

STUDI KELAYAKAN FINANSIAL PADA PROYEK PEMBANGUNAN KAWASAN PASAR TERPADU BLIMBING KOTA MALANG

Zunan Ahsan Alkony¹, M. Ruslin Anwar², M. Hamzah Hasyim

Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

Jalan Mayjen Haryono 167, Malang 65145, Indonesia

Email : zunan_ahsan@yahoo.com

ABSTRAK

Sebagai kota terbesar kedua setelah Surabaya, banyak pembangunan terjadi di Kota Malang seperti pembangunan hotel, apartemen, mall, dsb. Akan tetapi permasalahan yang timbul adalah apakah pembangunan yang ada tersebut sudah sesuai dengan analisa kelayakan yang ada. Oleh karena itu diperlukan adanya penelitian dan pengkajian yang seksama dan sistematis untuk menghindari keterlanjuran dalam menanam modal.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui kelayakan finansial pada proyek pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang. Studi kelayakan finansial adalah penelitian tentang layak atau tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan.

Pertama-tama dilakukan penyusunan rencana cash flow proyek dari data-data yang ada. Kemudian dilakukan analisa kelayakan proyek dari segi finansialnya menggunakan metode Net Present Value (NPV), Internal Rate Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Payback Period (PP). Lalu, dilakukan analisis sensitivitas jika terjadi kenaikan biaya dan kenaikan manfaat masing-masing sebesar 10%, 15%, 20%, 25%, dan 30%.

Dari hasil analisa uji kelayakan finansial dengan metode NPV, BCR, IRR, dan PP menggunakan suku bunga 7.5% pada kondisi normal, maka proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang layak untuk beroperasi. Diperoleh nilai positif dari NPV sebesar Rp. 65,345,570,925, nilai >1 dari BCR sebesar 1.3791, dan nilai IRR > suku bunga 7.5% (MARR) yaitu sebesar 11,96218%. Dari uji sensitivitas suku bunga 7.5% dengan metode NPV, BCR, IRR proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang layak untuk beroperasi. Diperoleh nilai positif dari NPV sebesar Rp. 109,666,153,926 jika terjadi kenaikan biaya dan kenaikan manfaat sebesar 10%, begitu juga nilai BCR > 1 sebesar 1,3734, dan nilai IRR > suku bunga 7.5% (MARR) sebesar 13,68678%. Untuk perhitungan yang selanjutnya dengan sensitivitas sebesar 15%, 20%, 25%, dan 30% juga didapatkan hasil yang sama yaitu proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang layak untuk dilaksanakan. Waktu pengembalian investasi (Payback Period) dengan menggunakan metode Simple Payback Period yaitu selama 7 tahun 1 bulan 7 hari terjadi pada tahun 2017. Dengan menggunakan metode Discounted Payback Period waktu yang diperlukan adalah 10 tahun 8 bulan 1 hari pada tahun 2020

Kata kunci : NPV, BCR, IRR, PP, analisis sensitivitas

¹ Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

² Dosen Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

1. PENDAHULUAN

Sebagai kota besar dengan luas wilayah 110,06 km² serta jumlah penduduk 820.243 jiwa (Badan Pusat Statistik Kota Malang, 2010), banyak pembangunan yang terjadi di kota Malang seperti pembangunan hotel, apartemen, mall, dsb. Akan tetapi permasalahan yang timbul adalah apakah pembangunan yang ada tersebut sudah sesuai dengan analisa studi kelayakan yang ada. Diperlukan suatu pengkajian kelayakan suatu proyek yang bertujuan mempelajari usulan proyek tersebut dari segala sisi agar setelah dilaksanakan pembangunan proyek tersebut dapat mencapai hasil yang sesuai dengan yang direncanakan. Diperlukan suatu pengkajian kelayakan suatu proyek yang bertujuan mempelajari usulan proyek tersebut dari segala sisi agar setelah dilaksanakan pembangunan proyek tersebut dapat mencapai hasil yang sesuai dengan yang direncanakan. Untuk dapat memperjelas studi kelayakan finansial, maka dilakukan analisa studi kelayakan pada pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing yang terletak di kawasan Blimbing kota Malang.

