

STUDI KELAYAKAN FINANSIAL PEMBANGUNAN PROYEK PASAR (STUDI KASUS : PASAR INDUK KOTA PEKANBARU)

Novelia Miranda Hilman¹⁾, Rian Trikomara Irana²⁾

¹⁾ Mahasiswa Program Studi Teknik Sipil S1, ²⁾ Dosen Jurusan Teknik Sipil
Program Studi Teknik Sipil S1, Fakultas Teknik, Universitas Riau
Kampus Bina Widya Jl. H.R. Soebrantas KM 12,5 Simpang Baru, Tampan
Pekanbaru, 28293
Email: novelia.miranda@student.unri.ac.id

ABSTRACT

The city of Pekanbaru is known as an investment destination city. Therefore it is necessary facilities and infrastructure that can support the progress of the city, especially in the field of economy one of them with the development of Pasar Induk Pekanbaru. The development of Pasar Induk Pekanbaru using the system Build Operate Transfer (BOT) where the project is planned for 30 years of operation and after the completion of the operation will be submitted to the city government of Pekanbaru. Project development requires large capital so that research and financing analysis and project funding needs to be done. So the purpose of this study is to analyze the feasibility of financial aspects and to know the occupancy of building units. The investment criteria used are Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal Rate of Return, Payback Period and also Sensitivity Analysis. The results show that the total market investment amounts to "Rp.111.146.973.858,46". NPV of Rp. 19.660.493.750,74 ", BCR of 1.08, IRR of 15.74% and PP for 15 years 8 months. Overall, the investment project for the construction of Pasar Induk Pekanbaru is feasible to build with aoccupancy of 44.23%. The sensitivity analysis indicates that parameter changes of 10% magnitude can give a significant influence on the feasibility analysis result.

Keywords: Financial Analysis, Sensitivity Analysis, Pasar Induk Pekanbaru, The occupansy of building units.

A. PENDAHULUAN

A.1 Latar Belakang

Kota Pekanbaru merupakan ibu kota provinsi Riau. Kota ini merupakan kota perdagangan dan jasa, yang termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan, migrasi dan urbanisasi yang tinggi. Kota Pekanbaru dikenal sebagai daerah yang ramah terhadap investor yang ingin menanamkan modalnya di wilayah kota Pekanbaru. Ini dapat dilihat dari banyaknya pembangunan gedung–gedung / bangunan baru.

Meningkatnya investasi terhadap suatu daerah berakibat kepada pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut. Seperti akan menimbulkan peningkatan permintaan masyarakat akan adanya fasilitas penunjang ekonomi tersebut. Maka dari itu dilakukan pembangunan Pasar Induk Pekanbaru yang akan menjadi pusat pendistribuan perdagangan kota Pekanbaru, serta menjadikan kota Pekanbaru menjadi lebih tertib dan terarah. Tetapi permasalahannya adalah apakah pembangunan yang

ada tersebut sudah sesuai dengan analisis studi kelayakan yang ada. Pengembangan Pasar Induk Kota Pekanbaru beserta lingkungannya akan dilaksanakan dengan melibatkan badan usaha/badan hukum mitra kerja sama daerah melalui pelelangan umum yang akan bertindak sebagai investor melalui pola *Build Operate Transfer* (BOT). Ada beberapa penelitian yang pernah dilakukan dapat dilihat pada ringkasan berikut:

Fitriani (2010) mendapatkan hasil analisa kelayakan finansial proyek pembangunan pasar Tradisional Modern Plaju layak untuk dilaksanakan. Ditinjau dari analisa sensitivitas, perubahan naik atau turunnya parameter sebesar 5-10% tidak terlalu berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan NPV maupun IRR.

Febita (2015) dalam penelitiannya studi kelayakan teknis dan finansial proyek pembangunan hotel tangram pekanbaru. Hasil yang didapatkan yakni ruang parkir yang tersedia sebanyak 188 SRP lebih kecil dari perhitungan standar kebutuhan ruang parkir berdasarkan Dirjen Perhubungan Darat atau hanya dapat menampung sekitar 67%. Investasi total hotel Rp. 265.276.637.520,55 dengan NPV sebesar Rp.55.955.191.071,46, BCR sebesar 1,11, IRR sebesar 19,82%. Secara keseluruhan proyek investasi pembangunan Hotel Tangram layak untuk dibangun.

