

PENGEMBALIAN MODAL INVESTASI PEMBANGUNAN BARU PASAR SENTRAL HAMADI – JAYAPURA

Santje Magdalena Iriyanto

Dosen Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Sains dan Teknologi Jayapura
email: santje_iriyanto@yahoo.com

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan nilai sewa los jualan yang ekonomis bagi pedagang untuk pengembalian modal investasi pembangunan baru Pasar Hamadi selama masa operasional, dengan umur ekonomis investasi yaitu 20 tahun. Analisa biaya sewa tersebut diperoleh dengan menggunakan metode Net Present Value (NPV), Benefit cost Ratio (BCR), Break Event Point (BEP), dan Internal Rate of Return (IRR).

Perencanaan biaya ini dimulai dengan pengumpulan data di lapangan berupa keadaan pedagang kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan keterangan yang berkaitan dengan pengeluaran dan pemasukan Pasar oleh pengelola sementara pasar dan Dinas terkait termasuk dengan mengumpulkan data penunjang dari pedagang Pasar Youtefa mengenai biaya sewa los, meja pantri, dan lahan jualan yang dipakai sebagai nilai contoh pada perhitungan yang dilakukan. Kemudian data-data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode ekonomi teknik sehingga dapat diketahui biaya sewa yang ekonomis bagi pedagang tetapi bermanfaat bagi pengembalian modal investasi pembangunan Pasar Hamadi selama masa operasional pada umur ekonomis investasi yaitu 20 tahun pertama dari umur ekonomis Pasar Hamadi.

Dari analisis biaya manfaat pembangunan Pasar Sentral Hamadi, diperoleh biaya sewa optimum sebesar Rp. 1.400.000,- / m² untuk Los jualan setiap tahun, sedangkan untuk biaya retribusi meja dan lahan jualan dikenakan biaya sebesar Rp. 2.000,- / hari untuk setiap meja dan pedagang. Dengan nilai NPV sebesar Rp. 272.802.886, BEP sebesar 18,39 tahun, BCR sebesar 1,001192457 dan IRR Sebesar 15%. Dari analisis tersebut dapat dikatakan pengembalian modal investasi dengan menggunakan biaya optimum sebesar Rp. 1.400.000,- / m² untuk Los jualan untuk setiap tahun layak dan menguntungkan.

Kata kunci : Net Present Value (NPV), Benefit cost Ratio (BCR), Break Event Point (BEP), Internal Rate of Return (IRR).

1. PENGANTAR

Kota Jayapura adalah satu wilayah berkembang yang memiliki tingkat perekonomian dan perkembangan penduduk yang sangat tinggi. Dengan fakta tersebut dapat dikatakan tingkat kebutuhan akan adanya fasilitas perdagangan seperti Pasar yang mampu menjawab kebutuhan penduduk serta mendorong tingkat perekonomian masyarakat sudah seharusnya menjadi pekerjaan rumah tersendiri bagi pemerintah daerah Kota Jayapura. Oleh karena itu dalam membangun suatu proyek perdagangan (Pasar) perlu dilakukan strategi manajemen Pasar yang

menarik sehingga dapat mengangkat nilai pendapatan Pasar dan terhindar dari kerugian oleh nilai investasi yang dikeluarkan.

Analisis dilakukan pada lingkup pengelolaan biaya dalam pembangunan Pasar Sentral Hamadi yang dalam waktu realisasinya menelan biaya kurang lebih Rp 43.191.140.000,- (Empat Puluh Tiga Milyar Seratus Sembilan Puluh Satu Juta Seratus Empat Puluh Ribu Rupiah) dimana bila dilihat dari kondisi fisik Pasar dua lantai yang dibangun diatas lahan seluas 1,8 Ha ini memiliki strategi pengembalian modal investasi pembangunan dengan sistem sewa pertahun pada Los-los

berjualan ukuran 3m x 3m, 3m x 4m, 3m x 6m dan 3m x 7m bagi pedagang di lantai satu dan dua, serta dengan sistem sewa perhari pada Lahan berjualan dan Meja berjualan ukuran 1,2m x 0,8m di sekitar area gedung utama dan di sekitar los Pasar ikan yang terletak di belakang gedung utama Pasar Sentral Hamadi. Fasilitas yang ada tersebut dilengkapi juga dengan fasilitas beretribusi seperti toilet yang terletak di belakang gedung utama serta lahan parkir yang terletak di halaman kanan, kiri dan depan gedung utama Pasar Sentral Hamadi.