Dalam perkembangannya pemkot kota Malang memiliki wacana untuk memformat Pasar Blimbing menjadi Kawasan Pasar Terpadu, dimana di dalam kawasan ini mencakup berbagai macam bangunan diantaranya ruko, apartemen, dan pasar semi modern. Konsep itu dirancang karena pemkot telah sepakat tidak menghilangkan pasar tradisional. Mengingat, saat ini pedagang Pasar Blimbing mencapai ribuan orang. Jika diubah menjadi pasar modern saja, maka tidak akan menyelesaikan persoalan, tapi malah menambah kasus baru. Secara teknis, grand design perombakan Pasar Blimbing hampir sama dengan Pasar Besar Malang. Artinya, bangunan atas boleh modern, tapi pasar tradisional tetap diberi tempat di area bawah. Dengan perubahan ini, pemkot berharap pasar tradisional memiliki daya tarik lebih kuat. Tentu saja diharapkan

mampu mendongkrak pendapatan asli daerah.

Dalam pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing tentunya memerlukan pertimbangan-pertimbangan khusus. Oleh karena itulah diperlukan adanya studi analisis kelayakan finansial pada pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing ini. Berdasarkan rencana atau proyeksi keuangan yang dibuat berdasarkan data-data yang diperlukan serta asumsi-asumsi yang realistis tersebut, maka dilakukan analisis kelayakan finansial Kawasan Pasar Terpadu Blimbing jika ditinjau dari evaluasi keuangan.

Pengkajian analisis kelayakan finansial pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing ini menggunakan beberapa parameter finansial dasar yang umum dipakai dalam menentukan layak atau tidaknya suatu proyek usaha untuk dijalankan atau tingkat profitabilitas suatu usaha adalah : a) Net Present Value (NPV), b) Internal Rate Of Return (IRR), c) Benefit Cost Ratio (BCR), dan d) Payback Period (PP).

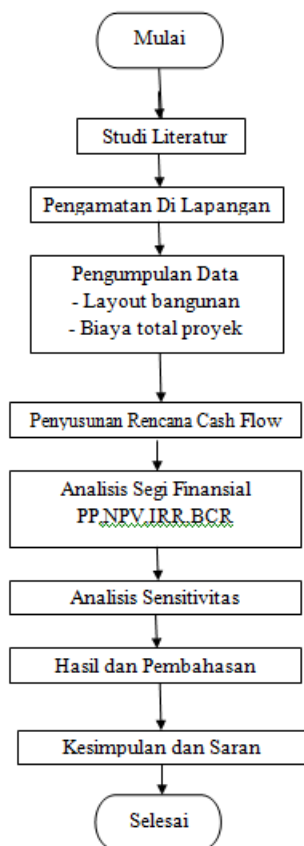
2. METODE PENELITIAN

Tahapan penelitian merupakan langkah-langkah yang diambil untuk mendukung proses penelitian yang akan dibuat agar penelitian dapat berjalan lebih terarah dan sistematis.

Untuk menganalisa kelayakan proyek secara garis besar dibagi menjadi 3 bagian, yang pertama data-data yang diperoleh diproses menggunakan Microsoft excel untuk dilakukan perhitungan rencana cash flow, yang kedua perhitungan analisis dari segi finansial menggunakan parameter yang ada meliputi NPV, BCR, IRR, PP, yang ketiga menganalisis dari segi sensitivitas untuk melihat hasil analisa kelayakan proyek terhadap kemungkinan-kemungkinan yang terjadi.

Dalam perhitungan kelayakan finansial ini menggunakan suku bunga yang berlaku saat ini yaitu sebesar 7.5% yang bersumber dari BI Rate tahun 2013

Bagan alur perencanaan diperlihatkan pada Gambar 1.



Gambar 1 Bagan Alur Perencanaan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Penyusunan Rencana Cash Flow

Dari data-data yang diperoleh dilakukan penyusunan rencana cash flow dalam kondisi normal. Adapun rencana cash flow tersebut dapat dilihat pada Tabel 1

Tahun	Total Cash Flow
2011	-215,224,828,252
2012	-7,170,521,573
2013	44,526,843,274
2014	47,552,907,346
2015	50,781,636,596
2016	54,226,485,973
2017	23,133,635,056
2018	24,735,236,370
2019	26,445,177,006
2020	28,270,693,376
2021	30,219,501,495
2022	25,679,410,100
2023	27,455,069,542
2024	29,350,726,569
2025	31,374,390,419
2030	33,453,695,544
2035	35,665,998,284
2040	38,019,293,235

Tabel 1 Rencana Cash Flow Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang

3.2. Analisa Kelayakan Finansial

Setelah dilakukan penyusunan rencana cash flow maka dilakukan analisa kelayakan finansial dengan menggunakan parameter yang ada meliputi NPV, BCR, IRR, dan PP dengan menggunakan suku bunga sebesar 7.5%.