Ramda (2017) dalam penelitiannya studi kelayakan finansial proyek pembangunan sadira plaza pekanbaru studi kasus : proyek pembangunan sadira plaza pekanbaru. Hasil analisis kelayakan teknis pemenuhan syarat untuk kebutuhan

ruang parkir sebesar 264 SRP (Satuan Ruang Parkir) lebih besar dari ruang parkir yang tersedia yaitu 188 SRP atau kapasitas parkir hanya dapat menampung 71% dari total kebutuhan kapasitas kendaraan sehingga tidak memenuhi syarat berdasarkan kelayakan teknis.

A.2 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Menganalisis kelayakan finansial pada proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru dengan menggunakan parameter-parameter ekonomi teknik.
2. Menghitung tingkat sewa unit bangunan (ruko, kios dan los) Pasar Induk Pekanbaru.

B.TINJAUAN PUSTAKA

B.1 Proyek

Proyek dapat diartikan sebagai suatu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sarannya telah digariskan dengan jelas (Umar. 2003).

B.2 Pasar

Pasar adalah lembaga ekonomi tempat bertemunya pembeli dan penjual, baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk melakukan transaksi Perdagangan. Pasar Induk adalah pasar yang merupakan pusat distribusi yang menampung hasil produksi petani yang dibeli oleh para pedagang tingkat grosir kemudian dijual kepada para pedagang tingkat eceran untuk selanjutnya diperdagangkan dipasar-pasar eceran diberbagai tempat mendekati para

konsumen.(Peraturan Daerah Kota Pekanbaru, 2014).

B.3 Investasi

Investasi merupakan kegiatan menanamkan modal jangka panjang, dimana selain investasi tersebut perlu pula disadari dari awal bahwa investasi akan diikuti oleh sejumlah pengeluaran lain yang secara periodik perlu disiapkan. Pengeluaran tersebut terdiri dari biaya operasional, biaya perawatan, biaya depresiasi, biaya pajak perseroan, dll. Disamping pengeluaran, investasi akan menghasilkan sejumlah keuntungan atau manfaat, mungkin dalam bentuk penjualan-penjualan produk benda atau jasa atau penyewaan fasilitas (Giatman, 2006).

B.4 Studi Kelayakan

Menurut Soeharto (1999) studi kelayakan merupakan pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan proyek atau investasi. Studi kelayakan harus dapat menyuguhkan hasil analisis secara kuantitatif tentang manfaat yang akan diperoleh dibandingkan dengan sumber daya yang diperlukan.

Tujuan studi kelayakan ini yaitu untuk mengetahui tingkat keuntungan yang diperoleh dari investasi /penanaman modal dan menghindari terjadinya kerugian dari proyek. Pengkajian kelayakan suatu usulan proyek bertujuan mempelajari usulan tersebut dari segala segi secara profesional agar setelah diterima dan dilaksanakan betul-betul dapat mencapai hasil sesuai dengan yang direncanakan , jangan sampai terjadi setelah proyek selesai dibangun dan

dioperasikan ternyata hasilnya jauh dari harapan (Soeharto, 1999).

B.5 Aspek Finansial

Tujuan menganalisis aspek finansial dari suatu studi kelayakan proyek menurut (Umar, 2003) adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, denganmembandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah di tentukan dan menilai apakah proyek akan dapat berkembang terus.

B.6 Analisa Penilaian Investasi

Proyek yang akan di bangun harus menghasilkan keuntungan (profitabilitas). Sedangkan evaluasi kemampuan proyek menghasilkan keuntungan merupakan hal penting dalam studi kelayakan. Untuk menganalisis profitabilitas investasi dapat dilakukan dengan mempergunakan kriteria yang digunakan sebagai penilaian kelayakan investasi /tolak ukur profitabilitas proyek. Adapun Kriteria investasi yang digunakan adalah :

1. Net Present Value

Metode ini menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal cash flow) dimasa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang tersebut perlu ditentukan terlebih dahulu tingkat bunga yang dianggap relevan. Pada dasarnya tingkat bunga tersebut adalah tingkat bunga pada saat kita menganggap keputusan ivestasi

masih terpisah dari keputusan pembelanjaan ataupun waktu kita mulai mengaitkan keputusan invetasi dengan keputusan pembelanjaan (Husnan & Suwarsono, 1994).

