

Kelayakan Investasi (*Investment Feasibility*) Pembangunan Pasar Tradisional Rukoh Barona Kota Banda Aceh

Muhammad Arief¹, Nurul Malahayati², Buraida³

¹Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh 23111, Indonesia

^{2,3}Jurusan Teknik Sipil, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh 23111, Indonesia

email : ariefkeen.aceh94@gmail.com

Abstract

Rukoh Barona Market is a traditional market built and managed privately, is one of the container of economic resources of local people. It is located in Gampong Rukoh Utama District of Syiah Kuala City of Banda Aceh with a population of about 4,210 in habitants. Now the market with emergency buildings that use the private funds of this community, requires a proper rebuilding of the market. Aims to analyze the financial feasibility of traditional market development Rukoh Barona using personal capital is feasible or not to be done. The scope of this research is an investment feasibility analysis in the financial aspect of traditional market development design of Rukoh Barona. The research stage consists of designing 2 alternative images of buildings with semi-permanent and Permanent types, the calculation of the Cost Estimate (RAB) development and the analysis of Cash Flow. Cash Flow analysis methods use Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR) and Payback Period (PP) methods. Alternative NPV 1 Rp. 266.876.238,- and alternatives 2 Rp. 8.839.038,-, $NPV > 0$ (feasible). Alternative IRR 1 = 18,4% and alternative 2 = 17,52%. Alternative BCR 1 = 1.9 and alternative 2 = 1.62, financially feasible and rewarding investment $BCR \geq 1$. Alternative PP 1 capital back in 4 years 3 months and alternate 2 time 5 years 10 months. Both alternatives are feasible to do, but financially, the investment design of Traditional Market Rukoh Barona alternative 1 is better than alternative 2.

Keywords: Market, Design, Cost Estimate, Investment Feasibility, Financial Aspect.

Abstrak

Pasar Rukoh Barona merupakan pasar tradisional yang dibangun dan dikelola secara pribadi, merupakan salah satu wadah sumber perekonomian masyarakat setempat. Letaknya di Gampong Rukoh Utama Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dengan jumlah penduduk sekitar 4.210 jiwa. Kini pasar dengan bangunan darurat yang menggunakan dana pribadi masyarakat ini, memerlukan pembangunan ulang pasar yang layak. Tujuan penelitian untuk menganalisis kelayakan finansial pembangunan pasar tradisional Rukoh Barona yang menggunakan modal pribadi bersifat layak atau tidak untuk dilakukan. Ruang lingkup penelitian ini berupa analisis kelayakan investasi dalam aspek finansial pada desain pembangunan pasar tradisional Rukoh Barona. Tahapan penelitian terdiri dari mendesain 2 gambar alternatif bangunan dengan jenis semi-permanen dan Permanen, perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan dan analisa parameter investasi aliran kas (*Cash Flow*) pasar. Metode- metode analisa perencanaan aliran kas (*Cash Flow*) menggunakan metode *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)* dan *Payback Period (PP)*. NPV alternatif 1 Rp. 266.876.238,- dan alternatif 2 Rp. 8.839.038,-, $NPV > 0$ (layak). IRR alternatif 1 = 18,4% dan alternatif 2 = 17,52%. BCR alternatif 1 = 1,90 dan alternatif 2 = 1,62, investasi secara finansial layak dan bermanfaat $BCR \geq 1$. PP alternatif 1 modal kembali dalam waktu 4 tahun 3 bulan dan alternatif 2 waktu 5 tahun 10 bulan. Kedua alternatif layak untuk dilakukan, namun secara finansial desain bangunan investasi Pasar Tradisional Rukoh Barona alternatif 1 lebih baik dibandingkan alternatif 2.

Kata Kunci: Pasar, Desain, RAB, Kelayakan Investasi, Aspek Finansial

1. Pendahuluan

Pertumbuhan pembangunan dan ekonomi di kalangan masyarakat ekonomi menengah ke bawah dapat ditingkatkan, hal ini dapat dilakukan dengan adanya pembangunan sarana dan prasarana yang layak

dan nyaman sehingga dapat menunjang pertumbuhan ekonomi masyarakat. Pasar tradisional merupakan salah satu sarana penggerak dinamika perkembangan perekonomian masyarakat.. Pasar tradisional merupakan salah satu sarana penggerak dinamika perkembangan perekonomian masyarakat. Namun, kondisi pasar tradisional saat ini belum dapat memaksimalkan pertumbuhan perekonomian

masyarakat. Sebelum membangun sebuah pasar tradisional, perlu adanya beberapa studi kelayakan. Salah satunya yaitu studi kelayakan investasi, untuk mengetahui layak atau tidak sebuah investasi dilakukan dalam membangun pasar tradisional yang akan digunakan oleh masyarakat nantinya.

Pasar Rukoh Barona merupakan pasar tradisional yang dibangun dan dikelola secara pribadi, merupakan salah satu wadah sumber perekonomian masyarakat daerah Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala. Pasar Rukoh Barona ini merupakan pasar milik pribadi dan masyarakat setempat.

