

Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Pasar Ikan Modern “Muara Baru”: Aspek Keuangan

Edy Supriyantony

STIE Bisnis Internasional Indonesia Bekasi

1. edysupriyantony@stiebii.ac.id

ABSTRACT

Directorate General of PDSPKP, Ministry of Maritime Affairs and Fisheries in order to improve competitiveness by increasing market facilities and infrastructure as the main chain of distribution of marine and fishery products, plans to build a world-class modern fish market (PIM). This research was conducted to know the feasibility of development from the financial aspects. The data were collecting with methods of field observation, interviews and literature studies. The results of the feasibility study of this plan show that PIM development is feasible to be implemented from the financial aspect. This is supported by the results of an analysis that shows 7.36 year payback period (PP) 7.36 year; NPV of Rp. 21.74 billion; IRR of 13.42%; and ROI of 21.91%

Keywords: *Feasibility analysis, Payback period, NPV, IRR, ROI.*

ABSTRAK

Ditjend PDSPK Kementerian Kelautan dan Perikanan dalam rangka meningkatkan daya saing dengan meningkatkan sarana dan prasarana pasar sebagai mata rantai utama penyaluran produk hasil kelautan dan perikanan, berencana akan membangun pasar ikan modern (PIM) berkelas dunia. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kelayakan pembangunan dari aspek keuangan. Data dihimupun dengan metode observasi lapangan, wawancara dan studi literatur. Hasil kajian kelayakan rencana ini menunjukkan pembangunan PIM layak untuk dilaksanakan dilihat dari aspek keuangan. Hal ini didukung hasil analisis yang memperlihatkan angka Payback period (PP) 7,36 tahun; NPV sebesar Rp 21,74 miliar; IRR 13,42%; dan ROI sebesar 21,91%

Kata kunci: Analisis kelayakan, Payback period, NPV,IRR, ROI .

PENDAHULUAN

Sektor kelautan dan perikanan merupakan salah satu sektor *resources based*

industries yang mempunyai keunggulan kompetitif untuk menggerakkan perekonomian nasional, potensi ini sudah selayaknya dikembangkan secara optimal baik dari segi produksi, distribusi, pengolahan maupun pemasarannya.

Pembangunan kelautan dan perikanan melalui program penguatan daya saing produk kelautan dan perikanan diarahkan dalam rangka mewujudkan produk kelautan dan perikanan yang memiliki daya saing di pasar domestik dan internasional dengan menerapkan sistem industri yang efisien dan nir-limbah. Kebijakan dimaksud mengacu pada pendekatan *market driven* atau pasar yang menjadi acuan kebijakan, sehingga ketersediaan produk dapat diterima dan diminati oleh konsumen. Dengan demikian, produk yang dihasilkan harus merupakan produk kelautan dan perikanan yang memiliki sifat *high quality, safe, traceable, high value content* dan *competitive*.

Satu di antara permasalahan utama terkait dengan penguatan daya saing adalah belum memadainya sarana dan prasarana di sentra produksi dan pemasaran hasil kelautan dan perikanan (LAKIP Ditjen PDSPKP Triwulan I 2017). Langkah strategis yang akan dilakukan Kementerian Kelautan dan Perikanan dalam hal ini Ditjen PDSPKP, Dit.Akses Pasar & Pemasaran (yang selanjutnya disebut Dit.Pasar) antara lain mengembangkan akses pasar dan promosi hasil kelautan dan perikanan di pasar dalam negeri dengan meningkatkan sarana dan prasarana pasar sebagai mata rantai utama penyaluran produk hasil kelautan dan perikanan.

Terkait dengan peningkatan sarana prasarana tersebut, Dit.Pasar berencana membangun pasar ikan modern (PIM) tiga lantai menggantikan pasar ikan Muara Baru yang saat ini masih beroperasi dan kondisinya sangat tidak layak, baik fisik maupun non fisik yang jauh dari memenuhi *market driven* yang berorientasi pada kepuasan konsumen yang prima. Rencana lokasi PIM yang akan dibangun tidak jauh ± 200 m² dari lokasi pasar ikan Muara Baru. Pemilik area lahan pasar ikan yang lama adalah PT. Pelindo, Pesero (BUMN di bawah Kementerian Perhubungan). Rencana pembangunan PIM merupakan salah satu dari program prioritas Ditjen PDSPKP memenuhi amanat Permen KP Nomor 55/PERMEN-KP/2016 tentang Renstra Kementerian Kelautan dan Perikanan 2015-2019.

Berdasarkan konsep rancangan, PIM akan dibangun di area yang terletak di Jalan Muara Baru Raya No.62 Jakarta Utara yang lokasinya 100 meter di sebelah kiri sebelum pintu gerbang masuk Pelabuhan Perikanan Samudera Nizam Zachman Jakarta (PPSNZJ) di atas lahan seluas 20.000 m² dengan total luas bangunan 20.000 m². Luas lantai dasar 10.500 m², lantai atas 9.500 m². Rencana peruntukkan bangunan: 75% untuk kegiatan bisnis perikanan, 15% penunjang (kantor manajemen, meeting room, masjid dan lain-lain, serta selebihnya 10% untuk pariwisata. Konsep rancangan PIM merujuk pada rancangan PIM Tsukiji, Tokyo Japan, pasar ikan modern yang berkelas dunia.

