

ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN PASAR AGRO WISATA BATURITI TABANAN – BALI

Ma'un

Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
email: sipil@untag-sby.ac.id

Abstraks

Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti memerlukan Investasi sebesar Rp. 22.246.018,- bersumber dana 100% dari Investor PT.Pancawibawa Suryatama cabang Tabanan Provinsi Bali.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah Untuk mengetahui Pembangunan pasar Agrowisata Baturiti Tabanan itu layak / tidak untuk dibangun ditinjau dari :

1. Net Present Value (NPV),
2. Internal Rate of Return (IRR)
3. Discounted Payback Periode (DPP).

Kesimpulan yang didapat dalam penelitian ini adalah Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti Tabanan Layak untuk dibangun ditinjau dari Hasil perhitungan *Net Present Value (NPV)= Rp 6.613.612.424* yang lebih besar dari nol, *Internal Rate of Return (IRR) = 24,82 %* lebih besar dari pada Hasil yang diharapkan 18 %, dan *Discounted Payback Period (DPP) = 7 tahun 7 bulan* lebih cepat pengembalian Investasi dari waktu yang direncanakan 10 tahun.

Kata Kunci : *Net Present Value, Internal Rate of Return, Discounted Payback Periode*

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasar dalam arti fisik merupakan salah satu fasilitas umum yang sangat diperlukan bagi kegiatan transaksi pedagang dan konsumen. Fasilitas pasar akan menjamin tingkat efisiensi transaksi karena didalam pasar tersedia banyak bermacam-macam produk dagangan yang dijual oleh para pedagang. Pasar juga sebagai pusat komersial perdagangan dan memudahkan para konsumen dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari dan mendapatkan harga yang relatif lebih murah, dibanding dengan berbelanja di supermarket (pasar modern) karena banyaknya persaingan yang secara konsep ekonomi sangat baik bagi konsumen karena mendapatkan kemudahan dan efisiensi dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Disisi lain Baturiti memiliki pasar potensial untuk dikembangkan yaitu pasar sayur, buah dan pasar tradisional Baturiti, sedang pasar sayur dan buah baturiti yang notabenehnya sebagai pintu masuk dan

keluar sirkulasi perdagangan sayur dan buah diseluruh Bali, dengan kondisi saat pasar sayur dan buah tidak layak sebagai tempat barometer tataniaga pasar sayur dan buah yang melayani wilayah provinsi bali atau sebagai pengontrol kualitas sayur dan buah sekaligus sebagai legalitas barang sayur dan buah yang layak didistribusikan kewilayah Bali

Dengan kondisi itulah berkat kerja keras dan komitmen yang tinggi dari Pemerintah Kabupaten tabanan dan Provinsi Bali untuk mendukung terlaksananya pembangunan Pasar Agrowisata itu dari sisi Suport mempermudah perijinan, sosialisasi kemasyarakatan sampai ikut serta dalam promosi dalam rangka marketing pemenuhan pedagang di pasar agrowisata Baturiti Tabanan – Bali.

1.2. Rumusan Masalah

Kelayakan Pembangunan Pasar Baturiti ditinjau dari aspek Keuangan (Investasi) Dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti Untung Atau Rugi ditinjau dari *Net Present Value (NPV)* ?
2. Apakah Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti Fisible atau Tidak ditinjau dari Bunga Bank atau Internal Rate of Return (*IRR*) ?
3. Berapa lama biaya Investasi Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti kembali ditinjau dari Discounted Payback Periode (*DPP*) ?

1.3. Tujuan Penelitian

Dari latar belakang dan permasalahan yang telah dikemukakan tadi, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Pembangunan pasar Agrowisata Baturiti Tabanan Untung atau rugi ditinjau dari Net Present Value (*NPV*).
2. Untuk mengetahui Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti Fisible atau tidak ditinjau dari bunga Bank atau Internal Rate of Ritent (*IRR*)
3. Untuk mengetahui berapa lama biaya Investasi pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti Tabanan itu kembali ditinjau dari Discounted Payback Periode (*DPP*)

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu :

1. Pemerintah Kabupaten Tabanan dan Pemerintah Provinsi Bali.
2. Dunia Pendidikan
3. INVESTOR PT. PANCAWIBAWA SURYATAMA Cabang Tabanan–Bali.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kajian Empiris Pendahulu

1. Makruf, Judul tesis *Study Kelayakan Pembangunan Pasar Tangga Arung Tenggara tahun 2005*, Program Studi Magister Teknik Sipil Untag Surabaya.
Aspek – aspek yang di kaji :

- a. Aspek Pemasaran
- b. Aspek Teknik
- c. Aspek Lingkungan
- d. Aspek Ekonomi & Keuangan.

Kesimpulan :

Dari semua aspek diatas Pasar Tangga Arung Tenggara layak di bangun , dan factor utama adalah semua komponen sangat mendukung kegiatan tersebut .

