BAB I

PENDAHULUAN

1. 1 Latar Belakang

Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli yang secara langsung melakukan transaksi jual beli yang biasanya dengan pola tawar-menawar dan pembayaran secara tunai. Bangunan pasar tradisional biasanya merupakan kios-kios atau gerai.

Di Kabupaten Bandung terdapat cukup banyak pasar tradisional, salah satunya yang terletak di jalan Anyar Desa Majaserta Kecamatan Majalaya Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat. Pasar tradisional Majalaya cukup berperan penting dalam membantu perekonomian masyarakat Majalaya. Pembangunan pasar sehat ini dilakukan karena kondisi pasar stasiun, Pasar Baru Kecamatan Majalaya kondisinya sudah tidak memadai. Lokasi yang sempit sehingga sudah tidak mampu lagi menampung semua pedagang, hal itu salah satunya yang menjadi alasan dibangunnya Pasar Sehat Sabilulungan Majalaya di Desa Majaserta Kecamatan Majalaya Kabupaten Bandung.

Keterbatasan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) membuat Pemerintah Kabupaten Bandung mencari investor untuk bekerjasama dalam pembangunan pasar ini. Pembangunan pasar ini memakan anggaran yang cukup besar hingga mencapai 200 milyar rupiah lebih. Sebagai investor perlu adanya studi kelayakan pembiayaan investasi pada pembangunan tersebut.

Salah satu ciri sebuah proyek konstruksi dan properti adalah selalu memerlukan biaya yang cukup besar untuk pendanaan investasinya. Pendanaan proyek dapat berasal modal sendiri dan pinjaman jangka panjang dengan komposisi tertentu. Disisi lain pendanaan seperti itu belum tentu menghasilkan *cost of capital* yang paling ringan. Oleh karena itu

http://digilib.mercubuana.ac.id

perusahaan dapat juga menggunakan sumber dana lainnya seperti saham, obligasi, kredit bank dan lain-lain.

Dengan banyaknya sumber dana yang dapat digunakan oleh perusahaan maka konsekuensinya adalah perusahaan harus mengestimasi sumber dana mana yang dapat menghasilkan *cost of capital* yang paling ringan dengan segala kendala yang ada. Salah satu kendala yang dihadapi adalah ketersediaan dana internal perusahaan dan ciri khas masing-masing pendanaan.

Pembiayaan proyek menjadi faktor penting dalam kegiatan investasi dan pengembangan properti, termasuk pembangunan pasar. Salah satu pasar yang dibangun adalah pasar sehat sabilulungan Majalaya di Kabupaten Bandung. Pembangunan ini memerlukan perencanaan dan rancangan dalam segi pembiayaan yang perlu diperhatikan agar dapat mengoptimalkan pendanaan.

Pembangunan pasar sehat sabilulungan majalaya merupakan sebuah pasar yang dibangun atas kerjasama swasta dan Pemerintah. Swasta sebagai investor dan Pemerintah sebagai pemilik lahan. Proyek ini direncanakan memiliki masa investasi 10 tahun dengan kompensasi akhir, dimana bangunan akan menjadi milik Pemerintah setelah masa investasi berakhir.

Dalam Tugas Akhir ini, penulis mengambil penelitian mengenai parameter studi kelayakan yang dipilih untuk digunakan oleh PT. Sido Semesta dalam menentukan sebuah investasi. Untuk itu saya mengambil judul " Analisis Investasi untuk Pembangunan Pasar Sehat Sabilulungan Majalaya Kabupaten Bandung – Jawa Barat dalam Studi Kasus PT. Sido Semesta ".

http://digilib.mercubuana.ac.id

1. 2 Identifikasi Masalah

Dalam objek penelitian itu terdapat beberapa identifikasi masalah yang muncul. Identifikasi masalah tersebut berhubungan satu dengan lainnya sehingga membuat alur untuk mencapai solusinya. Setiap proyek memiliki karakteristik masalah masing-masing, tidak terkecuali permasalahan finansial. Finansial menjadi permasalahan yang cukup rumit jika tidak dikelola secara baik dan dapat mengganggu produksi yang telah berjalan. Dalam penelitian ini akan dibahas mengenai identifikasi masalah sebelum memutuskan membangun sebuah proyek diperlukan sebuah analisa berupa :

1. Studi kelayakan ekonomi dengan *Benefit Cost Ratio (BCR), Net Present Value (NPV), Annual Equivalent (AE), Internal Of Return (IRR)* dan *Payback Period (PP).*
2. Layak atau tidak layak ekonomis proyek Pembangunan Pasar Sehat Sabilulungan Majalaya Kabupaten Bandung ini direkomendasikan untuk diterapkan.