Rencana konsep pengelolaan PIM “Muara Baru” yang memadukan tiga kegiatan: pusat perbelanjaan produk kelautan/perikanan, rekreasi, serta edukasi merupakan yang pertama di Indonesia. Mendobrak akan pasar ikan yang selama ini dikesankan: kumuh, kotor, berbau tidak sedap, display produk semrawut, pelayanan kurang tertib dan sebagainya.

Pembangunan PIM “Muara Baru” dimaksudkan untuk memperkuat dan pengembangan pemasaran dengan tujuan meningkatkan konsumsi ikan khususnya di

DKI Jakarta, dan sebagian wilayah Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi.

Rencana pembangunan PIM “Muara Baru” di mana pengelolaannya nanti akan ditugaskan BUMN Perikanan (Inpres No.7/2016) tersebut membutuhkan dana anggaran sebesar Rp 170 miliar yang bersumber dari dana APBN. Bangunan PIM dengan segala fasilitasnya merupakan modal tetap di mana masa manfaat dan pengembalian (*return*)-nya dalam jangka panjang, sehingga mempunyai risiko tinggi terhadap kelangsungan usaha. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi rencana pembangunan PIM ditinjau aspek keuangan.

KAJIAN PUSTAKA

A. Investasi

Investasi adalah penanaman dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan ke dalam suatu asset dengan harapan memperoleh pendapatan di masa yang akan datang (Martono dan Harjito, 2010). Dilihat dari jangka waktunya, investasi dibedakan menjadi 3 macam yaitu investasi jangka pendek, investasi jangka menengah dan investasi jangka panjang. Keputusan investasi yang dilakukan perusahaan sangat penting artinya bagi kelangsungan hidup perusahaan yang bersangkutan, hal ini dikarenakan keputusan investasi menyangkut dana yang digunakan untuk investasi, jenis investasi yang akan dilakukan, pengambilan investasi dan resiko investasi yang mungkin akan ada.

B. Studi Kelayakan

Studi kelayakan proyek merupakan penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Tentu saja semakin besar proyek yang akan dijalankan, semakin luas dampak yang terjadi (Afandi, 2009). Dampak yang dimaksud ini dapat berupa dampak ekonomis dan dapat juga dampak yang bersifat sosial, sehingga analisis kelayakan ini dilengkapi dengan analisis yang disebut analisis manfaat dan pengorbanan (*cost and benefit analysis*) termasuk di dalamnya semua manfaat dan pengorbanan sosial (*social cost and social benefit*).

Studi kelayakan dilakukan dengan tujuan adalah untuk menghindari keterlanjutan investasi yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Biaya yang dikeluarkan pada suatu studi kelayakan relatif kecil dibandingkan dengan risiko kegiatan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah besar (Subagyo, 2008). Penilaian terhadap keadaan dan proyek suatu proyek investasi dilakukan atas dasar kriteria-kriteria yang bisa mempertimbangkan manfaat dari proyek bagi perusahaan, dan bisa juga dengan memperhatikan aspek yang lebih luas (Widiyanthi, 2007). Langkah pertama yang perlu ditentukan dalam studi kelayakan proyek adalah sejauhmana aspek-aspek yang mempengaruhi proyek yang akan diteliti, kemudian untuk masing-masing aspek tersebut perlu dianalisis sehingga mempunyai gambaran kelayakan masing-masing aspek. Dengan demikian, alat dan kerangka analisis perlu disiapkan.

Setelah itu perlu ditentukan data dan sumber data untuk analisis tersebut, dengan mengendalikan sebagian besar data dari data sekunder, dan juga data primer

(Sawir, 2005). Dalam penelitian ini akan menganalisis kelayakan hanya dari aspek keuangan. Aspek ini menjadi bagian yang terpenting terkait dengan rencana pengelolaan PIM oleh BUMN Perikanan yang ditugaskan (amanah Inpres No.7/2016). BUMN merupakan badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Maksud dan tujuan pendirian BUMN antara lain adalah mengejar keuntungan (UU No.19/2003, psl,2, ayat 1.b).

C. Aspek Keuangan Studi Kelayakan

Aspek keuangan memperhitungkan berapa jumlah dana yang dibutuhkan untuk membiayai suatu proyek. Pembiayaan diperoleh dari dua sumber, yaitu dari modal sendiri dan modal asing atau pinjaman. Dari aspek keuangan ini bisa diketahui berapa besarnya pendapatan dan biaya-biaya yang dikeluarkan serta tingkat laba yang dicapai oleh perusahaan. Apabila perusahaan sudah mampu menutup pengeluaran investasi dan mendapatkan laba sesuai dengan yang diharapkan, maka perusahaan dianggap layak untuk melakukan perluasan usaha. Namun apabila dari analisis keuangan diketahui bahwa perusahaan rugi dan tidak bisa menutupi pengeluaran investasinya, maka rencana investasi proyek usaha yang dilakukan tidak layak dilakukan.