2. REKSO AJIONO , Judul *Tesis Analisis Investasi Pertokoan di Desa Balorejo Kecamatan Kauman Tulungagung Tahun 2010*, Program Studi Magester Teknik Sipil Untag Surabaya .

Aspek – aspek yang di kaji :

- a. Aspek Ekonomi
- b. Aspek Pasar dan Komersial
- c. Aspek Teknis
- d. Aspek Lingkungan
- e. Aspek Keuangan.

Dari kajian diatas aspek – aspek yang mendukung pembangunan Pertokoan Kembang Sore Bolorejo Kauman Tulung Agung memberikan hasil yang positif sehingga investasi layak dilanjutkan.

2.2 Kajian Teori

2.2.1 Pasar

Pasar adalah tempat dimana penjual dan pembeli berkumpul untuk melakukan transaksi jual dan beli barang-barang mereka. Oleh para Ekonom (Philip Kottler 1997). Pasar adalah tempat pertukaran barang. Dalam perkembangan jaman saat ini pasar digolongkan menjadi 2 (dua) yaitu pasar modert dan pasar tradisional, sedangkan menurut sifatnya pasar digolongkan menjadi 4 (empat) yaitu :

1. Pasar Induk yaitu pasar yang digunakan tempat pengumpulan , penyimpanan dan penyaluran.
2. Pasar Grosir yaitu tempat penjualan dalam jumlah yang besar.
3. Pasar Eceran yaitu pasar yang menjual berbagai jenis barang dalam jumlah kecil (Perbatang / perbuah / kiloan).

- a. Pasar Khusus yaitu pasar yang menjual belikan barang-barang tertentu (misal alat-alat elektronik , buah-buahan, dll)

2.3 Analisa Investasi

Pengertian Investasi

Investasi dapat didefinisikan sebagai sebuah tindakan untuk membelanjakan uang pada masa sekarang untuk mendapatkan suatu bentuk imbalan (uang atau barang) pada masa yang akan datang.

Pemilihan suatu alternatif Investasi harus melalui kajian / analisa teknis dan ekonomi sehingga keputusan investasi tersebut bisa dinyatakan terbaik (I Nyoman Pujawan 1995:1). Keberhasilan investasi adalah merupakan penelitian tentang dapat / tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan berhasil (Husman dan Muhammad 2000:4).

Pentingnya Investasi

Pentingnya investasi menurut Suwarsono (2005:137) dari sudut perusahaan, maka proyek yang menyangkut pengeluaran modal mempunyai arti yang sangat penting, karena :

1. Pengeluaran modal mempunyai konsekuensi jangka panjang. Pengeluaran modal akan membentuk kegiatan perusahaan di masa yang akan datang dan sifat-sifat perusahaan jangka panjang.
2. Pengeluaran modal umumnya menyangkut jumlah yang sangat besar. Komitmen pengeluaran modal tidak mudah untuk diubah. Pasar untuk produk-produk modal bekas, mungkin tidak ada. Terutama untuk produk-produk modal yang sangat khusus sifatnya. Karena itu sulit untuk merubah keputusan pengeluaran modal

Penilaian kelayakan dari pentingnya investasi yang ditinjau dari dua sudut dimana pengeluaran modal mempunyai konsekuensi jangka panjang dan pengeluaran modal umumnya menyangkut jumlah yang sangat besar.

Lama waktu proyek dan besarnya investasi yang akan dilakukan maka perlu juga diketahui tujuan dilakukannya studi kelayakan dalam penelitian ini dimana tujuan studi kelayakan untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

Tujuan Dilakukan Analisis Investasi

Tujuan dari dilakukan Analisis Investasi ini adalah untuk menghindari kesalahan penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Tentu saja Analisis kelayakan ini akan memakan waktu dan biaya, tetapi biaya tersebut relatif kecil, dibandingkan dengan kegagalan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah yang sangat besar.

Menurut Suwarsono (2005:126), Semakin besar skala investasi maka akan semakin penting analisis kelayakan ini. Bahkan untuk proyek-proyek yang besar, seringkali studi ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan, dan tahap keseluruhan. Apabila dari studi pendahuluan tersebut sudah menampakkan gejala-gejala yang tidak menguntungkan, maka studi keseluruhan mungkin tidak perlu lagi dilakukan.

Kriteria Sebuah Analisis Investasi Proyek

Ada 3 kriteria yang harus di penuhi dalam Analisis Investasi proyek yaitu:

1. *Feasible* (dapat di wujudkan)
Perlu di telusuri apakah suatu gagasan usaha dapat di wujudkan secara nyata atau tidak.
2. *Viable* (dapat bertahan)
Perlu di perhatikan apakah suatu usaha dapat bertahan jika nanti diwujudkan, jika kondisi makro ekonomi Indonesia stabil, yang berarti daya beli masyarakat masih menjangkau .
3. *Profitable* (dapat memberikan keuntungan)

Perlu di perhatikan apakah suatu gagasan usaha akan dapat menghasilkan keuntungan sesuai target yang direncanakan dalam penelitian, jika di ralisasikan nanti (Diktat Perencanaan Industri Universitas Surabaya, 2006 :12).