1. NPV (Net Present Value)

Parameter ini didasarkan pada konsep mendiskonto seluruh aliran kas ke nilai sekarang untuk mendapatkan nilai netto. Jika nilainya > 0 maka dikatakan proyek tersebut layak, jika < 0 maka dikatakan tidak layak. Nilai NPV dapat dilihat pada tabel 2

Tahun	Total Cash Flow	Diskon Faktor	NPV
2011	-215,224,828,252	0.9302	-200,209,142,560
2012	-7,170,521,573	0.8653	-6,204,886,164
2013	44,526,843,274	0.8050	35,842,353,120
2014	47,552,907,346	0.7488	35,607,642,213
2015	50,781,636,596	0.6966	35,372,387,336
2016	54,226,485,973	0.6480	35,136,676,192
2017	23,133,635,056	0.6028	13,943,911,906
2018	24,735,236,370	0.5607	13,869,102,276
2019	26,445,177,006	0.5216	13,793,367,265
2020	28,270,693,376	0.4852	13,716,768,775
2021	30,219,501,495	0.4513	13,639,366,178
2022	25,679,410,100	0.4199	10,781,606,371
2023	27,455,069,542	0.3906	10,722,906,345
2024	29,350,726,569	0.3633	10,663,514,333
2025	31,374,390,419	0.3380	10,603,477,832
2030	33,453,695,544	0.2354	7,875,439,782
2035	35,665,998,284	0.1640	5,848,476,889
2040	38,019,293,235	0.1142	4,342,602,836
Total			65,345,570,925

Tabel 2 Hasil perhitungan NPV dalam kondisi Normal

2. BCR (Benefit Cost Ratio)

Parameter ini didasarkan atas perbandingan antara manfaat dan biaya. Jika nilainya > 1 maka dikatakan proyek tersebut layak, jika < 1 maka dikatakan tidak layak. Nilai BCR dapat dilihat pada tabel 3

Tahun	Pendapatan	Biaya	Diskon Faktor	Manfaat	Biaya
2011	-	214,696,722,252	0.9302		199,717,881,165
2012	32,209,750,000	38,739,612,923	0.8653	27,872,147,107	33,522,650,447
2013	52,137,697,650	2,247,599,250	0.8050	41,968,790,793	1,809,228,772
2014	55,526,647,997	2,338,855,413	0.7488	41,578,383,437	1,766,312,183
2015	59,135,880,117	2,475,618,756	0.6966	41,191,607,777	1,724,413,615
2016	62,979,712,325	2,598,161,884	0.6480	40,808,430,030	1,683,508,920
2017	28,464,351,451	2,726,770,897	0.6028	17,157,027,338	1,643,574,522
2018	30,314,534,295	2,861,746,057	0.5607	16,997,427,084	1,604,587,406
2019	32,284,979,024	3,003,402,487	0.5216	16,839,311,483	1,566,525,100
2020	34,383,502,661	3,152,070,910	0.4852	16,682,666,725	1,529,365,667
2021	36,618,430,334	3,308,098,420	0.4513	16,527,479,127	1,493,087,691
2022	31,434,233,605	3,471,849,292	0.4199	13,197,792,784	1,457,670,262
2023	33,477,458,789	3,643,705,832	0.3906	13,075,022,618	1,423,092,967
2024	35,653,493,610	3,824,069,270	0.3633	12,953,394,501	1,389,335,878
2025	37,970,970,695	4,013,360,699	0.3380	12,832,897,808	1,356,379,539
2030	40,439,083,790	4,212,022,054	0.2354	9,519,892,020	991,565,371
2035	43,067,624,237	4,420,517,145	0.1640	7,062,188,558	724,872,248
2040	45,867,019,812	-4,639,332,744	0.1142	5,238,978,250	-529,909,365
				351,503,437,439	254,874,142,387