Analisis studi kelayakan proyek dalam hal ini investasi merupakan penelitian tentang layak tidaknya suatu proyek investasi dilaksanakan dengan berhasil, yang bertujuan menghindari keterlanjuran investasi yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. *Capital Budgeting* adalah metode yang digunakan untuk mengidentifikasi dan menganalisis kelayakan suatu proyek atau investasi modal dalam jangka panjang yang diharapkan akan menghasilkan keuntungan di masa datang (Peterson, 2002). Cara yang dilakukan dalam menganalisis kelayakan yaitu menggunakan metode penilaian atau kriteria proyek investasi.

D. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengetahui sejauh mana perubahan unsur-unsur aspek finansial berpengaruh terhadap keputusan yang dipilih. Usulan investasi lazimnya dianalisis sensitivitas proyeksi aliran kas selama siklus investasi akibat kemungkinan perubahan berbagai unsur atau kondisi. Bila unsur tertentu berubah dengan variasi yang relatif besar tetapi tidak berakibat terhadap keputusan, maka dikatakan keputusan tersebut tidak sensitif terhadap unsur tersebut begitu juga sebaliknya.

METODOLOGI PENELITIAN

1. Jenis Penelitian, Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian ini adalah penelitian kuantitatif deskriptif untuk menganalisis kelayakan keuangan investasi pembangunan PIM “Muara Baru” bertingkat 3 lantai di atas lahan seluas 20.00 m² yang terletak di Jalan Muara Baru Raya No.62 Jakarta Utara yang lokasinya 100 meter sebelah kiri sebelum pintu gerbang masuk

Pelabuhan Perikanan Samudera Nizam Zachman Jakarta (PPSNZJ).

Jenis data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui observasi lapangan dan wawancara (Yusril & Syaepudin, 2021). Sedangkan data sekunder dihimpun melalui studi literatur, dokumentasi, peraturan dan undang-undang.

2. Metode Analisis

Metode analisis penelitian ini terdiri dari 4 (empat) analisis, yaitu 1) Analisis beban & pendapatan; 2) Analisis arus kas (cashflow); 3) Analisis biaya modal (*Cost of capital*); 4) Analisis kelayakan proyek.

1) Analisis beban, pendapatan dan aliran kas (*cashflow*)

Dalam aspek biaya diidentifikasi jenis, proporsi atau besaran biaya yang meliputi kebutuhan dana investasi, biaya operasional usaha dan pemeliharaan (Operation & Maintenance), Depresiasi. Perhitungan depresiasi menggunakan metode garis lurus tanpa residu. Biaya persiapan tidak diinput sebagai biaya proyek dengan asumsi segala biaya yang muncul menjadi beban unit instansi terkait dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya. Dalam menganalisis biaya menggunakan **pendekatan agresif**.

Dalam aspek pendapatan diidentifikasi semua potensi pendapatan yang dapat digali terhadap peluang pemasaran dihubungkan dengan berbagai keunggulan dan fasilitas yang dimiliki PIM “Muara Baru”. Identifikasi pendapatan menerapkan **pendekatan konservatif**.

2) Analisis aliran kas (cashflow) menggunakan pendekatan akuntansi dengan tarif pajak (*tax rate*) dihitung sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Cashflow sebagai basis penelitian ini ditentukan dengan rumus: Earning After Tax (EAT) + Depresiasi.

3) Analisis biaya modal (*cost of capital*)

Dana pembangunan seluruhnya bersumber dari APBN sehingga diterapkan konsep *cost opportunity* yaitu biaya kesempatan yang timbul dari kewajiban membayar bunga apabila kebutuhan dana dipenuhi dengan dana pinjaman bank. *Opportunity cost* diperhitungkan dari rata-rata tingkat suku bunga pinjaman investasi Bank persero dan Bank swasta nasional 5 tahun terakhir 2017.

4) Analisis kelayakan keuangan usaha

Pengambilan keputusan proyek investasi terutama didasarkan pada pertimbangan ekonomis. Secara ekonomis apakah suatu investasi layak atau tidak dilaksanakan dapat dihitung dengan beberapa metode penilaian atau kriteria proyek investasi (Weston & Copeland) yang lazim digunakan di lapangan dunia bisnis:

- a. *Payback Period* (PBP)
- b. *Net Present Value* (NPV)
- c. *Internal Rate of Return* (IRR)

d. *Return on Investment (ROI)*

Payback Period (PBP)

Payback Period merupakan **suatu periode** yang diperlukan untuk mengembalikan pengeluaran suatu investasi dengan menggunakan aliran kas masuk neto (*proceeds*) yang diperoleh atau yang diterima. *Payback Period* untuk mengukur lamanya dana investasi yang ditanamkan kembali seperti semula. Untuk mengetahui kelayakan suatu investasi dengan metode ini yaitu membandingkan masa *payback period* dengan target lamanya kembalian investasi. Jika *payback period* lebih kecil (<) dibanding dengan target kembalinya investasi berarti investasi layak dilakukan, sedangkan jika lebih besar (>) berarti investasi tidak layak. Formula untuk mencari *Payback Period* adalah sebagai berikut (Sjahrial, 2009):

$$\text{PBP} = \frac{[\text{Investasi}]}{\text{Cash flow}} \times 1 \text{ tahun}$$

