

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pasar tradisional merupakan salah satu sarana penggerak perkembangan perekonomian masyarakat. Banyak kegiatan yang dapat dilakukan di pasar tradisional, salah satunya kegiatan perekonomian (jual-beli barang, penggunaan jasa dan lain sebagainya). Namun kondisi pasar tradisional saat ini belum dapat memaksimalkan pertumbuhan perekonomian masyarakat sekitar. Ditambah lagi dengan kehadiran pasar modern yang memiliki sarana dan prasarana yang lebih layak, lebih nyaman dan aman bagi konsumen.

Pasar Taman Sari Merta yang berlokasi di Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung merupakan pasar tradisional milik pribadi, dimana pasar ini dibangun dan dikelola secara perorangan dengan nilai pribadi tanpa adanya campur tangan dari pemerintah baik dari segi materi maupun penataannya. Berdasarkan latar belakang dan permasalahan tersebut, Dalam proses pembangunan diperlukan analisis studi kelayakan investasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui berapa besar biaya investasi pembangunan Pasar Taman Sari Merta serta menganalisis kelayakan investasi pembangunan Pasar Taman Sari Merta ditinjau dari aspek finansial.

Permasalahan yang ada di lapangan yaitu terbatasnya lokasi pedagang yang tidak tertata dengan baik, tidak dapat menampungnya jumlah pedagang maupun kios dan pengunjung yang semakin ramai sehingga tidak dapat menampung pengunjung. Sehubungan dengan itu, salah satu pemecahan masalah tersebut adalah dengan melakukan pembangunan pasar. Pihak pemilik melakukan penataan pasar dan sebagai penyokong utama modal pembangunan proyek Pasar Taman Sari Merta di Kerobokan, Badung, Bali. Selain ketertarikan terhadap maraknya pasar tradisional, pemilik juga memperhatikan adanya minat masyarakat di Kuta Utara yang sangat tinggi terhadap pasar tradisional dimana hal ini dapat dibuktikan dengan pesatnya/ramainya pedagang dan pengunjung setiap hari.

Dengan adanya permasalahan di Pasar Taman Sari Merta perlu adanya penelitian pengembangan pasar yang di rencanakan untuk memecahkan masalah pasar seperti mengatur & menata pertokoan, kios-kios,

menambahkan parkir pengunjung, sistem kebersihan seperti toilet, bak sampah dan segala bentuk sistem yang dapat menunjang kegiatan pasar tersebut.

Penelitian ini dimulai dengan perancangan sebuah model pasar tradisional secara sederhana dan bertujuan untuk menganalisis kelayakan dengan pendekatan aspek finansial.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah yang ingin dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Berapakah besar biaya yang dibutuhkan pada Pembangunan Pasar Taman Sari Merta?
2. Bagaimanakah kelayakan aspek finansial Pembangunan Pasar Taman Sari Merta?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan Proyek Pembangunan Pasar Taman Sari Merta apabila ditinjau dari aspek finansial dan bagian – bagian dari aspek finansial yang ingin dikaji adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui besar biaya yang dibutuhkan pada proyek Pembangunan Pasar Taman Sari Merta.
2. Untuk mengetahui layak atau tidaknya proyek pembangunan Pasar Taman Sari Merta ditinjau dari aspek finansial.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian diatas, maka manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Bagi pihak investor: Studi kelayakan bisnis ditujukan untuk melakukan penilaian kelayakan terhadap suatu usaha atau proyek untuk membuat suatu keputusan investasi, karena sudah dikaji dari berbagai aspek. Seperti aspek pasar, aspek teknis dan operasi, aspek organisasi dan manajemen, aspek lingkungan dan aspek finansial.
2. Bagi analisis: Studi kelayakan bisnis ini adalah alat yang digunakan untuk menunjang kelancaran tugas-tugas dalam melakukan penelitian terhadap

suatu usaha baru, pengembangan usaha atau untuk menilai kembali usaha yang sudah berjalan.

3. Bagi masyarakat: Studi kelayakan bisnis dapat menjadi peluang untuk meningkatkan kesejahteraan dan perekonomian rakyat, secara langsung maupun yang muncul akibat adanya nilai tambah sebagai akibat dari adanya suatu usaha atau proyek.

1.5. Batasan Masalah

Dalam penulisan ini permasalahan dibatasi sebagai berikut:

1. Kios, Ruko dan Lapak perlu dianggap terisi 90% (Dalam kondisi stabil).
2. Analisis terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan kriteria investasi yaitu NPV, BCR, IRR, *Payback Period* (PP), dan *Break Event Point*.
3. Pada penelitian ini menggunakan Analisa Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) Kabupaten Badung Tahun 2021.
4. Kondisi ekonomi dalam keadaan stabil, artinya tidak terjadi krisis ekonomi yang menyebabkan ketidakstabilan pasar.
5. Harga barang dan jasa yang digunakan pada proyek Pembangunan Pasar Taman Sari Merta tidak diperhitungkan faktor inflasi.
6. Tingkat suku bunga yang digunakan pada proyek Pembangunan Pasar Taman Sari Merta adalah 15% per tahun (1,25% perbulan). Dari Kredit Bank Mandiri.
7. Umur investasi direncanakan 15 Tahun.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini disusun secara sistematis secara harapan untuk mempermudah pemahaman dan mengetahui maksud dan isi dari penelitian ini. Penelitian ini disusun dalam bentuk bab yang semuanya terdiri dari 5 bab, yaitu:

1.6.1. BAB I: Pendahuluan

Merupakan titik awal dari penelitian yang berisi penjelasan secara garis besar dari keseluruhan skripsi, yang meliputi: Latar belakang

permasalahan, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian, Batasan Masalah, Kerangka Analisa dan Sistematika Penulisan.