Penilaian kriteria sebuah analisis Investasi proyek akan ditinjau analisis kelayakan investasi dari ketiga kriteria yang terpenuhi dalam *feasible*, *vable*, dan *profitable* dengan analisis kelayakan yang sesuai. Dengan adanya kriteria yang harus dipenuhi analisis kelayakan, maka perlu diketahui aspek - aspek yang digunakan dalam menganalisis kelayakan. Peneliti menggunakan aspek analisis kelayakan Keuangan (Finansial)

Aspek Keuangan

Aspek keuangan yang perlu dibahas antara lain menyangkut investasi, perkiraan biaya operasi pemeliharaan, kebutuhan modal kerja, sumber pembiayaan, perkiraan pendapatan, perhitungan kriteria investasi dan Instrumen yang digunakan dalam analisis Investasi ini adalah sebagai berikut :

Net Present Value (NPV)

Menurut **Yacob Ibrahim**, *NPV* merupakan suatu kriteria yang digunakan untuk mengukur apakah suatu investor layak atau tidak yang berasal dari perhitungan *Net Benevit* yang telah didiskon dengan menggunakan *Social Opportunity Coast of Capital (SOCC)* sebagai *discount factor*.

Secara singkat, formula untuk perhitungan *Net Present Value* adalah sebagai berikut ;

$$NPV = \sum_{i=1}^n B_i^n - C_i$$

di mana :

NPV = Alat ukur Investasi (Layak/Tidak)

- C_i* = biaya investasi + biaya operasi
- B_i* = keuntungan yang telah didiskon
- I* = *discount factor*
- N* = tahun (waktu)

Internal Rate of Return (IRR)

Menurut **Yacob Ibrahim**, *Internal Rate of Return* atau *IRR* adalah suatu tingkat *discount rate* yang menghasilkan *NPV* sama dengan 0. Bila *IRR* lebih besar dari *SOCC* maka dapat dikatakan suatu investasi *feasible*, bila semua sama dengan *SOCC* maka dapat dikatakan investasi hanya kembali modal. Apabila kurang dari *SOCC* maka suatu investasi dapat dikatakan tidak *feasible*. *IIR* dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_1 - i_2)$$

di mana :

IRR = Alat ukur investasi Feasible atau tidak.

i₁ = tingkat *discount rate* yang menghasilkan *NPV₁*

i₂ = tingkat *discount rate* yang menghasilkan *NPV₂*

Discounted Payback Periode

Menurut (**Yacob Ibrahim**) *Payback Periode* merupakan jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan (*cash in flow*) secara kumulatif sama dengan jumlah investasi dalam bentuk *present value*. Analisis ini perlu dipampilkkan untuk mengetahui berapa lama investasi yang ditanamkan dapat kembali.

$$PBP = T_{p-1} + \frac{\sum_{i=1}^n \overline{I}_i - \sum_{i=1}^n \overline{B}_{icp-1}}{\overline{B}_p}$$

di mana :..... (1)

PBP = Payback Periode

T_{p-1} = Tahun sebelum terdapat *PBP*

\overline{T}_i = jumlah Investasi yang telah di-*discount*

$\frac{B_{icv-1}}{B_p} =$ Jumlah keuntungan yang telah di-discount sebelum *PBP*
 $\frac{B_p}{B_p} =$ Jumlah *Benefit* pada *PBP*

Perhitungan Bunga dan Nilai Uang

Seseorang akan bersedia mengorbankan uangnya pada saat ini bila tingkat bunga diperhitungkan sebagai kompensasi (*time value money*). Pada umumnya setiap orang lebih menghargai nilai uang Rp. 1000,- pada saat ini, bila dibandingkan Rp. 1000,- pada tahun yang akan datang.

Bunga merupakan biaya modal. Besar kecilnya jumlah bunga yang merupakan beban terhadap peminjam (*debitor*) sangat tergantung terhadap waktu, jumlah pinjaman, dan tingkat bunga yang berlaku. Berikut adalah beberapa jenis perhitungan bunga :

- *Simple Interest*
- *Compound interest*
- *Annuity*

Simbol-simbol ini digunakan dalam rumus-rumus bunga :

- i* = menyatakan tingkat suku bunga per periode bunga
 - n* = menyatakan jumlah periode bunga
 - P* = menyatakan jumlah uang sekarang
 - F* = menyatakan jumlah pada akhir *n* periode saat sekarang yang akuivalen dengan *P* dengan bunga *I*.
 - A* = menyatakan pembayaran pada akhir periode atau penerimaan dalam seri yang uniform yang berlanjut untuk *n* periode mendatang, seri seluruhnya ekuivalen dengan *P* pada tingkat bunga *I*.
- Jadi *I* adalah untuk *interest* (bunga), *n* untuk *number* (jumlah) periode, *P* untuk *present worth* (nilai sekarang), *F* untuk *future worth* (nilai masa depan) dan *A* untuk *annual payment* (pembayaran tahunan).

