025	Rp. 87.285.000
8	2026	Rp. 87.285.000
9	2027	Rp. 87.285.000
10	2028	Rp. 100.377.750
11
12
31	2049	Rp. 267.006.811

3.4 Perhitungan *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value dapat dihitung dengan mengubah atau mendiskonto seluruh aliran kas bersih kenilai sekarang (*present worth value*). Berdasarkan tingkat suku bunga yang telah ditetapkan pada bab I, tingkat suku bunga yang dipakai adalah 6% sesuai dengan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (*BI Rate*) pertanggal November 2018. Pada analisa perhitungan ini tingkat suku bunga berlaku dari awal periode operasi 2019 hingga akhir umur bangunan pada tahun 2049. Adapun contoh perhitungan sebagai berikut.

Net Present value dengan tahun 2018 sebagai tahun ke-1

Diketahui:

Tingkat suku bunga (i) = 6%

Sehingga:

$$\begin{aligned} \text{PV Pendapatan} &= \sum X (P/F, i\%, n) \\ &= \sum X (P/F, 6\%, 1) \\ &= \text{Rp. } 62.264.151 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{PV Pengeluaran} &= \sum X (P/F, i\%, n) \\ &= \sum X (P/F, 6\%, 1) \\ &= \text{Rp. } 52.752.590 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Aliran Kas Bersih} &= \text{Rp. } 62.264.151 \\ &\quad - \text{Rp. } 52.752.590 \\ &= \text{Rp. } 9.511.561 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= -\text{Investasi Awal} + \text{Aliran Kas Bersih} \\ &= \text{Rp. } (5.635.397.000) \\ &\quad + \text{Rp. } 9.511.561 \\ &= \text{Rp. } (5.616.912.268) \end{aligned}$$

Hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV) Pasar Baru Marabahan Timur pada tahun 2049 adalah sebesar Rp. (5.616.912.268). Hal ini menunjukkan bahwa harga sewa Pasar Baru Marabahan Timur tidak memenuhi kriteria kelayakan dan tidak dapat digunakan karena NPV bernilai negatif.

Sedangkan jika menggunakan tolak ukur kelayakan pada metode *Net Present Value*, nilai NPV haruslah positif. Pada analisa perhitungan ini, periode pengembalian diharapkan terjadi pada tahun 2049. Adapun cara perhitungan untuk mendapatkan NPV bernilai nol dilakukan dengan interpolasi, pertama menggunakan harga sewa awal

didapatkan hasil NPV pada tahun 2049 ($N=31$) bernilai negatif, sebesar Rp (5.223.290.034,-), kemudian dilakukan dengan cara coba-coba menentukan harga sewa untuk mendapatkan NPV yang bernilai positif. Agar didapatkan NPV pada tahun ke-31 bernilai sama dengan nol, maka harga sewa yang diberlakukan adalah sebesar Rp.188.354,11067. Dibulatkan menjadi Rp. 189.000,-.

Berdasarkan hasil dari perhitungan NPV ini maka apabila investasi awal ingin dikembalikan, setidaknya biaya untuk sewa adalah sebesar Rp.189.000,-. Akan tetapi karena ini adalah proyek pemerintah sebenarnya dimungkinkan bahwa biaya investasi awal tidak harus kembali, karena pembiayaan pembangunan didapat dari pajak. Sehingga apabila dianggap seperti ini maka harga Rp.45.000 cukup dibebankan ke pedagang. Alternatif lain adalah harga sewa sebesar selisih harga sewa minimal (Rp.189.000) dengan harga sewa estimasi awal (Rp.45.000) yaitu sebesar Rp. 144.000,- dapat dianggap sebagai subsidi dari pemerintah. Terkait dengan hal tersebut (subsidi) tentu memerlukan kajian kembali dan Pemerintah Kabupaten Barito Kuala dan perlu mendapat persetujuan dari DPRD Kabupaten Barito Kuala. Adapun untuk analisis finansial proyek selanjutnya, skema harga sewa sebesar Rp.189.000,- yang digunakan.