1.6.2. BAB II: Tinjauan Pustaka

Menjelaskan kajian teoritik yang tertuang dalam literatur-literatur, buku, maupun undang-undang yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

1.6.3. BAB III: Metodologi Penelitian

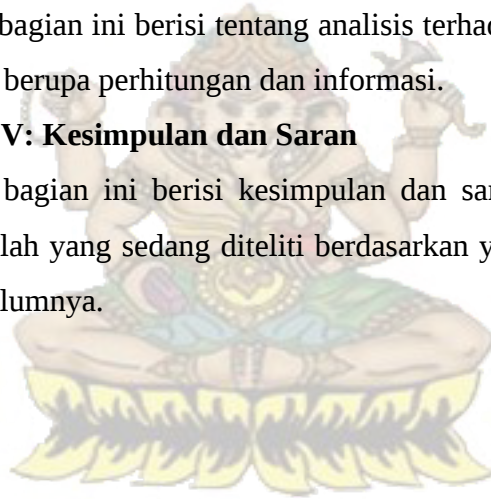
Bagian ini berisi tentang persiapan dan langkah kerja penelitian, lokasi penelitian, sumber dan jenis data, bagan alir penelitian kerangka pikir dan kerangka analisa, dan menganalisis data – data yang telah diperoleh.

1.6.4. BAB IV: Hasil dan Pembahasan

Pada bagian ini berisi tentang analisis terhadap masalah yang sedang diteliti, yaitu berupa perhitungan dan informasi.

1.6.5. BAB V: Kesimpulan dan Saran

Pada bagian ini berisi kesimpulan dan saran yang akan berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti berdasarkan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya.



UNMAS DENPASAR

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Proyek

Proyek ialah suatu kegiatan yang kompleks dan mempunyai sifat yang tidak dapat terjadi berulang, memiliki waktu yang terbatas, spesifikasi yang sudah di tentukan di awal untuk menghasilkan suatu produk. Karna adanya Batasan batasan dalam melakukan suatu proyek, maka sebuah organisasi proyek sangat dibutuhkan untuk mengatur sumber daya yang dimiliki agar dapat melakukan aktivitas-aktivitas yang sinkron sehingga tujuan proyek bisa tercapai. Organisasi proyek juga dibutuhkan untuk memastikan bahwa pekerjaan dapat diselesaikan dengan cara yang efisien, tepat waktu dan sesuai dengan kualitas yang di harapkan.

Menurut (Schwalbe, 2014), menjelaskan bahwa proyek adalah usaha yang bersifat sementara untuk menghasilkan produk atau layanan yang unik. Pada umumnya, proyek melibatkan beberapa orang yang saling berhubungan aktivitasnya dan sponsor utama proyek biasanya tertarik dalam penggunaan sumber daya yang efektif untuk menyelesaikan proyek secara efisien dan tepat waktu.

2.1.1. Pengertian Manajemen Proyek

Manajemen proyek terdiri dari dua kata yaitu “Manajemen” dan “Proyek”. Menurut (Husen, 2009), manajemen adalah suatu ilmu pengetahuan tentang seni memimpin organisasi yang terdiri atas kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian terhadap sumber-sumber daya terbatas dalam usaha mencapai tujuan dan sasaran yang efektif dan efisien.

Manajemen merupakan proses terpadu dimana individu-individu sebagai bagian dari organisasi dilibatkan untuk memelihara, mengembangkan, mengendalikan, dan menjalankan program-program yang kesemuanya diarahkan pada sasaran yang telah ditetapkan dan berlangsung terus menerus seiring dengan berjalannya waktu (Dipohusodo, 1996).

2.1.2. Fungsi Manajemen Proyek

Fungsi manajemen proyek sebagai suatu proses, manajemen mengenal urutan pelaksanaan yang logis, yang menggambarkan bahwa tindakan manajemen diarahkan pada pencapaian sasaran yang telah ditetapkan karena penetapan tujuan (sasaran) merupakan tindakan manajemen yang pertama, diikuti tindakan perencanaan (*planning*), organisasi (*organizing*) dan koordinasi (*coordinating*), pelaksanaan (*actuating*) dan pengawasan dan pengendalian (*controlling*) dengan pemanfaatan sumber daya yang tersedia secara efisien dan efektif. (Dimiyati & Nurjaman 2014) Secara umum, fungsi manajemen dapat diuraikan sebagai berikut.

- a. Fungsi perencanaan (*planning*), Pada umumnya perencanaan (*planning*) berupa tindakan pengambilan keputusan yang mengandung data dan informasi, ataupun fakta kegiatan yang akan dipilih dan akan dilakukan pada masa mendatang. Tindakan perencanaan proyek meliputi:
 1. Menetapkan tujuan dan sasaran proyek.
 2. Menganalisis kendala dan risiko yang mungkin terjadi untuk seluruh proyek ataupun perbagian dari rencana.
 3. Menetapkan penggunaan sumber daya.
- b. Fungsi Organisasi (*Organizing*), Pada umumnya fungsi organisasi adalah mempersatukan kumpulan kegiatan manusia, yang mempunyai pekerjaan masing-masing, saling berhubungansatu sama lain dengan tata cara tertentu dan berinteraksi dengan lingkungannya dalam rangka mendukung tercapainya tujuan. Untuk menjalankan fungsi organisasi, diperlukan pengetahuan tentang berbagai tipe organisasi sehingga dapat dilakukan analisis terhadap penerapan jenis organisasi yang sesuai dengan proyek yang akan dijalankan. Tindakan organisasi, antara lain:
 1. Menetapkan daftar penugasan.
 2. Menyusun ruang lingkup kegiatan.
 3. Menyusun struktur kegiatan.