Kondisi di lapangan sampai saat ini los-los berjualan yang selayaknya sudah memiliki biaya tarif sewa perhari, perbulan atau pertahunnya belum ditetapkan besar nominalnya, sedangkan los-los berjualan tersebut sudah digunakan sejak oktober 2010 sampai sekarang. Isu yang berkembang adalah biaya sewa los-los berjualan serta lahan berjualan akan ditentukan menunggu Walikota periode 2011-2016 menjalankan program kerjanya. Melihat interval waktu awal pengoperasian Pasar dengan penentuan biaya sewa los-los berjualan serta lahan berjualan yang cukup lama, tentunya sangat sangat berpengaruh pada nilai pengembalian modal pembangunan Pasar.

Dengan fakta diatas, perlu dilakukan analisis kelayakan biaya sewa los pada Pasar Hamadi dan pemanfaatannya, penerapan tarif yang efisien bagi pemerintah dalam pengembalian biaya investasi pembangunan Pasar tetapi ekonomis bagi pedagang yang bertindak sebagai subjek dalam pengembalian biaya investasi.

2. KAJIAN PUSTAKA

Investasi atau penanaman modal adalah pengikatan sumber-sumber dana dalam jangka panjang untuk menghasilkan laba dimasa yang akan datang. Dipandang dari sudut perusahaan, investasi adalah konversi uang pada saat sekarang dengan perhitungan untuk memperoleh arus dana atau penghematan arus dana di masa datang. Investasi adalah sebagai proses identifikasi, evaluasi, perencanaan dan pembelanjaan proyek-proyek investasi utama suatu perusahaan.

2.1. Kelayakan Ekonomi

Pada dasarnya pembangunan suatu proyek membutuhkan kelayakan ekonomi agar tujuan atau sasaran pembangunan dapat tercapai dengan maksimal, untuk itu dalam menganalisa kelayakan suatu proyek diperlukan analisa kelayakan ekonomi, yang dilakukan untuk menunjukkan:

1. Analisa *Return on Investasi* / berapa lama biaya investasi kembali.

2. Apakah bermanfaat melakukan investasi ke proyek ini / harus melakukan sesuatu yang lain.

2.2. Biaya Investasi

Biaya investasi adalah arus keluar aktiva atau pengguna aktiva lainnya dari suatu investor yang timbul dari penerimaan barang atau jasa. Berdasarkan pendekatan investasi, biaya investasi antara lain :

1. Biaya Modal adalah jumlah dari semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari prastudi sampai proyek selesai dibangun. Dalam investasi ini biaya milik investor sendiri bukan pinjaman bank.
2. Biaya Tahunan adalah biaya yang dikeluarkan oleh pihak investor setelah proyek selesai dibangun sampai umur proyek, yaitu :
 - a. *Depresiasi*, adalah turunan/penyusutan suatu harga barang/nilai dari suatu bangunan atau yang lainnya.
 - b. Biaya operasional, diperlukan agar dapat memenuhi umur proyek sesuai dengan yang direncanakan pada detail desain.
 - c. Bunga, adalah biaya yang terjadi akibat perubahan biaya modal karena adanya tingkat suku bunga selama umur proyek.