Rumus-rumus bunga fundamental yang menyatakan hubungan antara *P, F* dan *A*

dalam bentuk *I* dan *n* adalah sebagai berikut:

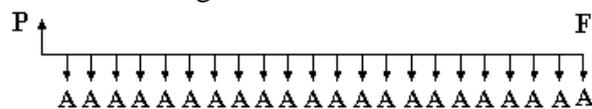
Perhitungan suku bunga sederhana (*simple interest*)

$$I = P \cdot i \cdot n \dots\dots\dots (5)$$

$$F = P + I = (1 + i \cdot n) \cdot P \dots\dots\dots (6)$$

Perhitungan suku bunga berbunga (*compound interest*)

Cash Flow diagram :



Untuk mendapatkan nilai *F*, jika diketahui *P* :

$$F = P (1 + i)^n \dots\dots\dots (7)$$

$$F = P (F/P, i\%, n)$$

Untuk mendapatkan nilai *F*, jika diketahui *A* :

$$F = A \cdot \frac{(1 + i)^n - 1}{i} \dots\dots\dots (8)$$

$$F = A \cdot (F/A, i\%, n)$$

Untuk mendapatkan nilai *P*, jika diketahui *F* :

$$P = F (P/F, i\%, n) \dots\dots\dots (9)$$

Untuk mendapatkan nilai *P*, jika diketahui *A* :

$$P = A (P/A, i\%, n) \dots\dots\dots (10)$$

$$P = A \cdot \frac{(1 + i)^n - 1}{i(1 + i)^n}$$

Untuk mendapatkan nilai *A*, jika diketahui *F* :

$$A = F \cdot \frac{i}{(1 + i)^n - 1} \dots\dots\dots (11)$$

$$A = F (A/F, i\%, n)$$

Untuk mendapatkan nilai *A*, jika diketahui *P* :

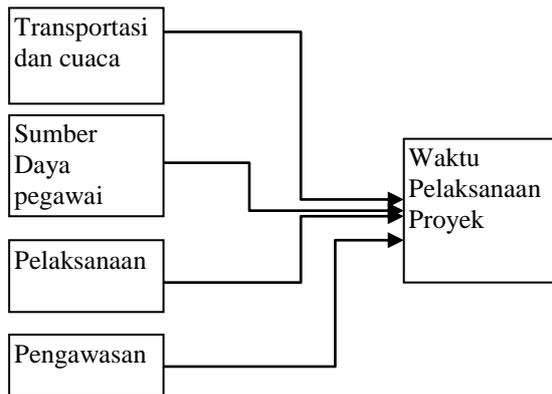
$$A = P \cdot \frac{i(1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} \dots\dots\dots (12)$$

$$A = P (A/P, i\%, n)$$

2.4 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian adalah bentuk konseptualisasi sekitar persoalan yang ingin diminati, ditelusuri, dianalisis dan disimpulkan dalam suatu penelitian secara sepintas tapi representative dapat diketahui alur pikir yang didasari suatu penelitian.

Kerangka konseptual penelitian ini dapat pada gambar:



Gambar 2.6 : Faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan waktu pelaksanaan proyek Bangunan gedung

2.5 Hipotesis

Rumusan hipotesis penelitian berikut :

1. Diduga secara bersama-sama faktor transportasi, cuaca, sumber daya pegawai, pelaksanaan dan pengawasan berpengaruh signifikan terhadap keterlambatan waktu pelaksanaan proyek.
2. Diduga secara partial faktor transportasi, cuaca, sumber daya pegawai, pelaksanaan dan pengawasan berpengaruh signifikan terhadap keterlambatan waktu pelaksanaan proyek.

III. METODELOGI PENELITIAN

3.1 Rancangan Penelitian

Rancangan penelitian merupakan pedoman dan langkah-langkah yang akan digunakan dalam penelitian ini , sedangkan rancangan pada penelitian ini menggunakan rancangan penelitian Study Kasus. Penelitian Study Kasus adalah sebuah

metode penelitian yang dibutuhkan untuk meneliti atau mengungkapkan secara utuh dan menyeluruh terhadap suatu "kasus atau merupakan penelitian yang dilakukan terhadap obyek atau sesuatu yang harus diteliti secara menyeluruh, utuh dan mendalam. Dengan kata lain, kasus yang diteliti harus dipandang sebagai obyek yang berbeda dengan obyek penelitian pada umumnya.

