

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peningkatan pada aspek perekonomian masih menjadi perhatian utama bagi setiap negara apapun struktur perekonomian yang diterapkan di negara tersebut. Pertumbuhan ekonomi telah menjadi salah satu kriteria utama dalam penilaian kinerja perekonomian negara (Romhadhoni et al., 2019). Pertumbuhan ekonomi cenderung berbanding lurus dengan pertumbuhan sektor perdagangan negara. Pembangunan pusat perdagangan menjadi motor utama dalam kemajuan sektor perdagangan. Adanya pusat perdagangan adalah salah satu tanda yang paling jelas dari aktivitas ekonomi masyarakat di suatu daerah (Ayuningsasi, 2011).

Pasar dianggap sebagai pusat perdagangan utama yang menjadi motor penggerak pertumbuhan ekonomi karena pasar memiliki kapabilitas untuk menciptakan peluang pekerjaan. Pasar merupakan suatu lembaga yang diciptakan agar pedagang dan pelanggan berinteraksi guna melakukan transaksi, yakni interaksi timbal balik hingga diperoleh kesepakatan harga mengenai barang atau jasa yang hendak dibeli (Mirah & Ayuningsasi, 2013). Berdasarkan bentuk fisiknya, pusat perdagangan dikategorikan menjadi dua, yakni pasar tradisional dan pusat perbelanjaan modern.

Pasar Sentul Yogyakarta termasuk contoh pasar tradisional yang berlokasi di area cagar budaya kesultanan Pakualaman. Seperti pasar tradisional pada umumnya, pasar ini menjual kebutuhan harian berupa buah, sayur, sembako, ikan, daging, jajanan tradisional, rempah-rempah dan bumbu dapur. Pasar Sentul Yogyakarta masuk dalam golongan pasar kelas I dengan luas tanah 3.816 m² dan luas bangunan 2.723 m². Meskipun sudah tergolong luas, kapasitas bangunan pasar tidak sesuai dengan jumlah

pedagang sehingga banyak pedagang yang meluber di halaman pasar terutama pada pagi hari karena puncak berlangsungnya kegiatan pasar bersamaan dengan puncak arus lalu lintas pada jam berangkat kerja dan sekolah sehingga mengakibatkan kemacetan pada kawasan sekitar pasar. Pedagang membuka kios di tempat parkir dan trotoar di sekitar pasar, menyebabkan pengunjung terpaksa memarkirkan kendaraan mereka di bahu jalan. Kepadatan pedagang hingga ke trotoar menyusutkan ruang lalu lintas, mengganggu sepertiga badan jalan di sekitar Pasar Sentul Yogyakarta yang berdekatan dengan lampu lalu lintas, dan menyebabkan kemacetan.

Ditinjau dari kondisi fisik bangunannya, Pasar Sentul Yogyakarta sudah menunjukkan adanya kerusakan struktur atap yang cukup parah dan mengakibatkan air hujan menggenangi lantai pasar serta mengganggu kenyamanan pengguna pasar. Kapasitas sistem drainase juga tidak lagi cukup untuk memenuhi kebutuhan pasar secara optimal. Bangunan pasar sudah mengalami beberapa kali perbaikan untuk menanggulangi permasalahan tersebut, namun hanya sekedar menutup bagian-bagian yang dengan kerusakan minor. Seiring berjalannya waktu, perbaikan tersebut kembali rusak dibarengi dengan kerusakan di bagian lainnya sehingga kedepannya dinilai sudah tidak efektif lagi untuk dilakukan perbaikan yang bersifat sementara.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan diatas, Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta mengambil tindakan dengan melakukan revitalisasi. Adanya revitalisasi ini diharapkan dapat mengurangi kepadatan lalu lintas disekitar pasar dengan meningkatkan kapasitas pasar terhadap pedagang yang semula hanya mampu menampung 529 orang menjadi 700 pedagang sehingga pedagang tidak membuka lapak di bahu jalan dan pembeli memfokuskan kegiatan di dalam pasar tanpa mengganggu arus lalu lintas disekitar pasar. Revitalisasi kali ini dirancang dengan

fasilitas tambahan yang memperbaiki akses bagi pedagang dan pembeli. Hal ini dilakukan merespons keluhan beberapa pedagang di dalam pasar, yang mengalami penurunan jumlah pembeli karena banyaknya pembeli yang lebih memilih untuk berbelanja di area depan pasar yang dianggap lebih mudah dan cepat diakses.

Revitalisasi termasuk investasi dalam pembangunan yang melibatkan pengeluaran biaya di awal untuk mendapatkan arus kas yang lebih besar daripada jumlah dana yang diinvestasikan (Puja, 2015) Umumnya, proyek investasi membutuhkan alokasi dana yang tidak sedikit dan memiliki dampak dalam kurun waktu yang lama bagi *investor*. *Investor* pasti berpikir rasional dengan mempertimbangkan *risk and return*. Sebagai usaha mengurangi kerugian dalam investasi, maka perlu dilakukan analisis kelayakan investasi pada proyek tersebut. analisis kelayakan ini dapat menjadi landasan dalam membuat keputusan apakah menerima atau menolak usulan investasi untuk memulai atau mengimplementasikan suatu rencana proyek.