Adapun perumusan untuk mendapatkan nilai sekarang *netto* (NPV) dapat dilihat pada rumus dibawah ini (Gray,et.al, 2005) (Rumus 1):

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} \quad (1)$$

dengan :

B_t = *Benefit* sosial kotor proyek pada tahun t.

C_t = Biaya sosial kotor sehubungan dengan proyek pada tahun t.

n = umur ekonomis proyek.

t = periode waktu.

i = tingkat suku bunga yang berlaku .

2. Benefit Cost Ratio

Salah satu metode yang sering digunakan dalam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka memvalidasi hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lainnya. Metode BCR ini memberikan penekanan terhadap nilai perbandingan antara aspek manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (*cost*) dengan adanya investasi tersebut (M.Giatman, 2006)

Adapun perumusan yang digunakan dapat dilihat pada rumus sebagai berikut (Soeharto, 1999) (Rumus 2) :

$$BCR = \frac{\text{Nilai Sekarang Benefit}}{\text{Nilai Sekarang Biaya}} = \frac{(PV)B}{(PV)C} \quad (2)$$

3. Internal rate of Return

Menurut (Soeharto, 1999) Adapun yang dimaksud arus pengembalian internal (*internal rate of return*) adalah arus pengembalian yang menghasilkan NPV aliran kas

masuk = NPV aliran kas keluar. Pada metode NPV analisis dilakukan dengan menentukan terlebih dahulu besar arus pengembalian (diskonto) (i), kemudian dihitung nilai sekarang neto (PV) dari aliran kas keluar dan masuk. Untuk IRR ditentukan dulu NPV = 0, kemudian dicari seberapa besar arus pengembalian (diskonto) (i). Agar hal tersebut terjadi rumusnya sebagai persamaan (rumus 3) berikut (Gray,et.al,2005) :

$$IRR = i' + \frac{NPV'}{NPV' - NPV''} \times (i'' - i') \quad (3)$$

Dimana :

NPV' = Jumlah nilai NPV yang bertanda positif.

NPV'' = Jumlah nilai NPV yang bertanda negatif.

i' = Tingkat bunga pada NPV yang bertanda positif.

i'' = Tingkat bunga pada NPV yang bertanda negatif.

4. Payback Period

Menurut (Husnan & Suwarsono, 1994) metode ini mencoba mengukur seberapa cepat nvestasi bisa kembali. Karena itu satuan hasilnya buka persentase, tetapi satuan waktu bulan, tahun, dan sebagainya. Analisis *payback period* pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi pulang pokok (*break even point*) (M. Giatman, 2006). Adapun rumus untuk menghitung *payback period* dapat dilihat pada persamaan (Rumus 4) :

$$PP = \frac{C_f}{A} \quad (4)$$

dengan :

C_f = Biaya invetasi awal.

A = Aliran kas bersih netto pertahun.

B.7 Analisa Sensitivitas

Studi kelayakan proyek dibuat berdasarkan sejumlah asumsi, hal ini disebabkan karena banyak faktor ketidakpastian mengenai situasi dan kondisi di masa depan. Analisa sensitivitas dilakukan untuk mengetahui parameter pokok yang diperkirakan mempunyai pengaruh signifikan terhadap kelayakan investasi.

C. METODOLOGI PENELITIAN

C.1 Umum

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kuantitatif. Analisis segi investasi atau finansial pembangunan Pasar Induk Pekanbaru adalah dengan mengukur dari segi biaya dan manfaat. Dalam penelitian ini untuk mengetahui kelayakan investasi tersebut menggunakan metode *Net Present Value*, *Benefit Cost Ratio*, *Payback Period*, *Internal rate of return* dan analisis sensitivitas.