- c. Fungsi pelaksanaan (*actuating*), Fungsi pelaksanaan adalah menyelaraskan seluruh anggota organisasi dalam kegiatan pelaksanaan, serta mengupayakan agar seluruh anggota organisasi dapat bekerja sama dalam pencapaian tujuan bersama. Tindakan pelaksanaan itu, antara lain:
 1. Mengorganisasikan pelaksanaan kegiatan.
 2. Mendistribusikan tugas, wewenang dan tanggung jawab.
 3. Memberikan pengarahan penugasan dan motivasi.
- d. Fungsi pengendalian (*controlling*), Fungsi pengendalian adalah mengukur kualitas penampilan dan menganalisis serta mengevaluasi penampilan yang diikuti dengan tindakan perbaikan yang harus diambil terhadap penyimpangan yang terjadi (di luar batas toleransi). Tindakan pengendalian meliputi:
 1. Mengevaluasi penyimpangan yang terjadi.
 2. Memberikan saran-saran perbaikan.
 3. Menyusun laporan kegiatan.

2.1.3. Karakteristik Proyek

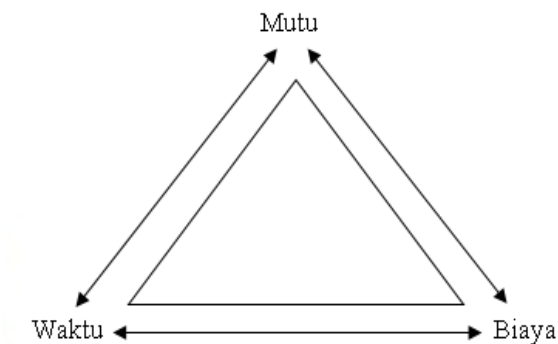
Dari pengertian di atas terlihat bahwa ciri pokok proyek adalah jumlah biaya, mutu dalam proses mencapai tujuan telah ditentukan. Mempunyai awal kegiatan dan akhir kegiatan yang telah ditentukan. Rangkaian kegiatan hanya dilakukan sekali, tidak berulang-ulang. Intensitas dan Jenis kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung.

Proyek konstruksi mempunyai 2 (dua) karakteristik yang dapat dipandang secara tiga dimensi (Wulfram I. Ervianto 2002), yaitu:

1. Dibutuhkan sumber daya (*resources*) Setiap proyek konstruksi membutuhkan sumber daya seperti manusia (*man*), bahan (*material*), alat kerja (*machine*), uang (*money*) dan metode kerja (*method*).
2. Setiap organisasi proyek mempunyai keragaman tujuan dimana didalamnya terlibat sejumlah individu dengan keahlian bervariasi dan ketidakpastian.

2.1.4. Sasaran Proyek dan Tiga Kendala (*Triple Constraint*)

Setiap proyek memiliki tujuan khusus, misalnya pembangunan pasar. Didalam proses mencapai tujuan tersebut telah ditentukan batasan yaitu besar biaya yang dialokasikan, jadwal kegiatan dan mutu yang harus dipenuhi. Ketiga pengertian diatas dapat disebut tiga kendala (*Triple Constraint*). Seperti diperlihatkan oleh gambar dibawah ini merupakan parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sebagai sasaran proyek. ketiga batasan tersebut bersifat Tarik - menarik. Artinya, jika ingin meningkatkan kinerja proyek yang telah disepakati dalam kontrak, maka umumnya harus di kerjakan sesuai mutu, yang selanjutnya berakibat pada naiknya biaya melebihi anggaran. Sebaliknya bila ingin menekan biaya, maka biasanya berkompromi dengan jadwal atau mutu (Imam Soeharto 1997).



Gambar 2.1 Tiga Kendala (*Triple Constraint*)
Sumber : (Imam Soeharto, 1997)

1. Biaya

Proyek dikatakan berhasil jika proyek yang dilaksanakan dapat selesai tepat waktu, tepat guna, dan tepat biaya. Proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran.

Untuk proyek yang melibatkan dana dalam jumlah besar dan jadwal bertahun-tahun, anggarannya bukan ditentukan untuk total proyek, tetapi dipecahkan bagi komponennya, atau periode tertentu yang jumlahnya disesuaikan dengan keperluan. Dengan demikian penyelesaian bagian proyek pun harus memenuhi sasaran anggaran perperiode (Imam Soeharto 1997).

2. Waktu

Menurut (Yahya 2019), waktu adalah proses perencanaan, penjadwalan dan penjadwalan kegiatan proyek, yang telah memberikan pedoman penjadwalan khusus untuk penyelesaian kegiatan proyek yang lebih cepat dan efisien.

3. Mutu

Mutu dapat diperoleh berdasarkan kriteria material yang telah ditetapkan sesuai standar produk akhir dengan melakukan suatu proses prosedur kerja sehingga didapatkan sistem mutu terhadap produk akhir. Pengendalian proses mutu bermaksud untuk menjamin mutu material atau kerja yang sesuai dengan sasaran dan tujuan yang ditetapkan. (Husen 2010).

Ketiga sasaran tersebut erat hubungannya dan bersifat saling terkait. Artinya, jika ingin meningkatkan kinerja, produk yang telah disepakati dalam kontrak, maka umumnya harus diikuti dengan menaikkan mutu, yang selanjutnya berakibat pada naiknya biaya melebihi anggaran. Sebaliknya apabila ingin menekan biaya, maka akan menurunkan mutu, dan waktu pelaksanaannya dari segi teknis, ukuran keberhasilan proyek dikaitkan dengan jumlah sejauh mana ketiga sasaran tersebut dapat dipenuhi.