3.2 Subyek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah Investor PT. Pancawibawa Suryatama Cabang Tabanan – Bali.

3.3 Lokasi dan Waktu penelitian

Lokasi Pembangunan pasar Agrowisata Baturiti – Tabanan adalah di Jl. Raya Denpasar Singaraja Desa Baturiti Kecamatan Baturiti Kabupaten Tabanan – Provinsi Bali.

Waktu penelitian pembangunan pasar Agrowisata Baturiti Kabupaten Tabanan – Bali adalah bulan Februari 2011 sampai bulan April 2011

3.4 Intrumen Penelitian

Instrument penelitian untuk menganalisis Investasi pembangunan pasar Agrowisata Baturiti Tabanan :

Net Present Value (NPV)

Suatu kriteria yang digunakan untuk mengukur apakah suatu investor layak atau tidak yang berasal dari perhitungan *Net Benevit* yang telah didiskon dengan menggunakan *Socical Opportunity Coast of Capital (SOCC)* sebagai *discount factor*. Secara singkat, formula untuk perhitungan *Net Present Value* adalah sebagai berikut ;

$$NPV = \sum_{i=1}^n B_i^n - C_i^n$$

di mana :

- C_i = biaya investasi + biaya operasi
- B_i = keuntungan yang telah didiskon
- i = *discount factor*

n = tahun (waktu)

Internal Rate of Return

IIR adalah suatu tingkat *discount rate* yang menghasilkan *NPV* sama dengan 0. Bila *IIR* lebih besar dari *SOCC* maka dapat dikatakan suatu investasi *feasible*, bila semua sama dengan *SOCC* maka dapat dikatakan investasi hanya kembali modal. Apabila kurang dari *SOCC* maka suatu investasi dapat dikatakan tidak *feasible*. *IIR* dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$IIR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_1 - i_2)$$

di mana :

i_1 = tingkat *discount rate* yang menghasilkan *NPV* 1

i_2 = tingkat *discount rate* yang menghasilkan *NPV* 2

Discount Payback Periode

Payback Periode merupakan jangka waktu tertentu yang menunjukkan terjadinya arus penerimaan (*cash in flow*) secara kumulatif sama dengan jumlah investasi dalam bentuk *present value*. Analisis ini perlu ditampilkan untuk mengetahui berapa lama investasi yang ditanamkan dapat kembali.

$$PBP = T_{p-1} + \frac{\sum_{i=1}^n \overline{I}_i - \sum_{i=1}^n \overline{B}_{icp-1}}{\overline{B}_p}$$

di mana :

PBP = Playback Periode

T_{p-1} = Tahun sebelum terdapat *PBP*

\overline{I}_i = jumlah Investasi yang telah di-*discount*

\overline{B}_{icp-1} = Jumlah keuntungan yang telah di-*discount* sebelum *PBP*

\overline{B}_p = Jumlah *Benefit* pada *PBP*

3.5 Pengumpulan Data

Sumber Data

Sumber data untuk memperoleh data dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder yaitu berupa data:

- 1) Data biaya lahan, biaya tenaga kerja, biaya material, biaya perijinan, biaya pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya (Biaya yang didapat dari biaya RAB / Owner/ Investor.
- 2) Data yang berhubungan dengan pendapatan pasar yang berisi komponen pendapatan retribusi dan komponen pendapatan pengelolaan pasar.
- 3) Data tingkat inflasi Tahun 2010 - 2011
- 4) Data Suku bunga Bank (BI Rate).
 Data Inflasi (dari Internet ..premium risk)

Data Inflasi (dari Internet ..premium risk)
 Data diperoleh dari dokumentasi biasanya untuk menggali data dari

sumber data sekunder berupa :

1. Data biaya lahan, biaya tenaga kerja, biaya material, biaya perijinan, biaya pajak-pajak dan biaya-biaya lainnya (Biaya yang didapat dari biaya RAB / Owner/ Investor dan Daftar Harga Satuan Upah / Bahan dari Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Tabanan Bali untuk tahun anggaran 2009-2010)
2. Data tingkat Inflasi tahun 2010 dari premium www.goggle.com.

Data - data suku bunga Bank (BI Rate) kita peroleh dengan mengakses Internet (di wab site Bank Indonesia) atau disamakan dengan Bunga Deposito.