C.2 Teknik Pengumpulan Data

Data yang dihimpun terdiri dari data primer dan data sekunder

1. Data primer merupakan data yang dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber pertama, baik dari instansi maupun perorangan. Adapun data primer diperoleh dari:
 - a. *Form* wawancara, untuk memperoleh informasi yang tepat dengan melakukan proses wawancara kepada pihak yang terkait dengan penelitian.
 - b. Dokumentasi, pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengambil foto/gambar pada lokasi proyek.
2. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat tidak langsung dari sumber pertama atau melalui pihak kedua yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data atau pihak lain. Pada penelitian ini data sekunder yang diperlukan adalah peraturan tentang pembangunan pasar, dokumen dokumen yang berhubungan dengan pembangunan pasar yang mencakup data data tentang komponen manfaat dan biaya dari pasar, data suku bunga komersil, sistem biaya dan gambar rencana pembangunan.

C.3 Analisis data

Adapun perhitungan ini meliputi:

1. Biaya langsung (*direct cost*).
 - a. Biaya tanah (*land cost*).
 - b. Biaya Bangunan.
2. Biaya tidak langsung
 - a. Biaya tidak terduga dan yang mungkin timbul.
 - b. Biaya teknis.
 - c. Biaya selama masa konstruksi.

Selanjutnya menghitung estimasi pendapatan dan pengeluaran proyek, Adapun perhitungan ini meliputi :

1. Pendapatan proyek terdiri dari :
 - a. Retribusi pedagang.
 - b. Retribusi parkir.
 - c. Penyewaan kios.
2. Pengeluaran proyek terdiri dari :
 - a. Biaya investasi (Biaya Pokok Pinjaman +Biaya Bunga Pinjaman +Biaya Modal Sendiri)
 - b. Biaya OPM
 - c. Biaya penyusutan /depresiasi.
 - d. Biaya Pajak Perseroan

Selanjutnya menghitung nilai jual kios, lalu menganalisis kelayakan finansial investasi , cara biaya-biaya tersebut dianalisis secara sistematis

dengan formulasi di dalam ekonomi teknik.

C.4 Pengolahan Data

Data primer dan data sekunder yang telah diperoleh kemudian diolah untuk mendapatkan tujuan dari penelitian tugas akhir ini. Pengolahan data tersebut menggunakan perangkat lunak (*software*) computer, yaitu dengan menggunakan program *Microsoft Word 2013* dan *Microsoft Excel 2013*.

D. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

D.1 Data umum objek penelitian

Pasar Induk adalah pasar yang terletak di jalan Soekarno-Hatta Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dengan konsep suatu bangunan atau kompleks bangunan dengan desain dan syarat tertentu. Pasar ini didesain bukan sekedar tempat bertransaksi, namun sekaligus merupakan tempat rekreatif. Adapun fasilitas yang di berikan seperti hangar, komplek perbankan, bangunan masjid, tamanbermain,tempat penitipan anak dan pos polisi. Jumlah unit bangunan yang akan dipasarkan adalah pasar induk dengan 296 kios, pasar tradisional modern dengan 48 kios,160 los dan dan 42 ruko, pujasera dengan 44 kios , kios kuliner dengan 17 kios.

D.2 Analisa Kelayakan Finansial

Metode untuk pengukuran kelayakan adalah *metode Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal Rate of Return, Payback Period*. Pada dasarnya metode tersebut untuk membandingkan antara biaya investasi awal (*initial investment*)

dengan arus kas bersih (*Net Cash Flow*) yang diterima selama masa pengoperasian Pasar Induk Pekanbaru tersebut.

Hasil rekapitulasi analisa kelayakan dapat dilihat pada Tabel 1 dibawah ini:

Tabel 1.Hasil Rekapitulasi Analisa Kelayakan

No	Parameter	Nilai
1	Modal Investasi	Rp. 111.146.973.858,46
	a. Modal Sendiri	Rp. 33.344.092.157,54
	b.Modal Pinjaman	Rp. 77.802.881.700,92
2	Parameter kelayakanan investasi	
	a. Net Present Value	Rp. 19.660.493.750,74
	b. Benefit Cost Ratio	1,08
	c. Internal Rate of Return	15,74%
3	d. Payback Period	Tahun ke 15 bulan 8
	Break Even Point Okupansi	44,23%