3.1. Pasar

3.1.1. Pengertian Pasar

Pasar secara fisik adalah tempat pemusatan beberapa pedagang tetap dan tidak tetap yang terdapat pada suatu ruangan terbuka atau tertutup atau sebagian badan jalan. Selanjutnya pengelompokkan para pedagang eceran tersebut menempati bangunan-bangunan dengan kondisi bangunan temporer, semi permanen atau pun permanen (Sujarto dalam Sulistyowati 1999). Pasar mempunyai kaitan yang sangat erat dengan kegiatan ekonomi masyarakat, baik produksi, distribusi maupun konsumsi.

Dalam hal ini pasar dapat diartikan sebagai arena distribusi atau pertukaran barang, di mana kepentingan produsen dan konsumen bertemu dan pada gilirannya menentukan kelangsungan kegiatan ekonomi

masyarakatnya. Pada mulanya pasar merupakan perputaran dan pertemuan antar persediaan dan penawaran barang dan jasa. Pasar merupakan tempat berkumpulnya banyak industri sehingga sangat penting untuk menjaga dan mengembangkan keberadaan pasar untuk meningkatkan pembangunan perekonomian negara. Kegiatan ekonomi masyarakat baik dalam hal produksi, distribusi dan konsumsi sangat berkaitan dengan kegiatan pasar karena Pasar merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli.

Keberadaan pasar akan mempermudah seseorang untuk memperoleh barang dan jasa kebutuhannya sehari-hari. Pasar tradisional memiliki perbedaan yang mendasar dibandingkan dengan pasar modern. Tawar-menawar harga yang merupakan ciri dari suatu pasar masih dapat dilakukan di pasar tradisional, sedangkan pada pasar modern harga barang sudah ditentukan dan tidak bisa ditawar kembali.

3.1.2. Jenis Pasar

Berdasarkan kegiatannya pasar dibagi menjadi 2 jenis, yaitu pasar tradisional dan pasar modern:

1. Pasar Tradisional menurut (Rapael 2010), merupakan tempat bertemunya antara Penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual dan pembeli secara langsung memungkinkan adanya proses tawar-menawar dan terdiri atas kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Barang yang diperjual belikan di pasar tradisional biasanya adalah barang-barang kebutuhan sehari-hari. Pasar tradisional menyediakan barang yang beraneka macam/jenis seperti pakaian, barang elektronik, perabotan rumah tangga, beras, sayur, ikan & daging.
2. Pasar modern menurut (Sinaga 2006), adalah pasar yang dikelola dengan manajemen modern, sebagai penyedia barang dan jasa dengan mutu dan pelayanan yang baik kepada konsumen. Pasar modern antara lain mall, supermarket, toko mini swalayan, pasar serba ada dan lain sebagainya. Barang yang dijual disini memiliki variasi jenis yang beragam. Selain menyediakan barang-barang lokal. Barang yang dijual mempunyai kualitas yang realtif lebih terjamin karena melalui

penyeleksian dahulu secara ketat sehingga barang yang rijek/tidak memenuhi persyaratan klasifikasi akan ditolak. Secara kuantitas, pasar modern umumnya mempunyai persediaan barang di gudang yang terukur.

3.1.3. Pengguna Pasar

Menurut (Damsar 1997), Pengguna pasar secara umum dapat dibedakan menjadi empat kelompok yaitu pengunjung, pembeli, pelanggan dan pedagang dapat digolongkan menjadi:

1. Pengunjung, yaitu mereka yang datang ke pasar tanpa mempunyai tujuan untuk membeli suatu barang atau jasa. Mereka adalah orang-orang yang menghabiskan waktu luangnya di pasar.
2. Pembeli, yaitu mereka yang datang ke lokasi pasar dengan maksud untuk membeli sesuatu barang atau jasa tetapi tidak mempunyai tujuan ke di mana akan membeli.
3. Pelanggan, yaitu mereka yang datang ke lokasi pasar dengan maksud untuk membeli sesuatu barang atau jasa dan mempunyai tujuan yang pasti ke mana akan membeli. Seseorang menjadi pembeli tetap dari seseorang penjual tidak terjadi secara kebetulan tetapi melalui proses interaksi sosial.
4. Pedagang, yaitu orang atau instansi yang memperjual belikan produk atau barang, kepada konsumen baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam pasar, pedagang dibedakan menurut jalur distribusi yang dilakukan dapat dibedakan menjadi: pedagang distributor, pedagang partai besar, dan pedagang eceran.

3.1.4. Fungsi dan Peranan Pasar

Pasar mempunyai fungsi yang sangat penting dalam dalam aktivitas transaksi antara produsen dan konsumen. Pasar merupakan akibat dari pola kegiatan manusia yang terjadi karena adanya saling membutuhkan, sehingga terjadi pola pertukaran antara barang dan jasa. Kompleksitas kebutuhan akan mengakibatkan kompleksitas baik orang, jenis barang, cara pertukaran dan tempat yang semakin luas.

Pasar melalui mekanisme harga diharapkan dapat menjadi salah satu cara untuk memecahkan masalah pokok ekonomi, yaitu produksi, konsumsi dan distribusi. Sampai saat ini pasar dalam ranah ekonomi masih dipandang sebagai lembaga yang paling penting untuk memecahkan masalah ekonomi. Fungsi dan peran pasar tidaklah akan pernah sempurna karena secara *genetic* terkandung penyakit selalu tebawa informasi yang tidak utuh.