2.3. Pertimbangan Ekonomi Teknik Pada Bangunan Pasar

Ada empat hal yang perlu di pertimbangkan pada pembangunan pasar, yaitu :

1. Nilai Investasi
2. Perhitungan bunga
3. Harga sekarang (*Present Worth*)
4. Deret atau cicilan pembayaran seragam (*Uniform Series / annuity*)

2.4. Pendapatan Gedung Komersial

Bila pendapatan proyek tersebut berasal dari sewa, maka gedung berikut tanahnya tetap menjadi milik pengusaha bangunan. Proyek komersial perkantoran atau pertokoan umumnya menghasilkan pendapatan yang berasal dari sewa ruangan atau kamar.

Pembangunan dari suatu proyek biasanya menggunakan modal sendiri dan modal pinjaman, maka pendapatan gedung harus cukup untuk membayar:

1. Pengembalian modal pinjaman berikut bunganya
2. Penyusutan gedung
3. Biaya operasional gedung
4. Pajak perseroan

Pendapatan gedung kotor setiap tahun (R), dapat dihitung dengan rumus:

$$R = 365 \text{ hari} \times C \times r$$

Dengan

R = Pendapatan kotor gedung

C = Jumlah kamar

r = Harga Sewa

2.5. Pengeluaran Bangunan

Yang dihitung sebagai biaya atau pengeluaran proyek (*Project Expenditures*) adalah hanya biaya atau ongkos-ongkos yang akan dikeluarkan di masa yang akan datang (*Future Returns*).

Pengeluaran untuk suatu bangunan pasar adalah meliputi :

1. Modal pembangunan (*Investasi*) dan tingkat suku bunga.
2. Biaya operasi dan pemeliharaan gedung
3. Penyusutan gedung dan peralatan

2.6. Aliran Kas (*Cash Flow*)

Setiap proyek mempunyai **Cash In Flow** dan **Cash Out Flow** atau arus uang masuk dan uang keluar. Masuk dan keluarnya uang digambarkan dalam suatu daftar yang diatur secara **Sistematis** dan **kronologis**. **Cash Flow** (aliran kas) bukan merupakan keuntungan ataupun kerugian perusahaan. Aliran kas bersih merupakan selisih antara nilai aliran kas masuk dari penjualan kas dan sumber lain (misalnya, penjualan mesin lama) dengan aliran kas keluar untuk pembayaran tenaga kerja, bahan mentah, beban tetap dan pajak. Biasanya sebagian besar aliran kas masuk itu keluar lagi langsung untuk membayar rekening atau tagihan listrik, pajak, mesin baru, membangun gedung, dan sebagainya.

2.7. Teknik-Teknik Penilaian Investasi

Dalam analisis proyek ada beberapa kriteria yang sering dipakai untuk menentukan diterima atau tidaknya sesuatu usulan dalam proyek, atau untuk menentukan pilihan antara berbagai macam usulan proyek. Dalam semua kriteria itu baik manfaat (**Benefit**) maupun biaya (**Cost**) dinyatakan dalam nilai sekarangnya (**The Present Value-nya**). Beberapa macam kriteria investasi berupa indeks keuntungan proyek dapat mendasari keputusan-keputusan investasi yang akan diambil. Kriteria-kriteria investasi yang penggunaannya dapat dipertanggung-jawabkan yang sering digunakan dalam evaluasi proyek adalah sebagai berikut :

- a) *Net Present Value* (NPV).
- b) *Benefit Cost Ratio* (BCR)

- c) *Internal Rate of Return* (IRR).
- d) Titik Impas / *Break Event Point* (BEP).