Net Present Value (NPV)

Salah satu metode untuk menilai investasi yang memperhatikan *time value of money* adalah *net present value (NPV)*. NPV adalah selisih antara nilai sekarang dari *Cash flow* dengan nilai sekarang dari investasi. Untuk menghitung NPV, pertama menghitung *present value (PV)* dari penerimaan atau *cash flow* dengan tingkat *discount rate* tertentu, kemudian dibandingkan dengan *present value (PV)* dari investasi. Jika selisih antara PV dari *cash flow* lebih besar (>) PV dari investasi atau terdapat NPV positif berarti investasi layak dilaksanakan, sebaliknya jika PV dari *cash flow* lebih kecil (<) PV dari investasi atau terdapat NPV negatif berarti investasi tidak layak dilaksanakan. Hal ini karena adanya faktor diskonto yang berupa bunga dan biaya modal lainnya. Untuk mengatasi hal tersebut, maka metode NPV akan mengakomodasikan tentang nilai waktu uang dalam suatu investasi. Metode NPV merupakan metode untuk mencari selisih nilai sekarang dari aliran kas neto (*proceeds*) dengan nilai sekarang dari investasi (*outlays*) (Lestari & Mardiana, 2022).

di mana,

I_0 = Nilai investasi atau *Outlays*

$$\text{IRR} = P1 - C1 \frac{P2 - P1}{C2 - C1}$$

A_t = Aliran kas neto pada periode t

r = *Discount rate*

t = Usia proyek investasi)

Metode Internal Rate of Return (IRR)

Metode *Internal Rate of Return (IRR)* merupakan metode penilaian investasi untuk mencari tingkat bunga (*discount rate*) yang dapat menyamakan antara *present value* dari aliran kas neto (*Present Value of Proceeds*) dengan *present value* dari investasi (*Initial Outlays*). Dengan kata lain, IRR adalah tingkat *discount rate* yang akan

menghasilkan NPV = 0. Pengambilan keputusan diterima atau ditolaknya suatu usulan investasi dengan

menggunakan metode IRR ini akan selaras dengan metode NPV, walaupun kadang-kadang terjadi pertentangan antara keputusan investasi menggunakan metode NPV dan IRR ini. IRR dihitung dengan rumus (Sjahrial, 2009):

$$NPV = -I_0 + \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

Keterangan:

P1 = Tingkat bunga (*discount rate*) ke 1

P2 = Tingkat bunga (*discount rate*) ke 2

C1 = NPV ke 1. C2 = NPV ke 2

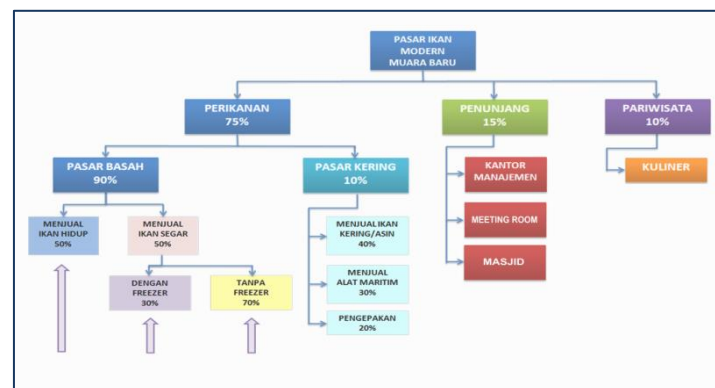
Untuk menilai layak tidaknya proyek investasi dilaksanakan dengan metode IRR, apabila nilai IRR > tingkat keuntungan yang disyaratkan atau biaya modal (*cost of capital*) keputusan investasi layak dilaksanakan, sebaliknya jika IRR < keuntungan yang diharapkan atau biaya modal berarti investasi tidak layak dilakukan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Ringkasan Teknis Bangunan

Distribusi Peruntukan Lahan

Distribusi peruntukan lahan pembangunan seluas 20.000 m² sebagaimana tampak pada gambar berikut.



Sumber:
Data primer

Gambar 1. Distribusi peruntukan lahan pembangunan

Jenis dan Luas Ruang Fasilitas

Jenis ruang dan total lantai pada tiap lantai sebagaimana tersebut pada tabel berikut