Menurut (Sudarman 1989), pasar memiliki 5 fungsi utama. Adapun kelima fungsi pasar tersebut adalah:

1. Pasar menetapkan nilai (*sets value*). Dalam ekonomi pasar, harga merupakan ukuran nilai.
2. Pasar mengorganisir produksi. Dengan adanya harga faktor produksi di pasar, maka akan mendorong produsen (*entrepreneur*) memilih metode produksi yang efisien.
3. Pasar mendistribusikan barang. Kemampuan seseorang untuk membeli barang tergantung pada penghasilannya.
4. Pasar penjatahan (*rationing*). Penjatahan adalah inti dari adanya harga.
5. Pasar mempertahankan dan mempersiapkan keperluan di masa yang akan datang.

Pasar merupakan sekumpulan orang yang ingin memuaskan keinginan dengan uang yang ada untuk berbelanja dan kemauan untuk disini dapat dilihat bagaimana individu berinteraksi berhubungan dengan uang. Para pembeli dapat memuaskan membuat nilai uang menjadi berarti/bernilai, dalam hubungannya dengan nilai yang memberikan basis bagi perkembangan pasar.

3.1.5. Sarana dan Prasarana Pendukung Pasar

Menurut (I Made Puja 2017), Prasarana pendukung mendapatkan perhatian dalam menentukan Pembangunan Pasar, karena pendukung pasar akan menimbulkan aspek kegiatan pasar antara lain jumlah barang, harga, kehadiran penjual maupun pembeli. Prasarana pendukung Pasar tersebut meliputi wilayah lingkungan pemukiman, ketersediaan jalan maupun

transportasi. Beberapa Sarana Pasar yang perlu mendapatkan perhatian, adalah :

1. Penyediaan tempat berdagang
2. Tempat penyimpanan
3. Tempat cuci dan kakus
4. Penerangan listrik
5. Pembuangan limbah
6. Air bersih
7. Lokasi parkir kendaraan

3.2. Investasi

3.2.1. Pengertian Investasi

Pengertian investasi menurut (Kasmir, Jakfar 2012), adalah penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Penanaman modal yang ditanam dalam artian sempit berupa proyek tertentu baik yang bersifat fisik ataupun non fisik, seperti proyek pendirian pabrik, jalan, jembatan, pembangunan gedung dan proyek penelitian, dan pengembangan.

Definisi investasi adalah pengeluaran sejumlah dana untuk menggunakan sumber dana yang ada pada perusahaan guna mendukung operasi perusahaan dan dapat memberikan manfaat bagi perusahaan di masa yang akan datang.

Berdasarkan pendapat (Abdul Halim 2003), investasi merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Umumnya investasi dibedakan menjadi dua yaitu investasi pada *finansial assets* (seperti pasar uang dan pasar modal) dan investasi pada *real assets* (diwujudkan dalam bentuk pembelian aset produktif).

Melihat beberapa pengertian atau definisi dari investasi maka dapat disimpulkan bahwa secara umum investasi ialah penanaman aset atau dana yang dilakukan oleh sebuah perusahaan atau perorangan untuk jangka waktu tertentu demi memperoleh keuntungan di masa yang akan datang, selain itu

kegiatan investasi ini memiliki resiko dan ketidak pastian yang harus dihadapi oleh investor.

3.2.2. Tujuan Investasi

Menurut (Husnan Suad, Muhammad Suarsono 2000), banyak manfaat yang dapat diperoleh dari kegiatan investasi diantaranya adalah peningkatan tenaga kerja, penghematan devisa, dan lain sebagainya. Tentunya apabila kegiatan investasi meningkat maka kegiatan ekonomi pun ikut meningkat. Salah satu tujuan investasi adalah untuk mencari keuntungan. Secara umum tujuan investasi memang mencari untung, tetapi bagi perusahaan tertentu kemungkinan ada tujuan utama yang lain selain untuk mencari untung.

Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai macam manfaat yang layak dikemudian hari. Manfaat yang diperoleh dapat berupa imbalan keuangan misalnya laba, manfaat non keuangan misalnya menciptakan lapangan kerja baru, peningkatan ekspor, maupun pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah atau dapat juga kombinasi keduanya.

3.2.3. Sumber Dana Investasi

Menurut (Kasmir, Jakfar 2009), Untuk mendanai suatu kegiatan investasi maka biasanya diperlukan dana yang relatif cukup besar. Perolehan dana dapat dicari dari berbagai sumber dana, yang ada seperti modal sendiri atau dari modal pinjaman atau keduanya. Pilihan apakah menggunakan modal sendiri atau modal pinjaman atau gabungan dari keduanya tergantung dari jumlah modal yang dibutuhkan dan kebijakan pemilik usaha. Pertimbangannya tidak lain adalah untung ruginya jika menggunakan salah satu modal atau dengan modal gabungan.

Dalam praktiknya kebutuhan modal untuk melakukan investasi terdiri dari dua macam, yaitu modal investasi dan modal kerja. Modal investasi digunakan untuk membeli aktifa tetap seperti tanah bangunan, mesin - mesin, peralatan serta inventaris lainnya dan biasanya modal inventaris diperoleh dari pinjaman yang berjangka waktu panjang (di atas satu tahun). Kemudian modal kerja yaitu modal yang digunakan untuk membiayai operasional.

Modal kerja digunakan untuk keperluan membeli baban baku, membayar gaji karyawan dan pemeliharaan serta biaya biaya lainnya.

Penggunaan kedua jenis modal baik untuk modal investasi maupun untuk modal kerja jelas berbeda. Dilihat dari segi sumber asalnya: Modal Asing (Modal Pinjaman) Modal pinjaman merupakan modal yang diperoleh dari pihak luar perusahaan dan biasanya diperoleh secara pinjaman. Menggunakan modal pinjaman untuk membiayai suatu usaha akan terkena beban biaya, yaitu biaya administrasi, provisi, dan komisi serta bunga yang relatif besar. Kemudian adanya kewajiban untuk mengembalikan pinjaman setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sebelumnya.