Tabel 3 Hasil perhitungan BCR dalam kondisi Normal

$$B/C = \text{Benefit} / \text{Cost}$$

$$= \frac{351,503,437,439}{254,874,142,387}$$

$$= 1,3791 > 1 \text{ OK}$$

3. IRR (Internal Rate of Return)

Internal rate of return adalah indikator tingkat efisiensi suatu rencana investasi dapat diterima. Besarnya IRR ini tidak ditentukan secara langsung dan harus dengan cara coba-coba untuk mendapatkan nilai NPV=0. Adapun perhitungan nilai IRR dapat dilihat pada tabel 4 dan 5

Tahun	Total Cash Flow	Diskon Faktor	NPV
2011	-215,224,828,252	0.9009	-193,896,241,668
2012	-7,170,521,573	0.8116	-5,819,756,167
2013	44,526,843,274	0.7312	32,557,644,038
2014	47,552,907,346	0.6587	31,324,572,979
2015	50,781,636,596	0.5935	30,136,429,679
2016	54,226,485,973	0.5346	28,991,693,799
2017	23,133,635,056	0.4817	11,142,509,899
2018	24,735,236,370	0.4339	10,733,274,453
2019	26,445,177,006	0.3909	10,338,074,777
2020	28,270,693,376	0.3522	9,956,499,411
2021	30,219,501,495	0.3173	9,588,143,588
2022	25,679,410,100	0.2858	7,340,223,733
2023	27,455,069,542	0.2575	7,070,071,793
2024	29,350,726,569	0.2320	6,809,216,668
2025	31,374,390,419	0.2090	6,557,383,971
2030	33,453,695,544	0.1240	4,149,392,565
2035	35,665,998,284	0.0736	2,625,305,901
2040	38,019,293,235	0.0437	1,660,789,826
Total			11,265,229,244

Tabel 4 Hasil perhitungan IRR dalam kondisi Normal suku bunga 11%

Tahun	Total Cash Flow	Diskon Faktor	NPV
2011	-215,224,828,252	0.8929	-192,165,025,225
2012	-7,170,521,573	0.7972	-5,716,295,897
2013	44,526,843,274	0.7118	31,693,327,540
2014	47,552,907,346	0.6355	30,220,732,299
2015	50,781,636,596	0.5674	28,814,864,382
2016	54,226,485,973	0.5066	27,472,825,386
2017	23,133,635,056	0.4523	10,464,481,666
2018	24,735,236,370	0.4039	9,990,147,110
2019	26,445,177,006	0.3606	9,536,395,941
2020	28,270,693,376	0.3220	9,102,406,647
2021	30,219,501,495	0.2875	8,687,384,557
2022	25,679,410,100	0.2567	6,591,264,974
2023	27,455,069,542	0.2292	6,291,993,327
2024	29,350,726,569	0.2046	6,005,740,171
2025	31,374,390,419	0.1827	5,731,983,829
2030	33,453,695,544	0.1037	3,468,036,397
2035	35,665,998,284	0.0588	2,097,991,951
2040	38,019,293,235	0.0334	1,269,005,076
Total			-442,739,870

Tabel 5 Hasil perhitungan IRR dalam kondisi Normal suku bunga 12%

$$IRR = I1 + \frac{NPV_{positif}}{NPV_{positif} - NPV_{negatif}} (I2 - I1)$$

$$= 11\% + \frac{11,265,229,244}{11,265,229,244 - (-442,739,870)} (12\% - 11\%)$$

$$= 11\% + 0,96218$$

$$= 11,96218\% > 7.5\% \text{ (layak)}$$

4. PP (Payback Period)

Periode pengembalian adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal investasi. PP dibagi menjadi 2 yaitu Simple Payback Period (tanpa memperhitungkan suku bunga) yang dapat dilihat pada tabel 6 dan Discounted Payback Period (memperhitungkan suku bunga) yang dapat dilihat pada tabel 7