Tabel 1.
Jenis & Luas per Fasilitas Jasa PIM

NO.	URAIAN	JUMLAH UNIT	STD. LUAS (m2)	TOTAL LUAS (m2)	KET.
I	LANTAI DASAR/1				
1	LOBBY UTAMA			369.03	
2	LIFT PENUMPANG	2.00	5.38	10.76	
3	LOBBY LIFT	1.00	7.66	7.66	
4	TANGGA	1.00	16.74	16.74	
5	R. PANEL UTAMA	1.00	12.13	12.13	
6	RETAIL 1	2.00	110.78	221.56	
7	RETAIL 2	2.00	17.66	35.32	
8	FRONT OFFICE/R. KONTROL	1.00	25.66	25.66	
9	LAPAK IKAN BASAH/WET FISHERIES STALL	900.00	5.76	5,184.00	2.4X2.4 m2
10	KIOS PENGEPAKAN IKAN/FISH PACKING KIOS	20.00	11.52	230.40	2.4X4.8 m2
11	RUANG TERBUKA DI BAWAH VOID	2.00	138.24	276.48	
12	PUBLIC SERVICE			-	
	- SMOKE LOBBY	4.00	10.29	41.16	
	- LIFT BARANG/SERVICE	4.00	7.20	28.80	
	- TANGGA DARURAT	4.00	25.92	103.68	
	- GUDANG	2.00	50.88	101.76	
	- TOILET	2.00	50.88	101.76	
13	RAMP	2.00	101.28	202.56	
14	SIRKULASI			4,401.21	
	JUMLAH I			11,370.67	
	PEMBULATAN			11,370.00	
NO.	URAIAN	JUMLAH UNIT	STD. LUAS (m2)	TOTAL LUAS (m2)	KET.
II	LANTAI 2				
1	LOBBY	1.00	277.71	277.71	
2	VOID LOBBY	0.50	91.32	45.66	
2	LIFT PENUMPANG	2.00	2.69	5.38	
3	LOBBY LIFT	1.00	7.66	7.66	
3	TANGGA	0.50	16.74	8.37	
4	R. PANEL UTAMA	1.00	12.13	12.13	
5	RETAIL 1	2.00	110.78	221.56	
6	RETAIL 2	2.00	17.66	35.32	
7	RETAIL 3	1.00	25.66	25.66	
8	GUDANG	1.00	12.82	12.82	
9	LAPAK IKAN BASAH/WET FISHERIES STALL	230.00	5.76	1,324.80	2.4X2.4 m2
10	KIOS PENGEPAKAN IKAN/FISH PACKING KIOS	6.00	11.52	69.12	2.4X4.8 m2
11	KIOS MARITIM/MARITIME KIOS			-	
	- KIOS 2.4 X 4.8 m2	98.00	11.52	1,128.96	2.4X4.8 m2
	- KIOS 4.8 X 4.8 m3	2.00	23.04	46.08	4.8X4.8 m2
12	EXHIBITIONS AREA	1.00	552.96	552.96	
13	VOID	2.00	69.12	138.24	
14	KIOS FOODCOURT			-	
	- KIOS 4.2 X 4.8 m2	16.00	20.16	322.56	
	- KIOS 4.8 X 4.8 m3	8.00	23.04	184.32	
15	AREA MAKAN FOODCOURT			-	
	- INDOOR	2.00	598.91	1,197.82	
	- OUTDOOR	1.00	1,445.59	1,445.59	
16	PUBLIC SERVICE			-	
	- SMOKE LOBBY	4.00	10.29	41.16	
	- LIFT BARANG/SERVICE	4.00	7.20	28.80	
	- TANGGA DARURAT	4.00	25.92	103.68	
	- GUDANG	2.00	50.88	101.76	
	- TOILET	2.00	50.88	101.76	
17	RAMP	2.00	50.64	101.28	
18	SIRKULASI			3,452.23	
	JUMLAH II			10,993.39	
	PEMBULATAN			10,990.00	
IV	BANGUNAN TURUTAN				
1	ICE FLAKE MACHINE	1.00	69.12	69.12	
2	CHILING ROOM	2.00	103.68	207.36	
	JUMLAH IV			276.48	
	PEMBULATAN			740.00	
	TOTAL JUMLAH (I+II+III+IV)			23,840.00	
V	BANGUNAN PENUNJANG				
1	POWER HOUSE	1.00	115.20	115.20	
2	PUMP ROOM	1.00	34.56	34.56	
3	POS JAGA 1	1.00	6.00	6.00	
4	POS JAGA 2	1.00	9.00	9.00	
5	MUSHOLLA	1.00	199.50	199.50	
	JUMLAH V			364.26	
	PEMBULATAN			360.00	

Sumber: Data primer



Gambar 2.

Rancangan awal desain bangunan PIM Muara Baru

Desain gedung PIM Muara Baru memadukan pasar sebagai pusat perbelanjaan modern produk ikan dan kelautan dengan sarana rekreasi dan edukasi. Hal ini merupakan inovasi dalam pemasaran ikan dan pertama terdapat di Indonesia. Mendobrak kesan masyarakat akan pasar ikan yang selama ini dialami sebagai tempat yang umumnya kotor, kumuh, beraroma kurang sedap, semerawut penataan dan sebagainya.

2. Kebutuhan Dana Investasi

Dana investasi yang dibutuhkan mulai dari perencanaan hingga usaha operasional. Termasuk di dalamnya pengadaan fasilitas dan sarana prasarana penunjang sebesar Rp 170 miliar yang bersumber dari APBN *multi years* 2 tahun anggaran.

3. Pendapatan

Pendapatan utama usaha diperoleh dari para *tenant* (penyewa lapak/kios/fasilitas lainnya). *Tenant* berperan sentral dalam menggerakkan roda kegiatan transaksi usaha pasar sehingga menciptakan *multiplier effect* terjadinya transaksi yang dinamis di semua unit fasilitas jasa. Potensi pasar penyewa yang dihadapi usaha ini merupakan *captive market* yang berasal dari para pedagang pasar ikan lama yang berjumlah 992 pedagang. Pembangunan PIM ini akan menggantikan keberadaan pasar ikan yang lama.