3.6 Analisis Data

Analisa data yang digunakan adalah dengan menganalisis aspek keuangan berupa data sekunder yang diperoleh dari Owner / Investor PT. Pancawibawa Suryatama, pemerintah Kabupaten Tabanan Provinsi Bali, BPS Kabupaten Tabanan tahun 2010 dan Bank Indonesia yang akan digunakan dalam menganalisis Investasi Pembangunan Pasar Argo Wisata Baturiti Tabanan Bali, berupa aspek-aspek pembiayaan yang dibutuhkan dalam

penelitian ini mengenai laporan keuangan dan proyeksi laporan keuangan usaha.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Anggaran Biaya Pembangunan Anggaran Biaya Kontruksi

Pembangunan Fisik Pasar Agrowisata Baturiti menghabiskan Biaya sebesar Rp 16.867.000.000,- (Enam belas milyar delapan ratus enam puluh tujuh juta rupiah) yang terdiri dari kegiatan pekerjaan sebagai berikut :

1. Pekerjaan Persiapan / pematangan lahan
2. Fisik Bangunan dan Sarana Prasarana yang terdiri dari :

A . Fisik Gedung :

- Bangunan Toko dan kios A.
- Bangunan Kios B dan C
- Depo Sampah
- Pos Jaga
- Gapura Masuk
- Kamar mandi dan Wc
- Tandon Air
- Pagar depan
- Tempat Peribadatan (Pura dan Musholla)

B. Sarana / Prasarana

Sarana Jalan , Listrik , PJU, dan Lancape.

Anggaran Biaya Investasi

Anggaran Biaya investasi pembangunan pasar Agrowisata Baturiti sebesar **Rp 22.456.018.000,-** (Dua puluh dua milyart empat ratus lima puluh enam juta delapan belas ribu rupiah). Terdiri dari biaya biaya sewa lahan selama 30 tahun, biaya jaya konsultan, biaya kontruksi, biaya lialitas usaha, operasional kendaraan , peralatan dan modal kerja. Dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 4.2
 Rincian Biaya Investasi

No.	Keterangan		Nilai
Investasi			
1	Sewa Lahan (30 tahun)	3.180.000.000	
2	Jasa Konsultan	225.000.000	
3	Biaya Konstruksi	16.867.000.000	
4	Legalisasi Usaha	20.000.000	
5	Kendaraan	490.000.000	
6	Peralatan	69.018.000	
Total Investasi			20.851.018.000
Modal Kerja			
1	Tahun 2012	1.605.000.000	
Total Modal Kerja			1.605.000.000
Total Nilai Proyek			22.456.018.000

Rincian Biaya Operasional (Modal Kerja)

Biaya operasional Pasar Agrowisata Tabanan merupakan biaya yang dikeluarkan untuk kelancaran kegiatan Pasar Agrowisata Tabanan non stand yang dibebankan kepada para penyewa melalui biaya sewa stand. Sedangkan biaya yang ditimbulkan akibat penggunaan stand yang nilainya tergantung dengan barang yang diperdagangkan menjadi tanggungan para pedagang yang ditagih oleh pihak pengelola setiap bulannya misalnya biaya listrik, biaya air, biaya telepon, biaya kebersihan dan lainnya. Biaya Operasional Pasar Agro tahun 2012 diperkirakan mencapai Rp. 1.605.000.000,- sesuai tabel dibawah

Biaya Gaji	Rp. 1.235.000.000,-
Biaya Listrik	Rp. 100.000.000,-
Biaya Air	Rp. 40.000.000,-
Biaya Telepon	Rp. 30.000.000,-
Biaya Administrasi	Rp. 20.000.000,-
Biaya Perawatan	Rp.100.000.000,-
Biaya Asuransi	Rp. 80.000.000,-

Setiap tahunnya biaya operasional ini mengalami kenaikan rata-rata sesuai dengan hasil analisa MARR yaitu **18%** setahun.

Rincian Anggaran Biaya Kendaraan
 Anggaran pengadaan kendaraan

No	Keterangan	Umur	Jml	Harga	Total
1	Sepeda Motor Roda 3	5	3	20.000.000	60.000.000
2	Mobil Station	5	4	100.000.000	400.000.000
3	Sepeda Motor	5	2	15.000.000	30.000.000
	Total		9	135.000.000	490.000.000

sebesar Rp 490.000.000,- (Empat ratus sembilan puluh juta rupiah) terdiri dari pengadaan sepeda motor roda 3, sepeda motor roda 2 dan mobil dengan rincinya sebagai Berikut:

TABEL 4.3
 Daftar Pengadaan Kendaraan

Rincian Biaya Jasa Konsultan

Anggaran biaya jasa konsultan dan legalitas usaha sebesar Rp 245.000.000,- (Dua ratus empat puluh lima juta rupiah). Terdiri dari jasa konsultan Perencana, Pengawas dan study UKL/UPL.