Sumber: Hasil Perhitungan,2017

Pembahasan dari masing-masing metode analisa kelayakan finansial yang telah didapatkan melalui hasil perhitungan adalah sebagai berikut:

1. Net Present Value

Merupakan analisa yang menghitung nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih (*Net Cash Flow*) di masa yang akan datang (selama umur ekonomis). Menggunakan tingkat suku bunga 11% sebagai *discount factor*, dengan asumsi tidak ada perubahan tingkat suku bunga selama umur ekonomis . Analisa nilai NPV yang ditinjau adalah dari sisi investor, karena menganalisa investasi dari proyek. Dari Tabel 1 menunjukkan nilai NPV dengan nilai *discount rate* 11% sebesar **Rp.19.660.493.750,74**

yang bernilai positif berarti investasi dapat dan layak dilaksanakan.

2. Benefit Cost Ratio

Parameter ini didasarkan atas perbandingan antara pendapatan dan pengeluaran. Jika nilainya > 1 maka dikatakan proyek tersebut layak, jika < 1 maka dikatakan tidak layak. Pada Tabel 1 nilai Benefit Cost Ratio sebesar 1,08 maka proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru ini dianggap layak. Karena perbandingan antara pendapatan dan pengeluaran lebih besar dari 1.

3. Internal Rate of Return

Metode ini merupakan kriteria investasi yang bisa dipakai untuk mengukur persentase keuntungan dari proyek dalam mengembalikan pinjaman. Analisis ini di tunjukkan untuk mencari tingkat bunga dengan menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang aliran kas bersih di masa yang akan datang. Penulis akan menikkan tingkat suku bunga sampai NPV menunjukkan nilai negatif kemudian dihitung sampai tingkat suku bunga beberapa NPV sama dengan 0.

Dari Tabel 1 terlihat nilai IRR sebesar 15,74%. Nilai IRR ini lebih besar dari tingkat bunga (discount rate) yang digunakan yaitu 11% sehingga $IRR > 11\%$ dapat disimpulkan bahwa proyek layak untuk dilaksanakan.

4. Payback Period

Metode ini untuk mengetahui berapa lama investasi yang ditanam pada proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru akan kembali. Setiap tahun pengembalian tidak sama maka perlu menghitung pengembalian pinjaman tahun ke tahun sehingga keseluruhan investasi dapat diperoleh kembali sebagaimana

terlihat pada Tabel 1 *Payback Period* dari investasi proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru terjadi pada tahun ke 15 bulan 7 (tahun 2032) sejak biaya investasi dikeluarkan (tahun 2016). Hasil ini menunjukkan bahwa pada tahun ke 15 bulan 8 (tahun 2032) uang yang ditanamkan telah kembali. Suatu proyek dianggap layak secara finansial apabila titik impas lebih besar lebih kecil dari umur bangunan (30 tahun) berarti pendapatan Pasar Induk Pekanbaru sudah bisa menutupi biaya investasi Pasar Induk ini.

D.3 Tingkat Hunian Minimum dan Analisa Sensitivitas.

Tingkat hunian minimum dari Ruko, Kios dan Los pada Pasar Induk Pekanbaru sebesar 44,23% apabila tingkat hunian kurang dari 44,23% maka Pasar tidak layak lagi karena tidak akan mengalami keuntungan.

Analisa sensitivitas dilakukan untuk mengetahui parameter pokok yang diperkirakan mempunyai pengaruh signifikan terhadap kelayakan investasi. Adapun perubahan faktor yang akan digunakan adalah faktor pendapatan yang berasal dari sewa unit bangunan, biaya retribusi pedagang dan parkir. Dan perubahan biaya opm serta perubahan biaya depresiasi.

Faktor-faktor yang mengalami perubahan dalam analisis skenario ini sebagai berikut :

1. Perubahan terhadap pendapatan sewa ruko, kios, los serta biaya retribusi yang naik 10% dan turun 10%.
2. Perubahan terhadap pendapatan biaya OPM yang naik 10% dan turun 10%

- Perubahan terhadap pendapatan biaya depresiasi yang naik 10% dan turun 10%.