Sesuai dengan rencana fasilitas jasa yang akan disiapkan, pendapatan usaha terdiri dari:

- 1) Sewa space lapak Rp 75.000 / m²/ bulan
- 2) Sewa space kios pengepakan ikan Rp 75.000 / m² / bulan
- 3) Kios peralatan maritim Rp 75.000 / m² / bulan
- 4) Sewa cold storage Rp 200/kg/hari

- 5) Chilling room Rp 200/kg/hari
- 6) Ice Flake Machine Rp 28.000 per 50 kg
- 7) Meeting room Rp 30.000/ m²
- 8) Parkir Rp 3.000 / jam
- 9) Sewa area BTS Tower Rp 100 juta/ unit/ tahun
- 10) Sewa area bidang iklan Tower Rp 30 juta/ Ls/ tahun

Penetapan biaya sewa sebesar Rp 75.000,- (fasilitas jasa no. 1 sd 3) di atas berdasarkan pada:

- a. Hasil studi komparasi biaya sewa per m² beberapa pusat perbelanjaan (yang setara dengan PIM) di Jakarta & Bekasi yang berkisar antara Rp 347.000 hingga Rp 1.100.00 per m² per bulan belum termasuk *service charge* antara Rp 125.000 – 155.000 /m²/bulan. (*lihat tabel 2*) yang jauh lebih tinggi dari harga sewa Rp 75.000/m²/bulan yang di-asumsikan dalam penelitian ini.
- b. Pertimbangan mendukung pengembangan usaha mikro/ kecil para penyewa lapak/kios yang ex. pedagang pasar ikan “Muara Baru” (992 pedagang & crew) pasar yang lama yang kondisinya sangat tidak layak – fisik maupun non fisik dan berdiri di atas lahan milik PT.Pelindo (Persero).

Tabel 2.
Biaya Sewa Lantai (m²/bulan) Pusat Perbelanjaan Di Jakarta

No	Biaya sewa per m ² /bln (Rp)	Periode	Peneliti/Sumber	Keterangan
1	571.342	Q2-2016	Colliers Internasional Indonesia	Harga sewa ritel di keseluruhan area Jakarta Rp 855.965 di area CBD Rp 476.009 di non CBD
2	600.000 - 650.000	Q1-2016	Jones Lang LaSalle	Upper
	300.000 - 350.000			Middle
	200.000 - 250.000			Middle low
				Rate occupancy 92%
3	347.222	Jul-2017	bisnis.tempo.co	Ruko Glodok 2x3 m ² , sewa Rp 25 juta/thn
4	878.300	Jul -2017	Cushman & Wakefield	Sewa toko dalam Mall di lokasi primer
	616.600			Lokasi sekunder
5	1.111.110	Agt 2017	Wawancara	Sewa space di Summarecon Bksi (SMB) rata2 Rp 20 juta/bln (space 3 x 6 m ²). Sistem bagi hasil, SMB=28%
Sewa tersebut belum termasuk <i>service charge</i> (Rp 125.000 - 155.000 per m ² /bulan)				

Sumber: Publikasi

4. Beban Usaha, Depresiasi dan Tarif Pajak.

- ✓ **Beban usaha.** Terdiri dari biaya operasional dan biaya pemeliharaan bangunan. Penentuan biaya operasional berdasarkan studi biaya operasional beberapa perusahaan properti di Jakarta (*lihat Tabel 2*). Hasil nilai rata-rata biaya usaha sebesar 23,6%,. dialokasikan 18,6% sebagai biaya operasional, dan 5% biaya pemeliharaan 5% masing-masing dari nilai total

pendapatan sewa sebagai basis analisis kelayakan.

- ✓ **Depresiasi.** Metode garis lurus tanpa residu dengan memperhitungkan usia ekonomi bangunan pasar 20 tahun:

Depresiasi per tahun =

$$\frac{\text{Rp170 miliar}}{20} = 8,5 \text{ miliar}$$

- ✓ **Tarif pajak** sebesar 23% per tahun (mengacu surat Edaran Dirjen Pajak No.SE-02/02/Pj/2015)

Tabel 3.

Analisis Rata-rata Beban Operasional Beberapa Perusahaan Properti Di Jakarta
Tahun 2012 – 2016