Periode	Tahun	Total Pendapatan	Biaya		Total Cashflow	Cashflow Kumulatif
			Operasional	Investasi		
1	2011	1,800,000,000	1,800,000,000	212,896,722,252	-215,224,828,252	-215,224,828,252
2	2012	32,209,750,000	1,889,100,000	36,939,612,923	-7,170,521,573	-222,395,349,825
3	2013	52,137,697,650	2,247,599,250	0	44,526,843,274	-177,868,506,551
4	2014	55,526,647,997	2,358,855,413	0	47,552,907,346	-130,315,599,205
5	2015	59,135,880,117	2,475,618,756	0	50,781,636,596	-79,533,962,609
6	2016	62,979,712,325	2,598,161,884	0	54,226,485,973	-25,307,476,636
7	2017	28,464,351,451	2,726,770,897	0	23,133,635,056	-2,173,841,580
8	2018	30,314,534,295	2,861,746,057	0	24,735,236,370	22,561,394,790
9	2019	32,284,979,024	3,003,402,487	0	26,445,177,006	49,006,571,796
10	2020	34,383,502,661	3,152,070,910	0	28,270,693,376	77,277,265,172
11	2021	36,618,430,334	3,308,098,420	0	30,219,501,495	107,496,766,666
12	2022	31,434,233,605	3,471,849,292	0	25,679,410,100	133,176,176,766
13	2023	33,477,458,789	3,645,705,832	0	27,455,069,542	160,631,246,309
14	2024	35,653,493,610	3,824,069,270	0	29,350,726,569	189,981,972,877
15	2025	37,970,970,695	4,013,360,699	0	31,374,390,419	221,356,365,296
20	2030	40,439,083,790	4,212,022,054	0	33,453,695,544	254,810,058,839
25	2035	43,067,624,237	4,420,517,145	0	35,665,998,284	290,476,057,124
30	2040	45,867,019,812	4,639,332,744	0	38,019,293,235	328,495,350,359

Tabel 6 Hasil perhitungan Simple Payback Period

$$-P + \sum_{t=1}^n \text{Cashflow} = 0$$

$$7 < n < 8$$

$$n_1 = 7 \longrightarrow -2,173,841,580$$

$$n_2 = 8 \longrightarrow 22,561,394,790$$

$$\Delta n = \frac{2,173,841,580}{2,173,841,580 + 22,561,394,790}$$

$$n = 7 + 0,088$$

$$= 7,088 \text{ tahun (pada tahun 2017)}$$

Periode	Tahun	Total Pendapatan	Biaya		Total Cashflow	Diskon Faktor	Total Laba / Rugi	Cashflow Kumulatif
			Operasional	Investasi				
1	2011	1,800,000,000	1,800,000,000	212,896,722,252	-215,224,828,252	0.9302	-200,209,142,960	-200,209,142,960
2	2012	32,209,750,000	1,889,100,000	36,939,612,923	-7,170,521,573	0.8653	-6,204,886,164	-206,414,029,124
3	2013	52,137,697,650	2,247,599,250	0	44,526,843,274	0.8050	35,842,353,120	-170,571,675,803
4	2014	55,526,647,997	2,358,855,413	0	47,552,907,346	0.7488	35,607,642,213	-134,964,033,391
5	2015	59,135,880,117	2,475,618,756	0	50,781,636,596	0.6966	35,372,387,336	-99,591,646,055
6	2016	62,979,712,325	2,598,161,884	0	54,226,485,973	0.6480	35,136,676,192	-64,454,969,863
7	2017	28,464,351,451	2,726,770,897	0	23,133,635,056	0.6028	13,943,911,906	-50,511,057,957
8	2018	30,314,534,295	2,861,746,057	0	24,735,236,370	0.5607	13,869,102,276	-36,641,955,681
9	2019	32,284,979,024	3,003,402,487	0	26,445,177,006	0.5216	13,793,367,265	-22,848,588,416
10	2020	34,383,502,661	3,152,070,910	0	28,270,693,376	0.4852	13,716,768,775	-9,131,819,641
11	2021	36,618,430,334	3,308,098,420	0	30,219,501,495	0.4513	13,639,366,178	4,507,546,537
12	2022	31,434,233,605	3,471,849,292	0	25,679,410,100	0.4199	10,781,606,371	15,289,152,908
13	2023	33,477,458,789	3,645,705,832	0	27,455,069,542	0.3906	10,722,906,345	26,012,059,253
14	2024	35,653,493,610	3,824,069,270	0	29,350,726,569	0.3633	10,663,314,333	36,675,373,586
15	2025	37,970,970,695	4,013,360,699	0	31,374,390,419	0.3380	10,603,477,832	47,279,051,418
20	2030	40,439,083,790	4,212,022,054	0	33,453,695,544	0.2354	7,875,439,782	55,154,491,200
25	2035	43,067,624,237	4,420,517,145	0	35,665,998,284	0.1640	5,848,476,889	61,002,968,089
30	2040	45,867,019,812	4,639,332,744	0	38,019,293,235	0.1142	4,342,602,836	65,345,570,925