Rekapitulasi analisis sensitivitas dapat dilihat pada Tabel 2 dibawah ini:

Tabel 2. Hasil Analisa Sensitivitas

No	Perubahan Parameter	NPV (Rp)	BCR	IRR (%)	PP (Thn)
1	Pendapatan				
	Naik 10%	44.824.601.299	1,2	21,92	7,36
	Turun 10%	-5.503.613.797	0,9	9,71	14,79
2	Biaya OPM				
	Naik 10%	12.111.261.486	1,05	13,93	18,97
	Turun 10%	27.209.726.015	1.12	17,59	11,39
3	Biaya depresiasi				
	Naik 10%	19.223.087.182	1,08	15,63	16,03
	Turun 10%	20.097.900.319	1,085	15,84	15,35

Sumber: Hasil Perhitungan, 2017

Untuk mengetahui tingkat sensitivitas pada investasi proyek Pasar Induk Pekanbaru ini menggunakan 3 faktor :

- Pada kondisi pendapatan naik 10% diperoleh nilai NPV positif Rp.44.824.601.299,10 dan turun 10% diperoleh NPV negatif Rp.5.503.613.797,63, kondisi biaya OPM naik 10% diperoleh nilai NPV positif Rp.12.111.261.486,23 dan turun 10% diperoleh NPV positif Rp.27.209.726.015,24, lalu kondisi biaya depresiasi naik 10% diperoleh nilai NPV positif Rp.19.223.087.182,26 dan turun 10% diperoleh NPV positif 20.097.900.319,22. Nilai NPV

pada saat kondisi pendapatan turun 10% adalah negatif. Sehingga proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru tidak layak untuk dilaksanakan. Selain itu nilai NPV pada kondisi lainnya didapatkan > 0 (positif) sehingga nilai tersebut menunjukkan bahwa proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru layak untuk dilaksanakan.

- Perubahan pendapatan naik 10% diperoleh nilai BCR 1.191> 1 dan turun 10% diperoleh 0,974< 1 , perubahan biaya OPM naik 10% diperoleh nilai BCR 1,049> 1 dan turun 10% diperoleh BCR 1,119> 1, lalu perubahan biaya depresiasi naik 10% diperoleh nilai BCR 1,080> 1 dan turun 10% diperoleh nilai BCR 1,085> 1. Nilai BCR pada saat kondisi pendapatan turun 10% adalah < 1. Sehingga proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru tidak layak untuk dilaksanakan. Selain itu nilai BCR pada kondisi lainnya diperoleh >1 , nilai tersebut menunjukkan bahwa proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru layak untuk dilaksanakan.
- Perubahan pendapatan naik 10% diperoleh nilai IRR 21,92% dan turun 10% diperoleh nilai IRR 9,71% , perubahan biaya OPM naik 10% diperoleh nilai IRR 13,93% dan turun 10% diperoleh IRR 17,59%, lalu perubahan biaya depresiasi naik 10% diperoleh nilai IRR 15,63% dan turun 10% diperoleh nilai IRR 15,84%. Nilai IRR pada saat kondisi pendapatan turun 10% adalah lebih kecil dari suku bunga (*discount rate*) yang ditetapkan yaitu 11%, nilai tersebut menunjukkan bahwa proyek

pembangunan Pasar Induk Pekanbaru tidak layak untuk di laksanakan. Selain itu nilai IRR pada kondisi lainnya didapat lebih besar dari suku bunga (*discount rate*) yang di tetapkan yaitu 11%, nilai tesebut menunjukkan bahwa proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru layak untuk di laksanakan.

4. Perubahan pendapatan naik 10% diperoleh nilai PP = 7,36 tahun dan turun 10% diperoleh nilai PP = 44,79 tahun, perubahan biaya OPM naik 10% diperoleh nilai PP = 18,97 tahun dan turun 10% diperoleh PP = 11,39 tahun lalu perubahan biaya depresiasi naik 10% diperoleh nilai PP = 16.03 tahun dan turun 10% diperoleh nilai PP = 15,35 tahun. Nilai PP pada saat kondisi pendapat turun 10% adalah lebih kecil dari umur ekonomis proyek yaitu 30 tahun, sehingga nilai tesebut menunjukkan bahwa proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru tidak layak untuk di laksanakan. Selain itu nilai PP yang didapat pada kondisi lainnya lebih kecil dari umur ekonomis proyek yaitu 30 tahun, sehingga nilai tesebut menunjukkan bahwa proyek pembangunan Pasar Induk Pekanbaru layak untuk di laksanakan.