No	Nama Perusahaan	Pendapatan – biaya Usaha - % Biaya Usaha				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Summarecon Agung, Tbk Rata biaya usaha = 19,2%	3.463.163	4.093.789	5.333.593	5.623.561	3.613.953
		581.085	803.365	929.013	1.115.408	809.530
		16,8%	19,6%	17,4%	19,8%	22,4%
2	Sarana Meditama Metropolitan Rata biaya usaha 30,1%		336.511	414.415	515.095	143.439
			113.369	138.311	135.859	38.843
			33,7%	33,4%	26,4%	27,1%
3	Mega Manunggal Property Rata biaya usaha 18,7%				163.492	130.864
					25.754	28.250
					15,8%	21,6%
4	Metropolitam Kencana Rata biaya usaha = 7,9%	888.506	999.233	1.154.895	2.094.491	2.184.546
		70.927	68.691	68.713	180.902	217.395
		8,0%	6,9%	5,9%	8,6%	9,95%
5	Agung Podomoro Land Rata biaya usaha 28,6%	4.689.430	4.901.191	5.296.566	5.971.582	4.142.078
		986.940	1.177.695		1.951.976	1.515.186
		21,0%	24,0%	0,0%	32,7%	36,6%
6	Pasar Ikan "Muara Baru" Rata biaya usaha 37,3%			1.188,92	1.206,18	1.206,25
				403,55	442,62	497,03
				33,9%	36,7%	41,2%

Rata-Rata Biaya Usaha	23,6%
------------------------------	--------------

Sumber: <http://bei.go.id>; Perindo Cabang Jakarta, 2017.

Tabel 4 berikut menyajikan selengkap nya asumsi-asumsi komponen pendapatan dan biaya analisis kelayakan penelitian ini.

Tabel 4.
Ringkasan Asumsi Komponen Pendapatan & Beban
Analisis Kelayakan Pembangunan PIM Muara Baru

Jenis Fasilitas Jasa	Luas (m2)	Kapasitas		Tarif Sewa/ Harga (Rp)	Serapan
		Jumlah	Satuan		
<u>PENDAPATAN</u>					
Kios/lapak (per m2/bulan)	9.000	1.000	Kios/ Lapak	75.000	Tersewa thn1 = 80%, thn 2 = 90%, thn. 3 = 95% selanjutnya 100% hingga thn.ke 20. Penyesuaian/ kenaikan tarif 5% per 3 tahun
Pengepakan Ikan (per m2/bln)	960	60	Kios/ Lapak	75.000	
Kios Peralatan Maritim per m2/bln	567	42	Kios/ Lapak	75.000	
Cold Storage (kg / hari)	-	100	ton	200	Terserap thn.1-3 = 60%, thn 4-6 = 70%, thn.7-9 = 80%, thn. 10 - 20 = 100%
Chilling room (kg/hari)	-	100	ton	200	
Ice Flake Machine (per 50 kg)	-	20	ton	28.000	Terserap 100%
Ruang Pertemuan 54 minggu/500 m2	500	54	minggu	30.000	Tersewa 80% sepanjang thn. usia proyek
Parkir	6000	200	Jam/mobil	3.000	Tersewa 100% hingga akhir thn ke 20
Area BTS Tower / tahun		3	unit	100.000.000	
Area Bidang Iklan / tahun		1	Ls	30.000.000	
<u>BEBAN</u>					
Beban operasional	18,6% per tahun dari pendapatan jasa				Tanpa residu
Pemeliharaan	5% per tahun dari pendapatan jasa				
Depresiasi	Metode garis lurus (5% per tahun)				
Pajak	Tarif 23% per tahun				Mengacu surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE - 02/Pj/2015.

Perhitungan Aliran Kas

Tabel berikut menyajikan ringkasan hasil perhitungan aliran kas bersih rencana pembangunan PIM Muara Baru. (perhitungan rinci, *terlampir*)

Tabel 5.
Nilai Arus Kas Bersih (Rp 000)

Tahun ke	Nilai	Tahun ke	Nilai
0	(170.000.000)	11	27.756.003
1	19.471.782	12	27.756.003
2	19.992.661	13	28.057.494
3	20.253.100	14	28.057.494
4	22.379.335	15	28.057.494
5	22.379.335	16	28.374.059
6	22.379.335	17	28.374.059
7	24.258.154	18	28.374.059
8	24.258.154	19	28.706.453
9	24.258.154	20	28.706.453
10	27.756.003		

5. Biaya Modal

Biaya modal (*Cost of Capital / CoC*) diperhitungkan sebesar 11,63%. Besaran CoC diperoleh dari *opportunity cost* yaitu biaya kesempatan yang timbul dari kewajiban membayar bunga apabila kebutuhan dana dipenuhi dengan dana pinjaman bank. *Opportunity cost* diperhitungkan dari rata-rata tingkat suku bunga pinjaman investasi sebagaimana tampak pada tabel di bawah ini.

Tabel 6.
Suku Bunga Pinjaman Investasi
Bank Persero dan Swasta Tahun 2013 – Mei 2017 (dalam %)

Jenis Bank	2013	2014	2015	2016	Mei-2017	Rata-rata
Bank Persero	10,84	11,47	11,35	10,42	10,48	10,91
Bank Swasta Nasional	12,51	13,11	12,77	11,84	11,52	12,35
Rata-rata suku bunga Bank Persero & Swasta						11,63

Sumber: BPS, 2017 (www.bps.go.id)

6. Analisis Kelayakan

Pada kapsien berikut menyajikan analisis kelayakan berdasarkan data aliran kas bersih dan *discount rate* sebesar biaya modal yang sudah dikemukakan sebelumnya.