Perolehan modal asing juga relatif sulit karena diperlukan syarat syarat tertentu sesuai dengan kebijakan pemilik dana. Keuntungan modal pinjaman adalah Jumlahnya yang relatif tidak terbatas, artinya tersedia dalam jumlah banyak. Disamping itu dengan menggunakan modal pinjaman biasanya timbul motivasi dari pihak manajemen.

3.2.4. Biaya Kebutuhan Investasi

Menurut Menurut (Kasmir, Jakfar 2012), Biaya merupakan penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Jangka waktu investasi biasanya lebih dari satu tahun, terutama digunakan untuk aktiva tetap. Investasi dilakukan dalam berbagai bentuk dan digunakan untuk membeli aset-aset yang dibutuhkan usaha tersebut. Aset ini biasanya berupa aset tetap yang dibutuhkan perusahaan mulai dari pendirian sampai bisa dioperasikan. Oleh karena itu, sebelum melakukan investasi kita harus membuat dahulu biaya kebutuhan investasi. Kebutuhan investasi yang digunakan untuk membeli berbagai kebutuhan yang berkaitan dengan investasi tersebut. Bunga adalah sejumlah uang yang dibayarkan akibat pemakaian uang yang dipinjam sebelumnya. Penarikan bunga pada dasarnya merupakan kompensasi dari penurunan nilai uang selama waktu pinjaman sehingga besarnya bunga relatif sama besarnya dengan penurunan nilai uang tersebut. Oleh karena itu orang yang membungakan uangnya sebesar tingkat penurunan nilai uang tidak akan mendapatkan keuntungan ekonomis terhadap uang yang dibungakan itu, tetapi hanya menjamin nilai kekayaan yang bersangkutan relatif tetap dan

stabil. Besarnya bunga adalah selisih antara jumlah utang dibayar dengan utang semula.

3.3. Studi Kelayakan Investasi

Studi kelayakan Investasi Menurut (Kasmir, Jakfar 2015), Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Layak disini diartikan juga akan memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalakkannya, tetapi juga bagi investor, kreditur, pemerintah, dan masyarakat luas. Setiap perusahaan dalam pelaksanaan kegiatan perusahaan menyangkut operasionalnya selalu mengarah pada tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya yang dapat disesuaikan dengan ruang lingkup perusahaan itu sendiri, maka diperlukan suatu perencanaan yang berlandaskan modal serta anggaran. Investasi pada perusahaan mengharapkan kelayakan pada perusahaan akan memperoleh kembali dana yang diinvestasikan dalam jangka waktu yang cukup lama.

Kelayakan artinya penelitian yang dilakukan secara mendalam tersebut dilakukan untuk menentukan apakah usaha yang akan dijalankan akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, kelayakan dapat diartikan dalam usaha yang dijalankan akan memberikan keuntungan finansial dan nonfinansial. Layak disini diartikan juga memberikan keuntungan tidak hanya bagi perusahaan yang menjalankannya, tetapi juga bagi investor, kreditor, pemerintah dan masyarakat luas. Untuk menentukan layak atau tidaknya suatu usaha dapat dilihat dari berbagai aspek. Setiap aspek untuk bisa dikatakan layak harus memiliki suatu standar nilai tertentu, namun keputusan penilaian tak hanya dilakukan pada salah satu aspek saja. Penilaian untuk menentukan kelayakan harus didasarkan kepada seluruh aspek yang akan dinilai nantinya.

Investasi yang diteliti bisa berbentuk investasi berskala besar sampai dengan investasi yang sederhana. Tentu saja semakin besar investasi yang akan dijalankan, semakin luas dampak yang terjadi. Semakin sederhana investasi yang akan dilaksanakan semakin sederhana pula lingkungan

penelitian yang akan dilakukan. Dampak itu bisa berupa dampak ekonomis dan bisa juga bersifat sosial.

Adapun tujuan dilakukan studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang besar untuk kegiatan yang tidak menguntungkan. Studi kelayakan ini akan memakan biaya, tapi biaya tersebut relatif kecil apabila dibandingkan dengan risiko kegagalan. Penilaian terhadap prospek dan keadaan suatu proyek investasi dilakukan atas dasar kriteria investasi tertentu yang diantaranya yaitu manfaat proyek bagi masyarakat luas dan negara. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi intensitas studi kelayakan, seperti: ketidakpastian proyek, Jumlah dana dan kompleksitas proyek tersebut.

3.3.1. Aspek Studi Kelayakan

Menurut (Kasmir dan Jakfar 2009), dalam melakukan penilaian studi kelayakan melalui tahap-tahap yang telah ditentukan, hendaknya dilakukan dengan benar dan lengkap. Kemudian setiap tahap memiliki berbagai aspek yang harus diteliti, diukur dan dinilai sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.

Ada beberapa aspek yang perlu dilakukan untuk menentukan kelayakan suatu usaha salah satunya Aspek Finansial. Aspek Finansial adalah Penelitian dalam aspek untuk menilai biaya-biaya apa saja yang akan dikeluarkan dan seberapa besar biaya-biaya yang akan dikeluarkan. Kemudian juga meneliti seberapa besar pendapatan yang akan diterima jika proyek jadi dijalankan. Penelitian ini meliputi seberapa lama investasi yang ditanamkan akan kembali. Kemudian bagaimana tingkat suku bunga yang berlaku dan dari mana saja sumber pembiayaan bisnis tersebut, sehingga apabila dihitung dengan formula penilaian investasi sangat menguntungkan. Metode penilaian yang akan digunakan nantinya dengan *Net Present Value*, *Net Benefit Cost Ratio*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period*, Analisis Sensitivitas.