Rincian Biaya Depresiasi Peralatan

Anggaran biaya pengadaan peralatan sebesar Rp 69.018.000,- (Enam puluh sembilan juta delapan belas ribu rupiah). Terdiri dari alat-alat kantor, meja kursi kantor, alat tulis kantor dan pengadaan Ac. lebih rinci seperti tabel dibawah ;

Tabel 4.4
 Daftar perhitungan Peralatan

No	Keterangan	Umur	Jml	Harga	Total
1	Meja Pimpinan	5	5	500.000	2.500.000
2	Meja Staff	5	10	300.000	3.000.000
3	Kursi Pimpinan	5	1	123.000	123.000
4	Kursi Staff	5	20	81.000	1.620.000
5	Sofa (1 set)	5	2	750.000	1.500.000
6	Komputer	5	8	3.500.000	28.000.000
7	Kalkulator	5	15	100.000	1.500.000
8	Printer Dot Matrix	5	2	300.000	600.000
9	Printer Laser	5	3	500.000	1.500.000
10	Filling Cabinet	5	6	575.000	3.450.000
11	Lemari Arsip	5	15	495.000	7.425.000
12	UPS	5	8	350.000	2.800.000
13	AC 0,5 PK	5	10	1.500.000	15.000.000

Total	105	9.074.000	69.018.000
-------	-----	-----------	------------

Rincian Anggaran Pendapatan Restribusi Sampah

Estimasi penerimaan terdiri dari komponen retribusi sampah dan keamanan. Untuk tahun 2012 ditetapkan sebesar Rp. 5.000,-/stand dan tiap tahun mengalami kenaikan rata-rata sebesar Rp.1000,-, sedangkan untuk retribusi lainnya seperti retribusi parkir dan reklame tidak dibahas dalam pembahasan ini. Total proyeksi penerimaan retribusi sampah selama 10(Sepuluh) tahun (**2012 – 2021**) sebesar Rp 714.612.000,- (Tujuh ratus empat empat belas juta enam ratus dua belas ribu rupiah), lebih rinci lihat tabel dibawah :

Tabel 4.5
 Penerimaan Restribusi Sampah

Tahun	Unit	Tarif	Total
2012	516	60,000	30,960,000
2013	548	72,000	39,456,000
2014	581	84,000	48,804,000
2015	613	96,000	58,848,000
2016	648	108,000	69,984,000
2017	648	120,000	77,760,000
2018	648	132,000	85,536,000
2019	648	144,000	93,312,000
2020	648	156,000	101,088,000
2021	648	168,000	108,864,000
Total		1,140,000	714,612,000

Rincian Anggaran Biaya proyeksi pendapatan sewa stan

Anggaran proyeksi penerimaan sewa stan selama 10 (sepuluh) tahun (2012-2021) sebesar Rp **98.363.086.000,-** (Sembilan Puluh delapan milyardt tiga ratus enam puluh tiga juta delapan puluh ribu rupaih) terdiri dari sewa Toko, Kios, Los pk 5 dan Pujasera.

Rincian Anggaran Biaya proyeksi pendapatan Parkir

Anggaran proyeksi penerimaan parkir selama 10 (sepuluh) tahun (2012-2021) sebesar Rp **6.184.560,000** (Enam milyart seratus delapan puluh empat juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) terdiri

dari parkir Bus, Mobil, Bongkar Muat dan Sepeda Motor, atau Sesuai lampiran 12.

INVESTASI

Proyek Pasar Agro Tabanan ini merupakan proyek sering antara Pemda Tabanan dan pihak swasta (INVESTOR) dimana pembiayaan proyek 100% berasal dari dana Swasta – INVESTOR. Lahan yang akan dipergunakan merupakan lahan milik Instansi pemerintah Provinsi Bali dengan sistem sewa lahan selama 30 tahun senilai Rp.3.180.000.000,-. Biaya yang dikeluarkan untuk kegiatan konstruksi sarana dan prasarana Pasar Agro Tabanan adalah sebesar Rp. 16.867.000.000,- dengan rincian biaya konstruksi pada lampiran 1. Disamping itu juga dikeluarkan biaya untuk jasa konsultan selama masa investasi senilai Rp.225.000.000,-, biaya legalisasi usaha senilai Rp.20.000.000,-. Untuk mendukung kegiatan operasional Pasar Agro Tabanan pihak pengelola melakukan pembelian kendaraan dan peralatan yang nilainya sebesar Rp. 490.000.000,- untuk keperluan kendaraan dan Rp. 69.018.000,- untuk keperluan pengadaan peralatan baik untuk keperluan kantor maupun pasar. Proyek tersebut dilaksanakan pada tahun 2011 dan siap dipergunakan pada tahun 2012 dengan masa investasi selama 5 tahun. Sebagai modal kerja selama tahun 2012 yang merupakan tahun pertama masa investasi, pihak pengelola mengalokasikan dana sebesar Rp.1.605.000.000,-. Dengan demikian nilai total Proyek Pasar Agro Tabanan menelan biaya sebesar Rp.22.456.018.000,-.