1. 3. Metode Penelitian

- a. Penelitian ini dilaksanakan di Pasar Sentral Hamadi Jayapura Provinsi Papua dan yang menjadi objek dari penelitian ini adalah nilai sewa los.
- b. Melakukan kuisioner untuk mengetahui pendapatan / pemasukan pengguna los.
- c. Analisis pengeluaran Pasar (Cost) :
 1. Biaya modal pembangunan Pasar (**Investasi**)
 2. Biaya operasional dan pemeliharaan gedung
 3. Biaya penyusutan gedung dan peralatan
- d. Analisis pemasukan Pasar (Benefit) : Biaya sewa los jualan, meja jualan dan lahan jualan yang diperoleh dari pemisalan harga sewa menurut nilai sewa pada Pasar lain (Alternatif I Pasar Abepura) .
- e. Analisis Ekonomi (dengan harga sewa ada tiga Alternatif :
 1. NPV
 2. BCR
 3. BEP
- f. Menentukan Biaya Sewa Los / Optimum

4. Hasil dan Pembahasan

Dari hasil data responden pada los jualan, diketahui bahwa umur pedagang yang paling banyak berada pada umur 21 – 50 tahun dengan persentase sebesar 75 %dan tingkat pendidikan terakhir responden pada los jualan yang paling banyak berada pada tingkat pendidikan Sekolah Menengah Akhir (SMA) dengan persentase sebesar 62 %. Pada umur dan tingkat pendidikan tersebut kemampuan berpikir seseorang sudah sangat stabil sehingga keterangan dari responden pada los jualan dapat dikatakan akurat.

Penentuan biaya sewa Los jualan di Pasar Hamadi, diawali dengan menggunakan alternatif pertama yaitu dengan menyamakan harga sewa / m² los jualan di Pasar Hamadi sama dengan Biaya sewa los jualan di Pasar Youtefa sebesar Rp. 1.222.000,-/m²/Tahun.Setelah dianalisis dengan menggunakan metode Net Present Value (NPV) dan Benefit Cost Ratio (BCR) pada umur ekonomis investasi (tahun ke 1-20), hasil yang diperoleh adalah NPV = Rp. -5768950279 < 0 dan BCR = 0,90 < 1 sehingga alternatif tersebut dinyatakan tidak efektif untuk diterapkan. Maka penentuan biaya sewa los jualan dicoba dengan menggunakan alternatif kedua yaitu dengan menaikkan 15% dari biaya sewa Pasar Youtefa. Setelah dianalisis dengan

menggunakan metode Net Present Value (NPV) dan Benefit Cost Ratio (BCR) pada umur ekonomis investasi (tahun ke 1-20), hasil yang diperoleh adalah $NPV = \text{Rp. } 567.981.065 > 0$ dan $BCR = 1,00955 > 1$ sehingga alternatif tersebut dinyatakan efektif untuk diterapkan. Tetapi analisis masih dilakukan untuk mencari nilai sewa optimum yang ekonomis bagi pedagang, maka penentuan nilai sewa tersebut dimulai dengan menggunakan metode Break Event Point (BEP). Dari analisis BEP tersebut, diketahui bahwa tidak terjadi pertemuan nilai antara kedua alternatif tersebut, sehingga alternatif pertama (harga sewa sama dengan harga Pasar Youtefa) dianggap tidak layak untuk dipertimbangkan lagi, sehingga dihadirkan alternatif ketiga yaitu dengan menaikkan 16% dari biaya sewa Pasar youtefa. Setelah dianalisis menggunakan metode Net Present Value (NPV) dan Benefit Cost Ratio (BCR) pada umur ekonomis investasi (tahun ke 1-20), hasil yang diperoleh adalah $NPV = \text{Rp. } 567.981.065 > 0$ sehingga alternatif tersebut dinyatakan efektif untuk dianalisis dengan alternatif kedua dengan menggunakan metode Break Event Point (BEP). Setelah dilakukan analisis BEP, diketahui bahwa terjadi pertemuan nilai NPV antara kedua alternatif tersebut pada tahun ke 18,3932804964. Dengan menggunakan rumus interpolasi, diketahui nilai NPV yang menjadi titik impas antara alternatif kedua (kenaikan 15%) dan alternatif ketiga (kenaikan 16%) adalah sebesar Rp. 272.802.886. Setelah mengetahui nilai impas antara kedua alternatif tersebut, maka analisis dilanjutkan dengan mencari biaya sewa optimum yang ekonomis bagi pedagang tetapi efektif bagi pengembalian investasi pembangunan Pasar Sentral Hamadi. Dari analisis lanjutan tersebut diperoleh biaya sewa los optimum yang direkomendasikan untuk diterapkan sebesar Rp. 1.400.000,- / m² / Tahun.