3.3.2. Kriteria Kelayakan Investasi

Dalam rangka mencari suatu ukuran yang menyeluruh sebagai dasar penolakan, penerimaan atau pengurutan suatu proyek, telah dikembangkan dengan berbagai macam cara yang dinamakan *Investment Criteria* atau

Kriteria Investasi (Choliq et al 1993). Dengan kata lain kriteria investasi adalah alat ukur yang menentukan apakah suatu proyek layak dilaksanakan atau tidak layak untuk dilaksanakan. Kriteria investasi yang digunakan dalam mengambil suatu keputusan dapat dilakukan beberapa metode yaitu:

1. *Net Present Value* (NPV)
2. *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C)
3. *Internal Rate Of Return* (IRR)
4. *Payback Period* (PP)
5. *Analisa Sensitivitas* (Sensitivity Analysis)

Dalam *Investment Criteria* dikenal istilah "*Compounding Factor*" dan "*Discount Factor*". *Compounding Factor* ialah suatu bilangan yang lebih besar dari 1,0 yang dapat digunakan untuk memprediksi suatu jumlah yang ada sekarang ($PV = \text{Present Value}$) untuk menentukan nilainya di waktu yang akan datang ($FV = \text{Future Value}$) setelah diberi bunga (i) pada akhir setiap tahun.

$$CF = (1 + i)^n \dots\dots\dots(2.1)$$

Sedangkan *Discount Factor* ialah suatu bilangan yang kurang dari 1,0 yang dipakai untuk memprediksi suatu jumlah di waktu yang akan datang menjadi nilai sekarang.

$$DF = 1/(1+i)^n \dots\dots\dots(2.2)$$

3.3.2.1. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value merupakan nilai sekarang (*Present Value*) dari selisih antara *Benefit* (manfaat) dengan *Cost* (biaya) pada *discount rate* tertentu. *Net Present Value* (NPV) adalah untuk menghitung nilai bersih (*netto*) pada waktu sekarang (*present*). Maksud dari asumsi present adalah waktu awal perhitungan tepat dimana evaluasi dilakukan atau saat periode tahun ke nol (0) dalam perhitungan *cash flow* investasi. Jadi, metode NPV pada prinsipnya adalah memindahkan *cash flow* yang terdapat di keseluruhan umur investasi ke waktu awal investasi ($t=0$) atau disebut kondisi *present*. Dalam memperoleh suatu *cash flow* investasi, tidak selalu memperolehnya secara lengkap. Selain terdiri atas *cash-in* dan *cash-out*, tetapi mungkin juga hanya dapat dihitung langsung aspek benefitnya saja atau biayanya saja.

Secara singkat, formula untuk *Net Present Value* adalah sebagai berikut (Subagia 2015):

$$NPV = \sum_{i=1}^n \frac{NB_i}{(1+i)^n} \dots\dots\dots(2.3)$$

Dimana:kr

NB = *Net Benefit*

i = Suku bunga

n = Tahun (waktu) Investasi.

Untuk menentukan kelayakan investasi secara ekonomis dengan menggunakan metode NPV ini, maka diperlukan suatu kriteria/ukuran sebagai berikut:

1. $NPV > 0$ artinya investasi akan menguntungkan / layak (*feasible*).
2. $NPV < 0$ artinya investasi tidak menguntungkan / tidak layak (*unfeasible*).

3.3.2.2. *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C)

Metode *Net Benefit Cost Ratio* (Net B/C) adalah metode analisis untuk menguji hasil evaluasi yang dilakukan sebelumnya dengan metode lain. Metode ini merupakan perbandingan antara *Net Benefit* yang telah di *discount* positif (+) dengan *Net Benefit* yang telah di *discount* negatif (-) (Subagia, 2015). Metode ini biasanya digunakan dalam tahap awal evaluasi perencanaan investasi (Giatman 2006), persamaan metode *Net Benefit Cost Ratio* (Net BC) dijelaskan sebagai berikut :

Rumusan Umum:

$$Net\ B/C = \frac{\sum_{i=1}^n NB_i (+)}{\sum_{i=1}^n NB_i (-)} \dots\dots\dots(2.4)$$

Dimana:

$\sum_{i=1}^n NB_i (+)$ = *Net Benefit* yang telah di *discount* (+)

$\sum_{i=1}^n NB_i (-)$ = *Net Benefit* yang telah di *discount* (-)

Kriteria dalam menentukan kelayakan dari metode *Net Benefit Cost Ratio* ini adalah:

1. $Net\ B/C = 0$ artinya mencapai antara *cash in* dan *cash out* sama.
2. $Net\ B/C > 1$ artinya investasi layak (*feasible*).
3. $Net\ B/C < 1$ artinya investasi tidak layak (*unfeasible*).

3.3.2.3. Internal Rate of Return (IRR)

IRR adalah metode untuk mengetahui tingkat kemungkinan aliran uang (*cash flow*) dalam mengembalikan investasi. Nilai IRR besarnya dijelaskan dalam persen (%) periode waktu. IRR dihitung saat tercapai $NPV=0$ sehingga suku bunga dapat diketahui. Ukuran yang digunakan dalam IRR berpatokan pada *minimum attractive rate of return* (MARR). Dengan demikian, penilaian investasi dikatakan layak apabila nilai $IRR \geq MARR$. Berikut rumus IRR (Subagia 2015), adalah:

$$IRR = i_1 + \left(\frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \right) \times (i_2 - i_1) \dots\dots\dots(2.5)$$

Dimana:

i_1 = Discount rate (tingkat bunga) pertama dimana diperoleh NPV positif

i_2 = Discount rate (tingkat bunga) kedua dimana diperoleh NPV negative

$NPV +$ = NPV bernilai positif

$NPV -$ = NPV bernilai negative

IRR memberikan petunjuk atau indikasi dalam menganalisa proyek menurut Imam Soeharto (1997), sebagai berikut :

$IRR >$ arus pengembalian (MARR) yang diinginkan, maka proyek diterima.