Minimum Attractive Rate of Return (MARR)

Perhitungan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) dilakukan dengan cara menjumlahkan the risk rate of return dengan risk premium. Karena sumber pendanaan usaha ini keseluruhan (100%) berasal dari modal sendiri, maka the risk rate of return dapat disamakan dengan tingkat suku bunga deposito per tahun yaitu

sebesar **11%**, sedangkan nilai risk premium 2010 di Indonesia adalah sebesar **7%**. (Sumber risk premium www.goggle.com → premium risk)

Berikut ini perhitungan MARR:

$$\begin{aligned} \text{MARR} &= (\% \text{ modal sendiri tingkat bunga} \\ &\text{simpan}) + \text{risk premium} \\ &= (100\% \quad 11\%) + (7\%) \\ &= \mathbf{18\%} \end{aligned}$$

4.2.1.2 Okupansi

Dalam perhitungan Okupansi, diperhitungkan untuk mengantisipasi resiko atas tingkat hunian yang tidak tercapai 100%. Diperkirakan untuk tahun 2012 tingkat okupansi mencapai 80% selanjutnya diperkirakan terjadi kenaikan 5% setiap tahunnya hingga tingkat okupansi mencapai 100%.

Analisa Cash Flow

Cash Flow dari Proyek Pasar Agrowisata Tabanan ini berasal dari pendapatan sewa stand dan retribusi sampah serta modal kerja awal. **Net Cash Flow** diperoleh dari total *Cash Flow* dikurangi dengan penggunaan modal kerja (biaya operasional non depresiasi dan sewa lahan). Setiap tahunnya *Cash Flow* ini mengalami kenaikan dari selisih kenaikan pendapatan sewa, retribusi dan biaya operasional. Aliran *Cash Flow* mulai tahun 2012 sampai 2021.

V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Kesimpulan dari Hasil Analisis ini adalah sebagai berikut :

- Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti Tabanan **Layak** untuk dibangun ditinjau dari Hasil perhitungan *Net Present Value* (*NPV*) sebesar **Rp 6.613.612,424** (*NPV lebih besar dari pada 0*)

- b. Pembangunan Proyek Pasar Agrowisata Baturiti Tabanan – Bali *Fisible* untuk dibangun karena ditinjau dari Hasil perhitungan Suku Bunga (*Internal Rate of Return*) *IRR* lebih besar dari pada Hasil yang diharapkan atau 18% (*MARR*) atau $24.82 \% > 18 \%$.
- c. Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti Layak dibangun karena berdasarkan hasil perhitungan *Discounted Payback Period* (DPP) , diperoleh Nilai DPP sebesar *7 tahun 7 bulan* atau lebih kecil dari umur proyek yang direncanakan (10 tahun), sehingga Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti layak dibangun .

5.2 Kelemahan Penelitian

Kelemahan penelitian ini adalah Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti Layak dibangun hanya ditinjau dari aspek keuangan saja.

5.3 Saran

1. Pada Pemerintah Kabupaten Tabanan dan Pemerintah Provinsi Bali harus konsisten pada peraturan dan perjanjian kerjasama serta maklumat yang telah dikeluarkan dalam mendukung terwujudnya Pembangunan Pasar Agrowisata Baturiti ini.
2. Pada PT. PANCAWIBAWA SURYATAMA (INESTOR) harus :
 - a. Meningkatkan dan memacu Pemasaran untuk pemenuhan Pedagang Pasar Agrowisata Baturiti.
 - b. Konsisten pada Site Plan yang telah direncanakan (Sarana prasarana

tetap terpenuhi berupa Jalan, PJU, Saluran, KM/WC, dan Lahan Terbuka Hijau.

3. Sesuai kesimpulan penelitian diatas , maka kepada peneliti selanjutnya untuk dapat melengkapi kekurangan-kekurangan dari hasil penelitian ini .

DAFTAR PUSTAKA

- Ajiono, Rekso. 2010. *Tesis Analisis Investasi Pertokoan di Desa Balorejo Kecamatan Kauman Tulungagung*. Program Studi Magister Teknik Sipil Untag Surabaya.
- Abdul Halim (2002), *Analisis Investasi*, Penerbit Salemba Empat Jakarta.
- Hudiyanto (2003). *Ekonomi Teknik Hand Out*, Program Paskasarjana Untag Surabaya.
- I Nyoman Pujawan, *Ekonomi Teknik* , Edisi pertama PT. Guna Widya Jakarta.
- Makruf. 2005. *Tesis Study Kelayakan Pembangunan Pasar Tangga Arung Tenggarong*. Program Studi Magister Teknik Sipil Untag Surabaya.
- Suwarsono. 2005. *Studi Kelayakan Bisnis: Teknik Menganalisis Kelayakan Rencana Bisnis Secara Komprehensif*, Edisi ke-2, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, September.