Dari survey yang kondisi responden yang dilakukan diketahui ada beberapa responden dengan omset minimum perhari sebesar Rp. 300.000,-. sehingga dalam menetapkan biaya sewa los tersebut harus memperhatikan pedagang yang memiliki penghasilan dibawah Rp. 300.000,- tersebut. Dengan penghasilan minimum responden sebesar Rp. 300.000,- / hari, dapat menutupi biaya sewa los / m² / tahun sebesar Rp. 1.400.000,- / m² = Rp. 116.000,- / m² / bulan = Rp. 4.500,- / m² / hari yang akan disesuaikan dengan type ukuran los yang digunakan, seperti pada tabel berikut

Type Los	Biaya Sewa / m ² / Hari (₹)	Biaya sewa los / Hari (Type Los X ₹)
9 m ²	Rp. 4.500	Rp. 40.500
12 m ²	Rp. 4.500	Rp. 54.000
18 m ²	Rp. 4.500	Rp. 81.000
21 m ²	Rp. 4.500	Rp. 94.500

5. Kesimpulan

1. Dari hasil analisis responden pada los jualan diketahui umur responden diantara 21 – 50 tahun adalah sebesar 75 %, artinya sebagian besar umur responden produktif (memiliki tingkat kerja yang tinggi) dan tingkat pendidikan terakhir responden sebesar 62 % berada pada tingkat Sekolah Menengah Atas (SMA), sehingga keterangan yang diperoleh dari responden pada los jualan dapat dikatakan akurat.
2. Dari hasil perhitungan biaya sewa los sebesar Rp. 1.400.000,- / m² / tahun. Bila ditinjau dari hasil pendapatan responden, ada beberapa responden yang memiliki pendapatan minimum perhari sebesar Rp. 300.000,-. sehingga solusi dalam menetapkan biaya sewa los tersebut harus memperhatikan pedagang yang memiliki penghasilan dibawah Rp. 300.000,-. Jika dibandingkan dengan biaya sewa los sebesar Rp. 1.400.000,- / m² / tahun, maka penghasilan minimum responden sebesar Rp. 300.000,- / hari, dapat menutupi biaya sewa los / m² / tahun sebesar Rp. 1.400.000,- / m² = Rp. 116.000,- / m² / bulan = Rp. 4.500,- / m² / hari yang akan disesuaikan dengan type ukuran los yang digunakan dan biaya pemasukan Pasar yang masih dikelola oleh masyarakat adat setempat, sebaiknya diambil alih oleh pemerintah selaku pengelola yang resmi sehingga waktu pengembalian modal yang direncanakan dapat sesuai dengan yang telah ditetapkan.
3. Dari hasil analisis dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa tarif sewa los optimum adalah sebesar Rp. 1.400.000,- / m² / tahun. Dengan hasil analisis $BCR = 1,001192457 \geq 1$, $NPV 70867734,41 > 0$, dan $IRR = 15\% \geq MARR = 15\%$. Waktu pengembalian modal yang diperoleh adalah 18,3 tahun (bisa lebih cepat dari waktu rencana pengembalian modal selama 20 tahun)

6. DAFTAR PUSTAKA

Asiyanto, MBA, IPM, 2005, "Construction Project Cost Management", Pradnya Paramita, Jakarta.

Donald G.Newnan, Engineering Economic Analysis, Bina rupa Aksara.

FX Marsudi Joyowiyono, Ekonomi Teknik, Departemen Pkerjaan Umum

Giatman, *Ekonomi Teknik, Jakarta, 2005*

I Nyoman Pujawan, *Ekonomi Teknik*, Penerbit Guna Widya, Surabaya, 2009.