$IRR <$ arus pengembalian (MARR) yang diinginkan, maka proyek ditolak.

3.3.2.4. Pay Back Period (PBP)

Menurut (Giatman 2006), analisis *Pay Back Period* adalah penilaian untuk mengetahui lamanya waktu (*periode*) investasi yang akan bisa dikembalikan ketika kondisi pulang pokok terjadi (*Break Event Point*). Lamanya periode pengembalian (k) saat kondisi *Break Event Point* Adapun rumus PBP sebagai berikut:

$$PBP = \left(n + \frac{a-b}{c-b} \right) \times 1 \text{ tahun} \dots\dots\dots(2.6)$$

Dimana:

PBP = *Pay Back Period*

n = Tahun terakhir dimana jumlah arus kas masih belum memenuhi investasi mula-mula.

a = Jumlah investasi mula-mula.

b = Jumlah investasi arus kas tahun ke-n.

c = Jumlah kumulatif arus kas pada tahun n+1.

3.3.2.5. *Analisa Sensitivitas (Sensitivity Analysis)*

Analisis sensitivitas adalah metode yang digunakan untuk mengetahui bagaimana dampak parameter investasi yang sudah direncanakan sebelumnya dapat berubah karena pengaruh perubahan situasi dan kondisi selama umur investasi. Nantinya hasil perubahan tersebut akan mempengaruhi pada keputusan yang telah diambil. Nilai perubahan yang berpengaruh terhadap rencana sebelumnya disebut dengan tingkat sensitivitas dari parameter yang diuji. Dengan demikian, setelah nilai-nilai sensitivitas dari tiap-tiap parameter suatu investasi diketahui, akan menjadi tolak ukur dalam mengambil tindakan-tindakan antisipasi yang tepat. Parameter investasi yang biasanya dilakukan analisis sensitivitas yaitu investasi, biaya / pengeluaran, *benefit* / pendapatan, dan suku bunga (*i*) (Giatman 2011).

Dalam pembangunan Pasar Taman Sari Merta Kerobokan ini dilakukan untuk mengetahui keputusan terbaik yang akan diambil terhadap perubahan perubahan parameter yang terjadi selama berlangsungnya proyek tersebut (Giatman, 2011). Parameter-parameter investasi yang memerlukan analisis sensitivitas yaitu:

1. Investasi.
2. Benefit/pendapatan.
3. Biaya pengeluaran.
4. Suku bunga (*i*)

Persamaan,

$$NPV = I + \sum B - \sum C \dots\dots\dots(2.7)$$

Dimana:

I = Investasi awal

$\sum B$ = Jumlah pendapatan selama usia investasi (*n*) yang telah di discount sebesar suku bunga %

ΣC = Jumlah pengeluaran selama usia investasi (n) yang telah di discount sebesar suku bunga %

Untuk mengetahui *sensitifitas* dari segi pendapatan atau benefit, pengeluaran/cost investasi, dan dari segi suku bunga dapat digunakan persamaan diatas dengan menjadikan masing-masing parameter tersebut sebagai variabel persamaan.

2.9. Cash Flow

Cash Flow adalah laporan keuangan yang berisikan pengaruh kas dari kegiatan operasi, kegiatan transaksi investasi dan kegiatan transaksi pembiayaan atau pendanaan serta kenaikan atau penurunan bersih dalam kas suatu perusahaan Selama satu periode. Arus kas adalah arus masuk, arus keluar atau setara kas. Laporan arus kas merupakan revisi dari mana uang kas diperoleh perusahaan dan bagaimana mereka membelanjakannya. Laporan arus kas merupakan ringkasan dari penerimaan dan pengeluaran kas perusahaan selama periode tertentu (biasanya satu tahun buku) (Subagia 2007), *Cash Flow* dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Cash In (Pemasukan)

Cash in adalah arus kas yang terjadi dari kegiatan transaksi yang melahirkan keuntungan kas (penerimaan kas). Contoh arus kas masuk (*cash in*) terdiri dari:

- a. Hasil penjualan produk/jasa perusahaan.
- b. Pinjaman/hutang dari pihak lain.
- c. Penerimaan sewa dan pendapatan lain.

Yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai *Cash In* (Pemasukan) yaitu:

- a. Pemasukan pedagang
 - Pemasukan sewa kios, ruko dan lapak pedagang.

2. Cash Out (Pengeluaran)

Cash out flow adalah arus kas yang terjadi dari kegiatan transaksi yang mengakibatkan beban pengeluaran kas. Contoh arus kas keluar (*cash out flow*) terdiri dari:

- a. Pengeluaran biaya bahan baku, tenaga kerja langsung dan biaya pabrik lain-lain.
- b. Pembayaran hutang-hutang perusahaan.
- c. Pembayaran kembali investasi dari pemilik perusahaan.

Yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai *Cash Out* (Pengeluaran) yaitu:

- a. Biaya Investasi awal
 - Data RAB (Rencana Anggaran Biaya).
- b. Biaya operasional
 - Biaya perbaikan kerusakan bangunan.
- c. Biaya pemeliharaan
 - Biaya pengelola pasar, biaya listrik & air.