3.5 Perhitungan *Internal Rate Of Return* (IRR)

Jika menggunakan harga sewa minimum, yaitu harga sewa hanya untuk menutupi biaya operasional Pasar Baru Marabahan sebesar Rp. 45.000,-, maka dengan pengembalian tingkat bunga (i) sebesar 6% diperoleh nilai NPV sebesar Rp (5.112.442.862) untuk akhir umur bangunan, yaitu pada tahun 2049. Untuk memperoleh nilai NPV = 0 tanpa harus menaikkan harga sewa, diperlukan adanya analisa perhitungan dengan menggunakan metode IRR (*Internal Rate Of Return*) sehingga diperoleh nilai tingkat pengembalian yang memberikan keseimbangan antara pengeluaran dan penerimaan. Agar didapatkan NPV pada tahun 2049 bernilai sama dengan nol, dengan menggunakan alternatif harga

sewa sebesar Rp. 189.000,- tingkat bunga (i%) yang diberlakukan adalah sebesar 6,028035543387% \approx 6,02 %. Hasil perhitungan dengan menggunakan tingkat bunga (i%) 6,02 % sehingga didapatkan NPV bernilai nol pada tahun 2049.

3.6 Perhitungan *Benefit cost Ratio* (BCR)

Prinsip dasar metode ini adalah mencari indeks yang menggambarkan tingkat efektifitas pemanfaatan biaya terhadap manfaat yang diperoleh. Aliran kas bersih yang digunakan pada perhitungan ini adalah aliran kas bersih dengan tingkat pengembalian (i%) sebesar 6%. Diketahui bahwa *Net Present Benefit* (NPB) sebesar Rp 6.693.620.960 dan *Net Present Cost* (NPC) sebesar Rp 6.670.746.154, sehingga didapat nilai BCR:

$$BCR = \frac{NPB}{NPC} = \frac{Rp. 6.693.620.960}{Rp. 6.670.746.154} = 1,0034 \geq 1,0$$

Indeks BCR yang diperoleh sebesar 1,0034 hal ini menunjukkan bahwa dengan harga sewa toko sebesar Rp. 189.000,-/bulan, memenuhi kriteria kelayakan untuk dilaksanakan karena BCR bernilai lebih dari satu.

3.7 Perhitungan Payback period

Payback Periode adalah periode waktu yang diperlukan untuk mengembalikan suatu investasi. Periode waktu ini dihitung dengan aliran kas bersih (net) yang diperoleh dan selisih pendapatan (*revenue*) terhadap pengeluaran (*expenses*) per tahun. Kumulatif aliran kas bersih akan menunjukkan tahun dimana pengeluaran dari investasi awal akan tertutup atau terpenuhi (dapat dilihat pada Tabel 4). Asumsi yang dibuat berdasarkan

Tabel 4. Rekapitulasi Aliran kas (*Payback Period*)

Tahun	N	Aliran Kas Pendaptan	Aliran Kas Pengeluaran	Aliran Kas Bersih	Aliran Kas Kumulatif
		(Rp.)	(Rp.)	(Rp.)	(Rp.)
2018	0		5.635.397.000	(5.635.397.000)	(5.635.397.000)
2019	1	283.500.000	55.917.745	227.582.255	(5.407.814.745)
2020	2	283.500.000	55.917.745	227.582.255	(5.180.232.490)
2021	3	283.500.000	55.917.745	227.582.255	(4.952.650.235)
2022	4	326.025.000	60.373.827	265.651.173	(4.686.999.062)
2023	5	326.025.000	60.373.827	265.651.173	(4.421.347.889)
2024	6	326.025.000	60.373.827	265.651.173	(4.155.696.717)
2025	7	374.928.750	65.289.695	309.639.055	(3.846.057.661)
2026	8	374.928.750	65.289.695	309.639.055	(3.536.418.606)
2027	9	374.928.750	65.289.695	309.639.055	(3.226.779.551)
2028	10	431.168.063	70.718.453	360.449.610	(2.866.329.941)
2029	11	431.168.063	70.718.453	360.449.610	(2.505.880.331)
2030	12	431.168.063	70.718.453	360.449.610	(2.145.430.721)
2031	13	495.843.272	76.719.836	419.123.436	(1.726.307.285)
2032	14	495.843.272	76.719.836	419.123.436	(1.307.183.849)
2033	15	495.843.272	76.719.836	419.123.436	(888.060.413)
2034	16	570.219.763	83.361.081	486.858.682	(401.201.731)
2035	17	570.219.763	83.361.081	486.858.682	85.656.950

hasil analisis sebelumnya, dimana:

1. Harga sewa Rp. 189.000,-/bulan.
2. Aliran kas pendapatan tahun 2019 sebesar Rp. 283.500.000
3. Aliran kas pengeluaran tahun 2019 sebesar Rp. 55.917.745

Sehingga diketahui Payback period diperoleh pada akhir tahun 2035 (lihat Tabel 4), atau lebih tepatnya jika arus kas sepanjang tahun 2035 (N=17) sama, maka:

$$\text{Rp. } 401.201.731 / \text{Rp. } 486.858.682 = 0,8240 \approx 0,82 \text{ tahun}$$

Maka, periode pengembalian:

$$\begin{aligned} &\text{Periode pengembalian} + \text{kelebihan tahun} \\ &= 16 \text{ tahun} + 0,82 \text{ tahun} \\ &= 16,82 \text{ tahun} \end{aligned}$$

Dari estimasi perhitungan aliran kas pada pengelolaan Pasar Baru Marabahan Timur angka periode pengembalian dengan menggunakan metode payback period tanpa memperhatikan nilai uang dari waktu ke waktu, terjadi setelah 16,82 tahun \approx 17 tahun, yaitu pada tahun 2035

3.8 Penentuan Harga Sewa Berdasarkan Hasil Survey

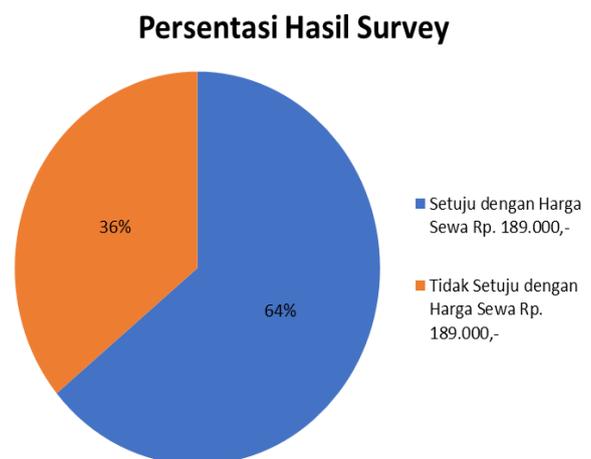
Suatu proyek dapat dinyatakan layak apabila nilai NPW-nya positif atau sama dengan nol, nilai IRR-nya mendekati atau sama dengan IRR yang telah ditetapkan, dan indeks BCR-nya berada pada angka sama dengan atau lebih dari satu. Berdasarkan perhitungan sebelumnya, diperoleh harga sewa kios sebesar Rp.45.000,-. Namun apabila harga sewa ini diberlakukan untuk setiap kios yang terbangun di Proyek Pembangunan Pasar Baru Marabahan Timur, maka harga sewa tersebut dinyatakan tidak layak karena tidak memenuhi kriteria kelayakan menurut analisis dengan metode NPV (NPV bernilai negatif), metode IRR (IRR bernilai sangat rendah/kurang dari IRR yang telah ditetapkan), dan metode BCR (indeks BCR kurang dari satu)

Salah satu solusi untuk merubah status harga sewa Pasar Baru Marabahan dari kriteria tidak layak menjadi layak adalah dengan menaikkan harga sewa dari harga

sewa yang telah ditentukan sebelumnya. Pada perhitungan analisis finansial proyek, didapatkan harga sewa toko yang memenuhi kriteria kelayakan di Pasar Baru Marabahan Timur adalah sebesar Rp. 189.000,- per bulan.