Tabel 7.
Payback Period, NPV, IRR dan ROI
Rencana Pembangunan PIM “Muara Baru”

No	Metode Kriteria Investasi	Hasil	Analisis	Keterangan
1	Payback Period	7, 36 tahun	< 20 tahun	Layak
2	NPV (Miliar Rp)	21, 74	Positif	Layak
3	IRR	13,42%	> <i>Cost of capital</i> (11,63%)	Layak
4	ROI	21,91%	> <i>Cost of capital</i> (11,63%)	Layak

Dari hasil analisis tersebut rencana pembangunan Pasar Ikan Modern “Muara Baru” **dapat dinyatakan layak dari aspek keuangan.**

7. Analisis Sensitivitas

Skenario ini dibuat untuk melihat proyeksi keuangan investor dalam kondisi yang berbeda dari perencanaan, Faktor-faktor yang mengalami perubahan dalam analisis skenario ini, sebagai berikut:

- ✓ Harga sewa lapak/kios per m2/bulan turun 30% dari rencana awal
- ✓ % Biaya operasional naik 30% dari rencana awal.

Tabel 8.
Analisis Sensitivitas

Variabel	I	II	II
	Awal	Harga Sewa Turun 30%	Biaya Operasional Naik 30%
PP	7, 36 tahun	7,79 thn	7,99 thn
NPV (Rp miliar)	21, 74	10.23	8.83
IRR	13,42%	12,48%	12,37%

ROI	21,91%	20,00%	19,75%
-----	--------	--------	--------

Hasil analisis tersebut menginformasikan, investasi pembangunan pasar ikan modern Muara Baru sensitif terhadap kenaikan biaya operasional, adanya perubahan biaya tersebut diperoleh selisih nilai NPV yang cukup besar jika dibandingkan dengan penurunan biaya sewa lapak/sewa.

KESIMPULAN DAN SARAN

Rencana pembangunan pasar ikan modern Muara Baru untuk meningkatkan akses pasar akan produk kelautan dan perikanan dari aspek keuangan layak dilaksanakan dengan tingkat PP 7,36 tahun, NPV Rp 21,74 miliar, IRR 13,42% dan ROI 21,91%. Selain itu, investasi pembangunan pasar ikan modern sensitif terhadap perubahan biaya operasional usaha.

Melengkapi hasil kajian ini, merekomendasikan kepada Ditjend PDSPKP c.q. Direktorat Akses Pasar dan Pemasaran Kementerian KP dapat mengkonsolidasikan lagi bersama *stakeholders* terkait: Perindo, Pelindo, Pemda DKI, Instansi keamanan setempat dan Asosiasi pedagang ikan Muara Baru terhadap langkah-langkah yang telah dilakukan selama ini khususnya terkait dengan aspek sosial. Adanya keterbatasan dalam penelitian ini, bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan studi terhadap aspek-aspek lain, terutama aspek pasar dan pemasaran yang sangat menarik dan menantang untuk diteliti.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, 2009. *Analisis Studi Kelayakan Investasi Pengembangan Usaha Distribusi PT. Aneka Andalan Karya. Jurnal Ekonomi*. Vol. 1. No. 2:11-13.
- Inpres Nomor 7 Tahun 2017 tentang Percepatan Pembangunan Perikanan Nasional
- Lestari, N., & Mardiana, R. (2022). Pengaruh Capital Adequacy Ratio (CAR) Dan Non Performing Loan (NPL) Terhadap Return On Equity (ROE) Pada Bank Umum Swasta Nasional Devisa Yang Terdaftar Di BEI (Bursa Efek Indonesia). *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 2(1), 1–19.
<https://doi.org/10.56145/jurnalekonomidanbisnis.v2i1.57>
- Martono dan Harjito, D. Agus, 2005. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: Ekonisia.
- Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 45 / 2015 jo Permen KKP Nomor 25/2015 tentang Rencana Strategis Kementerian kelautan dan Perikanan 2015-2019
- Peterson, PPI& Fabozzi, FJ. 2002. *Capital Budgeting: Theory and Practice*. John Wiley & Sons inc.
- Subagyo, A. 2008. *Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.

- Sawir, Agnes. 2005. *Analisis Kinerja Keuangan dan Perencanaan Keuangan Perusahaan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sjahrial, Dermawan (2009). *Manajemen Keuangan*. Jakarta: Mitra Wacana Media:
- Undang-Undang No.19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
- Weston, Fred, J dan Thomas, E Copeland. (2010). *Manajemen Keuangan* (Jilid 2). Jakarta: Binarupa Aksara Publisher
- Widiyanthi, F. 2007. *Analisis Kelayakan Investasi Penambahan Mesin Vacuum Frying Untuk Usaha Kecil Pengolahan Kacang Studi Kasus Di PD. Barokah Cikuing Majalengka Jawa Barat*. Institut Pertanian Bogor: Bogor. *Skripsi Manajemen Agribisnis*. Vol. 2. No.3:24-27.
- Yusril, Y., & Syaepudin, A. (2021). Pengaruh Sosialisasi Pajak, Tingkat Pendidikan, dan Pemahaman Wajib Pajak Badan Pada UKM Kota Bekasi. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 1(1), 1–15. <https://doi.org/10.56145/ekonomibisnis.v1i1.13>