Pendekatan finansial diukur dalam nilai uang yang berfokus pada perbandingan antara penerimaan dan pengeluaran selama periode proyek (termasuk masa pembangunan dan umur ekonomisnya), dilihat dari perspektif pemilik modal atau investor (Sinaga & Risma, 2013). Aliran kas (*cash flow*) yang dianalisa dari arus pendapatan (*cash in*) dan arus pengeluaran (*cash out*) dapat dijadikan media untuk memprediksi aliran kas di masa depan. Apabila aliran kas di masa depan lebih besar dibanding nilai investasi awal, maka investasi dikatakan membawa keuntungan bagi *investor*. Metode untuk memprediksi aliran kas (*cash flow*) di masa depan disebut Metode *Discounted Cash Flow* (DCF). Penilaian kelayakan investasi suatu proyek tidak hanya melihat aliran kas saja melainkan harus menganalisis parameter kelayakan

investasi seperti *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Profitability Index* (PI), dan *Payback Period* (PP).

Tantangan terbesar dalam investasi adalah ketidakpastian. Selalu ada kemungkinan bahwa analisa tidak sesuai dengan kenyataan di masa mendatang. Ketidakpastian tersebut dapat diprediksi melalui analisis sensitivitas. Analisis sensitivitas dilakukan guna mengetahui pengaruh suatu keputusan terhadap perubahan variabel atau parameter yang mempengaruhinya.

Berdasarkan uraian diatas, tugas akhir ini akan meneliti investasi pada Proyek Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta, karena proyek tersebut memerlukan biaya pembangunan yang tinggi dan berasal dari dana alokasi khusus pemerintahan Yogyakarta. Analisis kelayakan investasi properti sangat penting guna mengurangi risiko kesalahan dalam berinvestasi, yang berpotensi menimbulkan dampak negatif bagi investor serta pihak-pihak yang terlibat dalam pendanaan proyek. Adapun penelitian ini untuk menganalisis kelayakan investasi Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta dari aspek finansialnya, dengan memperhatikan aliran kas (*cash flow*) untuk dianalisa kelayakan dengan parameter yang sudah direncanakan serta dianalisa sensitivitasnya untuk mengetahui variabel yang berpengaruh dalam parameter kelayakan yang digunakan.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan pokok yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Berapa nilai NPV, IRR, dan BCR pada investasi Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta?
2. Berapa *Break Event Point* pada proyek Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta untuk mencapai titik impas?

3. Bagaimana kelayakan harga sewa terhadap investasi pada Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta berdasarkan parameter NPV dan PP?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui nilai NPV, IRR, dan BCR pada investasi Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta.
2. Mengetahui jangka waktu yang dibutuhkan proyek Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta untuk mencapai *Break Event Point*.
3. Mengetahui kelayakan harga sewa terhadap investasi pada Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta berdasarkan parameter NPV dan PP.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Penelitian ini hanya menganalisis kelayakan investasi menggunakan parameter NPV, IRR, BCR, dan *Payback Period*.
2. Penelitian ini hanya menganalisis biaya investasi, biaya operasional, dan pendapatan pada Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta
3. Analisis sensitivitas hanya menguji pengaruh variabel tarif retribusi kios terhadap NPV dan PP.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan diantaranya:

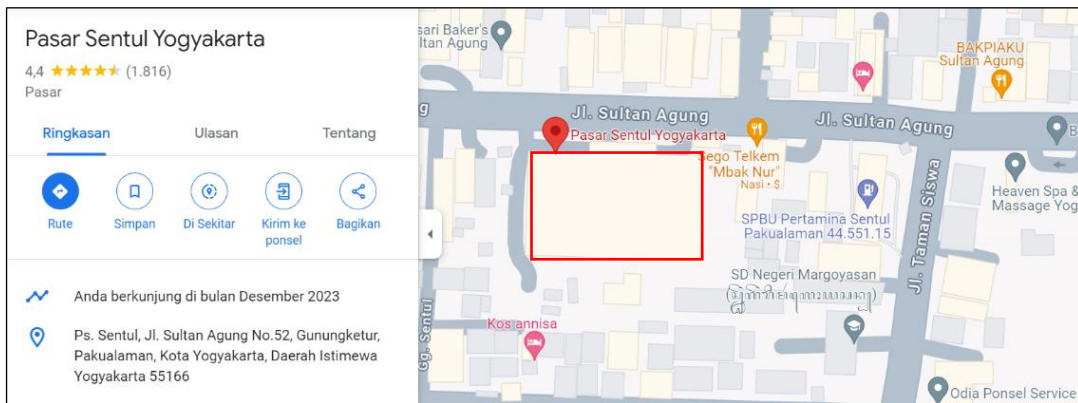
1. Dalam konteks pengembangan ilmu, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai acuan atau masukan bagi Dinas PUPR untuk mengevaluasi kelayakan investasi dalam revitalisasi pasar tradisional. Selain itu,

hasil penelitian juga diharapkan dapat mengungkap sensitivitas variabel-variabel yang memengaruhi investasi.

2. Bagi para peneliti, penelitian ini merupakan kesempatan untuk memperluas pengetahuan dalam bidang manajemen keuangan terkait investasi revitalisasi pasar tradisional. Penelitian ini dapat menjadi landasan untuk pengembangan penelitian permodelan keuangan di masa mendatang.

1.6 Lokasi Penelitian

Proyek Revitalisasi Pasar Sentul Yogyakarta terletak di Jalan Sultan Agung No. 52, Gunungketur, Pakualaman, Kota Yogyakarta.



Gambar 1.1 Lokasi Penelitian

(Sumber : <https://maps.app.goo.gl/Ntn83bpBePJQ7ANg6>)