Survey kemudian dilakukan terhadap Pedagang Kaki Lima (PKL) yang menjadi target dari pasar ini dengan menggunakan harga sewa dari Rp.185.000 sampai dengan Rp. 195.000. Total responden pada survey ini berjumlah 25 (Dua Puluh Lima) orang. Responden survey berasal dari pegawai Dinas PUPR, wiraswasta, pedagang dan pembeli pada Pasar Baru Marabahan.

Hasil dari kuisioner ini memperlihatkan bahwa 16 (Enam Belas) orang responden setuju dengan harga sewa yaitu sebesar Rp. 189.000,-, dan 9 (Sembilan) responden tidak setuju. Persentase untuk masing-masing alternatif dapat dilihat pada Gambar 2. Berdasarkan hasil survey yang ada, lebih dari setengah jumlah responden memilih harga sewa Rp. 189.000, dengan syarat fasilitas dan sarana yang memadai seperti mempunyai toilet di dalam satu kios, diadakannya mesin genset, diadakannya CCTV agar keamanan di Pasar Marabahan Timur lebih ketat, listrik dan air bersih serta uang keamanan sudah termasuk sewa. Maka dapat ditetapkan harga sewa toko di Pasar Baru Marabahan Timur adalah sebesar Rp. 189.000,- per bulannya.



Gambar 2. Diagram Presentasi Hasil Survey Terhadap Pedagang Kaki Lima di Kawasan Pasar Baru Marabahan Timur

4 KESIMPULAN

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan ada beberapa hal yang dapat disimpulkan:

1. Perhitungan Investasi Finansial:
 - a. Harga Sewa yang ideal adalah minimal Rp. 189.000,-, sehingga didapat NPV sebesar Rp. 22.874.806,-.
 - b. Nilai Internal Rate of Return (IRR) sebesar 6,02%, bernilai lebih tinggi dari IRR yang telah ditetapkan sebesar 6%.
 - c. Nilai Benefit Cost Ratio (BCR) sebesar 1,0034 untuk harga sewa Rp.189.000,-.
 - d. Payback Period pada tahun ke-17 atau pada tahun 2035.
2. Berdasarkan hasil survey, sebagian besar responden menyetujui harga Rp.189.000,- sehingga harga ini dianggap memenuhi kriteria kelayakan dari sudut pandang pemerintah namun tidak membebani konsumen. Akan tetapi harga Rp.189.000 ini bisa menjadi Rp.45.000 saja apabila di subsidi Pemerintah.

DAFTAR RUJUKAN

Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
Hansen and Mowen. 2001. *Manajemen Biaya*. Terjemahan Benyamin Molan. Jakarta: Salemba Empat

Kartadipura, Retna Hapsari. 2012. *Perencanaan Biaya Sewa Dan Biaya Operasional Rusun Sederhana Unlam*. Info Teknik Vol. 13, No. 2.
Ningdya, A. 2013. *Studi Kelayakan Finansial Pada Proyek Pembangunan Pasar Bauntung Batuah Martapura. Kabupaten Banjar*. Universitas Lambung Mangkurat.
Martono dan Harjito, D. Agus, 2005. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Ekonisia.
Poerbo, Hartono. 1989. *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak: Dasar-Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, Apartemen*. Jakarta: Djambatan
Puja, I. M. 2015. Analisis Kelayakan Investasi Pasar Tradisional Desa Padangsambian Di Denpasar Bali. *EXTRAPOLASI: Jurnal Teknik Sipil*, 8(01).
Pujawan, I.N. 1995. *Ekonomi Teknik*. Surabaya: Guna Widya.
Soehato, I. 1997. *Studi Kelayakan Proyek Industri*. Jakarta: Erlangga
Subagyo, A. 2008. *Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
Sutika, I. K., Wiksuana, I. G. B., & Artini, L. G. S. 2017. Studi Kelayakan Pembangunan Pusat Perbelanjaan Cokroaminoto. *E-Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Universitas Udayana*, 2, 789–818.