1. 3 Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, peneliti mencoba menganalisis pembiayaan investasi PT. Sido Semesta dalam Pembangunan Pasar Sehat Sabilulungan Majalaya, Kabupaten Bandung. Analisis pembiayaan dilakukan berdasarkan :

a. Berapa nilai *Benefit Cost Ratio (BCR), Net Present Value (NPV), Annual Equivalent (AE), Internal Of Return (IRR)* dan *Payback Period (PP)* untuk proyek Pembangunan Pasar Sehat Sabilulungan Majalaya Kabupaten Bandung ?

b. Apakah sudah layak ekonomis proyek Pembangunan Pasar Sehat Sabilulungan Majalaya Kabupaten Bandung ini direkomendasikan untuk diterapkan ?

http://digilib.mercubuana.ac.id

1. 4 Maksud dan tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis sistem pembiayaan investasi yang berupa :

a. Dapat memberikan informasi tentang nilai *Benefit Cost Ratio (BCR), Net Present Value (NPV), Annual Equivalent (AE), Internal Of Return (IRR)* dan *Payback Period (PP)* untuk proyek Pembangunan Pasar Sehat Sabilulungan Majalaya Kabupaten Bandung.

b. Menentukan evaluasi kelayakan investasi untuk proyek Pembangunan Pasar Sabilulungan Majalaya Kabupaten Bandung.

1. 5 Manfaat penelitian

Secara akademis penelitian ini diharapkan dapat :

a. Memberikan kegunaan dalam menjalankan pekerjaan dan berwirausaha bagi peneliti serta untuk melengkapi program perkuliahan Strata satu program studi teknik sipil Fakultas teknik Universitas Mercubuana.

b. Memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu pendidikan, khususnya dalam dunia teknik sipil, dapat memberikan kegunaan teoritis atau akademis berupa tambahan sumber informasi dan sumber referensi bagi perpustakaan Fakultas Teknik Universitas Mercubuana.

c. Memberikan informasi bagi investor, Pemerintah daerah dan pihak perbankkan dalam pelaksanaan sebuah proyek. Memberikan masukan dalam menentukan sistem pembiayaan untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal.

http://digilib.mercubuana.ac.id

1. 6 Batasan dan ruang lingkup masalah

Untuk menghindari meluasnya pembahasan, maka penulisan akan dilakukan dengan batasan-batasan sebagai berikut :

a. Kajian sistem pembiayaan investasi yang akan dibahas dalam ruang lingkup proyek pembangunan pasar sehat sabilulungan Majalaya Kabupaten Bandung.

b. Lokasi proyek terletak di jalan Anyar Desa Majaserta Kecamatan Majalaya Kabupaten Bandung.

1. 7 Sistematika penulisan

Pembahasan penelitian ini disusun berdasarkan urutan beberapa bab secara sistematis berdasarkan buku panduan penulisan proposal dan tugas akhir yang diterbitkan oleh Fakultas teknik Universitas Mercubuana, sehingga antara bab satu dengan bab lainnya mempunyai hubungan yang erat. Adapun penyajiannya adalah sebagai berikut.

1.7.1. Bab I Pendahuluan

Pada bab ini diuraikan mengenai Latar belakang, Indentifikasi masalah, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, Batasan dan ruang lingkup masalah dan sistematika penulisan yang merupakan gambaran ringkas seluruh materi tugas akhir ini.

1.7.2. Bab II Tinjauan pustaka

Bab ini akan menguraikan teori dan konsep yang melandasi dan mendukung pokok masalah, hasil penelitian sebelumnya dan bagian akhir bab ini dirumuskan beberapa hipotesis sesuai dengan masalah penelitian yang akan dipecahkan.

1.7.3. Bab III Metode penelitian

http://digilib.mercubuana.ac.id

Pada bab ini penulis menguraikan tentang metode penelitian yang digunaka, tempat dan waktu penelitian, instrumen penelitian serta jadwal penelitian yang dilakukan dalam penelitian tugas akhir ini.

1.7.4. Bab IV Hasil dan analisis

Pada bab ini penulis menguraikan perhitungan *Benefit Cost Ratio (BCR), Net Present Value (NPV), Annual Equivalent (AE), Internal Of Return (IRR)* dan *Payback Period (PP)* perencanaan dan hasil analisa dari penelitian yang telah dilakukan untuk Pembangunan Pasar Sehat Sabilulungan Majalaya Kabupaten Bandung.

1.7.5. Bab V Penutup

Bab ini menguraikan kesimpulan penting yang dapat ditarik dari hasil pembahasan dan saran yang dapat diberikan sehubungan dengan kesimpulan yang diperoleh.

1.7.6. Daftar Pustaka

Berisi pustaka yang menjadi referensi dalam penulisan penelitian ini

1.7.7. Lampiran

Berisikan dokumen yang manjadi acuan dan mendukung dalam penyelesaian penelitian ini.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

http://digilib.mercubuana.ac.id