Tabel 7 Hasil perhitungan Discounted Payback Period

$$-P + \sum_{t=1}^n \text{Cashflow} \left(\frac{P}{F}, i, t \right) = 0$$

$$10 < n < 11$$

$$n_1 = 10 \longrightarrow -9,131,819,641$$

$$n_2 = 11 \longrightarrow 4,507,546,537$$

$$\Delta n = \frac{-9,131,819,641}{-9,131,819,641 + 4,507,546,537}$$

$$n = 10 + 0,669$$

$$= 10,669 \text{ tahun (pada tahun 2020)}$$

3.3. Analisa Kelayakan Sensitivitas

Dimaksudkan untuk melihat hasil analisa kelayakan proyek yang telah dilakukan terhadap kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi dimasa yang akan datang. Dalam analisa sensitivitas ini menggunakan asumsi peningkatan pendapatan dan penurunan biaya dengan berbagai kondisi antara lain 10%, 15%, 20%, 25%, dan 30%

1. NPV (Net Present Value)

Nilai NPV dalam berbagai kondisi dapat dilihat pada tabel 8

No	Suku Bunga	Kondisi	NPV
1	7.5%	Kondisi Normal	65,345,570,925
2	7.5%	Manfaat Naik 10% dan Biaya Naik 10%	109,666,153,926
3	7.5%	Manfaat Naik 15% dan Biaya Naik 15%	114,922,475,124
4	7.5%	Manfaat Naik 20% dan Biaya Naik 20%	120,178,796,322
5	7.5%	Manfaat Naik 25% dan Biaya Naik 25%	125,435,117,519
6	7.5%	Manfaat Naik 30% dan Biaya Naik 30%	135,280,558,697

Tabel 8 Nilai NPV pada berbagai kondisi

2. BCR (Benefit Cost Ratio)

Nilai BCR dalam berbagai kondisi dapat dilihat pada tabel 9

No	Suku Bunga	Kondisi	BCR
1	7.5%	Kondisi Normal	1,3791
2	7.5%	Manfaat Naik 10% dan Biaya Naik 10%	1,3734
3	7.5%	Manfaat Naik 15% dan Biaya Naik 15%	1,3734
4	7.5%	Manfaat Naik 20% dan Biaya Naik 20%	1,3734
5	7.5%	Manfaat Naik 25% dan Biaya Naik 25%	1,3734
6	7.5%	Manfaat Naik 30% dan Biaya Naik 30%	1,3734

Tabel 9 Nilai BCR pada berbagai kondisi

3. IRR (Internal Rate of Return)

Nilai IRR dalam berbagai kondisi dapat dilihat pada tabel 10

No	Suku Bunga	Kondisi	IRR
1	7.5%	Kondisi Normal	11,96218%
2	7.5%	Manfaat Naik 10% dan Biaya Naik 10%	13,68678%
3	7.5%	Manfaat Naik 15% dan Biaya Naik 15%	13,70038%
4	7.5%	Manfaat Naik 20% dan Biaya Naik 20%	13,71283%
5	7.5%	Manfaat Naik 25% dan Biaya Naik 25%	13,74267%
6	7.5%	Manfaat Naik 30% dan Biaya Naik 30%	13,92937%

Tabel 10 Nilai IRR pada berbagai kondisi

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil evaluasi parameter kelayakan finansial pada proyek pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang diperoleh hasil sebagai berikut :

- Cash flow Pasar Blimbing terdiri dari pendapatan proyek, biaya investasi, biaya operasional, dan biaya proyek lainnya. Dalam menyusun cash flow proyek pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing ini menggunakan

Metode Langsung, yaitu : dalam metode ini pelaporan arus kas dilakukan dengan cara melaporkan kelompok-kelompok penerimaan kas dan pengeluaran kas dari kegiatan operasi secara lengkap (gross) dan baru dilanjutkan dengan kegiatan investasi dan pembiayaan.

- Ditinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate Return (IRR), dan Payback Period (PP) menggunakan suku bunga 7.5% pada kondisi normal, maka proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang layak untuk beroperasi. Diperoleh nilai positif dari NPV sebesar Rp. 65,345,570,925, nilai >1 dari BCR sebesar 1.3791, dan nilai IRR > suku bunga 7.5% (MARR) yaitu sebesar 11,96218%
- Dari uji sensitivitas suku bunga 7.5% jika terjadi kenaikan manfaat dan penurunan biaya masing-masing sebesar 10%, 15%, 20%, 25%, dan 30% maka hasil yang diperoleh dengan metode Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate Return (IRR), proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang layak untuk beroperasi. Diperoleh nilai positif dari NPV sebesar Rp. 134,708,982,136 jika terjadi kenaikan manfaat dan penurunan biaya sebesar 10%, nilai BCR > 1 sebesar 1,6786 jika terjadi kenaikan manfaat dan penurunan biaya sebesar 10%, dan nilai IRR > suku bunga 7.5% (MARR) sebesar 18,58962%. Untuk perhitungan yang selanjutnya dengan sensitivitas sebesar 15%, 20%, 25%, dan 30% juga didapatkan hasil yang sama yaitu proyek Pembangunan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing Kota Malang layak untuk dilaksanakan.
- Waktu pengembalian investasi (Payback Period) dengan menggunakan metode Simple Payback Period yaitu selama 7 tahun 1 bulan 7 hari terjadi pada tahun 2017. Dengan menggunakan

metode Discounted Payback Period waktu yang diperlukan adalah 10 tahun 8 bulan 1 hari pada tahun 2020. Hasil tersebut menunjukkan bahwa dengan menggunakan metode Discounted Payback Period waktu yang diperlukan untuk investasi lebih lama dari metode Simple Payback Period, hal tersebut dikarenakan pada metode Discounted payback period dipengaruhi oleh 'nilai waktu' dari uang dengan memperhitungkan tingkat bunga i (P/F,7.5%,30) sehingga waktu pengembalian investasi lebih lama.

4.2. Saran

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

- Data yang didapatkan dari pihak PT. Karya Indah Sukses (KIS) kurang lengkap, sehingga perhitungan yang dilakukan juga kurang maksimal. Sedangkan akses untuk meminta data ke pihak pemerintah kota juga sulit. Oleh karena itu perlu adanya data yang lengkap dan akurat agar perhitungan kelayakan finansial menjadi akurat.
- Akses jalan menuju Kawasan Pasar Terpadu Blimbing sangat berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan, sehingga usaha-usaha untuk perbaikan jalan dan pengaturan jalur lalu lintas perlu diperhatikan mengingat jalur yang digunakan untuk mengakses Kawasan Pasar Terpadu Blimbing adalah jalan besar dan sering terjadi kemacetan.
- Untuk mengantisipasi kondisi ekonomi yang tidak stabil, salah satu pertimbangan lain yang perlu dilakukan dengan peningkatan pemeliharaan dan pelayanan Kawasan Pasar Terpadu Blimbing sehingga sarana dan prasarana yang ada dapat terus dimanfaatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2009. Panduan Penulisan Skripsi. Malang : Fakultas Teknik Universitas Brawijaya Malang.
- Husnan, S. dan Suwasono. 1994. *Studi Kelayakan Proyek. Edisi Ketiga*. Unit penerbit dan percetakan AMP YKPN, Yogyakarta.
- Fred. WJ. Dan Copeland, T.E. 1995. *Manajemen Keuangan edisi 9 jilid 1*. Jakarta : Erlangga.
- Putri, Shinta Retno. 2013. *Studi Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Mall Dinoyo*. Skripsi tidak diterbitkan. Malang : Jurusan Teknik Sipil Universitas Brawijaya, 2013.
- Sutoyo, S. 19xx. *Studi Kelayakan Proyek : Konsep dan Teknik*. Seri manajemen nomor 66. LPPM, Jakarta.
- Soeharto, Imam. 1995. "Manajemen Proyek". Surabaya : Graha Ilmu.
- Astut, Yuli Dwi. 2006. *Analisa Ekonomi Pembangunan Stadion Kanjuruhan di Kepanjen Kabupaten Malang*. Skripsi tidak diterbitkan. Malang : Jurusan Teknik Sipil Universitas Brawijaya, 2006.
- Pujawan, I Nyoman. 2004. *Ekonomi Teknik edisi pertama, cetakan ketiga*. Unit penerbit dan percetakan AMP YKPN, Yogyakarta.
- <http://malangraya.web.id/2009/03/10/pertengahan-2011-pemkot-rombak-pasar-blimbing/>.
- http://www.beritajatim.com/detailnews.php/6/Politik_&_Pemerintahan/2011-09-20/78093/Pedagang_Gelar_Istigotsah,_Doakan_Walikota_Ingat_Janjinya