E KESIMPULAN DAN SARAN

E.1 Kesimpulan

Berdasarkan atas pembahasan yang telah dilakukan dapat ditarik beberapa kesimpulan antara lain yaitu :

1. Dari aspek finansial menunjukkan bahwa analisa kelayakan proyek Pasar Induk ini layak untuk

dilaksanakan dengan indikator sebagai berikut :

- a. *Net Present Value* menghasilkan nilai positif yaitu Rp. **19.660.493.750,74**.
 - b. *Benefit Cost Ratio* lebih tinggi dari 1, yaitu 1,08
 - c. *Internal rate of Return* lebih tinggi dari suku bunga (*discount rate*) 11% yaitu 15,74%.
 - d. *Payback Period* terjadi pada tahun ke 15 bulan 8, lebih cepat dari umur ekonomis proyek.
2. Tingkat hunian sewa ruko, kios dan los Pasar Induk Pekanbaru berdasarkan analisa *break even point* terhadap okupansi nilai tingkat hunian minimum ruko kios dan los Pasar Induk sebesar 44,23%.
 3. Ditinjau dari analisis sensitivitas, perubahan faktor pendapatan turun 10% dapat berpengaruh signifikan kepada perubahan nilai NPV, BCR, IRR, PP, menyebabkan proyek tidak layak secara analisa finansial. Tetapi perubahan faktor pendapatan naik 10%, biaya OPM dan biaya depresiasi naik 10% dan turun 10% tidak terlalu berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan nilai NPV, BCR, IRR, PP, proyek masih dapat dilaksanakan.

E.2 Saran

Dari hasil analisis yang telah dilaksanakan maka dapat dikemukakan beberapa saran, antara lain:

1. Data yang didapatkan dari PT. Agung Rafa Ronai selaku pihak investor yang akan membangun proyek masih belum lengkap. Seperti tidak mendapatkan data biaya sewa

- masing-masing bangunan ruko, kios dan los. Sehingga perhitungan yang dilakukan kurang maksimal dan akurat. Sebaiknya jika melakukan analisa kelayakan finansial perlu data yang lengkap dan akurat agar hasil yang diperoleh lebih maksimal.
2. Untuk mengantisipasi kondisi ekonomi yang tidak stabil, salah satu pertimbangan lain yang perlu dilakukan dengan peningkatan pemeliharaan dan pelayanan kawasan Pasar Induk Pekanbaru sehingga sarana dan prasarana yang ada dapat terus dimanfaatkan.
 3. Untuk penelitian lebih lanjut bisa menambahkan aspek manajemen resiko.
- Pusat Perbelanjaan dan Toko Swalayan.* Pekanbaru: Pemerintah Kota Pekanbaru.
- Ramda, A., & Taufik, H. (2017, Februari 1). Studi Kelayakan Finansial dan Teknis Proyek Pembangunan Sadira Plaza Pekanbaru. 1-8.
- Soeharto, I. (1999). *Manajemen Proyek dari Konseptual sampai Operasional*. Jakarta: Erlangga.
- Umar, H. (2003). *Studi Kelayakan Bisnis Teknik Menganalisis Kelayakan Rencana Bisnis secara Komprehensif*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

F. DAFTAR PUSTAKA

- Febita, S. (2015, Desember 10). Studi Kelayakan Teknis dan Finansial Proyek Pembangunan Hotel Tangram. Pekanbaru
- Fitriani, H. (2010, Maret 02). Analisis Kelayakan Finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang. *Jurnal Rekayasa Sriwijaya No.1 Vol.19*, 1-6.
- Gray, C., Simanjuntak, P., Sabur, L., Maspaitella, P., & Varley, R. (2005). *Pengantar Evaluasi Proyek*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Husnan, S., & Suwarsono. (1994). *Study Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- M. Giatman, D. (2006). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 9 . (2014). *Pengelolaan Pasar Rakyat*,