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis kelayakan finansial pada desain pembangunan pasar tradisional Rukoh Barona yang menggunakan modal pribadi bersifat layak atau tidak untuk dilakukan. Tahapan penelitian berupa mendesain 2 gambar alternatif bangunan dengan jenis semi-permanen dan Permanen, perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan dan analisa parameter investasi aliran kas (*Cash Flow*) pasar. Studi kelayakan investasi pembangunan pasar dilakukan dari perkiraan dana investasi yang dibutuhkan dalam rencana pembangunan dan rencana aliran kas (*Cash Flow*) pasar Rukoh Barona. Metode parameter investasi digunakan yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)* dan *Payback Period (PP)*.

Hasil perhitungan Studi kelayakan Investasi yaitu Metode *Net Present Value (NPV)* menghasilkan alternatif 1 diperoleh NPV= Rp. 266.876.238,- dan alternatif 2 NPV= Rp. 8.839.038,- Hal ini menunjukkan secara finansial bahwa kedua alternatif layak untuk dilakukan. Metode *Internal Rate of Ratio (IRR)* menghasilkan alternatif 1 IRR = 18,4% dan alternatif 2 IRR = 17,52%. Metode *Benefit and Cost Ratio (BCR)* alternatif 1 = 1,90 dan alternatif 2 = 1,62 pada investasi selama 10 tahun, menunjukkan bahwa pembangunan dapat diterima dan memberikan manfaat (>1). Metode *Payback Period (PP)* menunjukkan bahwa, investasi pada alternatif 1 dapat dikembalikan dalam waktu 4 tahun 3 bulan dan alternatif 2 dikembalikan dalam waktu 5 tahun 10 bulan. Kedua alternatif desain pembangunan Pasar Tradisional Rukoh Barona layak.

2. Tinjauan kepustakaan

Berikut uraian beberapa alasan teori dan rumus-rumus yang akan digunakan dalam menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan penelitian ini yang dikutip dari beberapa literatur.

2.1 Pasar Tradisional

Menurut Anonim[1] pengertian pasar tradisional adalah tempat bertemunya penjual dan

pembeli untuk melaksanakan transaksi, sarana interaksi sosial budaya masyarakat, dan pengembangan ekonomi masyarakat.

2.2 Desain Kembali Pasar Tradisional

Menurut Fenany[2] desain kembali ialah perancangan atau perencanaan tanpa memindahkan lokasi dan tetap mempertahankan model atau simbol yang menjadi ciri khas dari bangunan.

2.3 Studi Kelayakan Investasi

Menurut Jakfar dan Kasmir[3], studi kelayakan merupakan suatu kajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroti segala aspek kelayakan. menganalisis aspek finansial dari suatu studi kelayakan adalah untuk menentukan rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat yang diharapkan, dengan membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan, seperti ketersediaan dana, biaya modal, kemampuan proyek untuk membayar kembali dana tersebut dalam waktu yang telah ditentukan dan menilai apakah proyek akan berkembang. Ada lima tujuan perlu dilakukannya studi kelayakan, yaitu:

1. Menghindari resiko kerugian;
2. Memudahkan perencanaan;
3. Memudahkan pelaksanaan pekerjaan;
4. Memudahkan pengawasan; dan
5. Memudahkan pengendalian.

2.4 Ekonomi Teknik

Ekonomi teknik adalah suatu ilmu pengetahuan yang berorientasi pada pengungkapan dan perhitungan nilai-nilai ekonomis yang terkandung dalam suatu rencana kegiatan teknik Giatman[4].

2.4.1 Rencana Anggaran Biaya Investasi Pembangunan

Menurut Mardana[5]. Rencana anggaran biaya (RAB) atau estimasi biaya adalah nilai perkiraan pembiayaan suatu proyek bukannya biaya tepat yang harus dibelanjakan.

RAB = Volume x Harga Satuan Pekerjaan..... 1)

Ket :

Volume = besarnya jumlah pekerjaan yang akan dikerjakan

Harga satuan = jumlah harga pekerjaan dan upah tenaga kerja berdasarkan perhitungan analisa SNI.

2.4.2 Modal

Menurut Zaharuddin[6] Dana (modal) merupakan sumber kehidupan dan syarat pembangunan suatu usaha. Pembiayaan pembangunan, operasi ataupun penembangan usaha dapat dibiayai dari 2 sumber utama, yaitu:

- Dana sendiri (*equity*), yaitu dana yang berasal dari tabungan dan deposito pribadi, pinjaman keluarga dan sebagainya. Bagi perusahaan besar berasal dari pemegang saham utama, minoritas atau masyarakat umum.
- Dana Pinjaman (*Investment loan*), yaitu dana yang diperoleh dari kreditur yang disetor ke badan usaha dan mengandung komitmen harus membayar kembali dalam waktu.

2.4.3 Bunga (*Interest*)

Bunga atau *interest* adalah uang yang harus dibayar oleh pihak peminjam kepada pihak yang meminjamkan untuk pemakaian uang pinjaman.. Besarnya suku bunga (*rate of interest*) adalah perbandingan antara bunga dengan uang yang dipinjam untuk jangka waktu yang sama. Zaharuddin[6]

2.4.4 Aliran Kas (*Cash Flow*)

Menurut Giatman[4] arus kas (*cash flow*) adalah perputaran keuangan baik pengeluaran dan pemasukan uang tunai yang diperlukan untuk kepentingan operasi dasar arus harian, mingguan, atau jangka waktu lain, jika uang tunai yang masuk lebih banyak dari pada uang keluar disebut arus kas positif, jika terjadi keadaan yang sebaliknya disebut arus kas negatif.

Cash In (uang masuk) merupakan komulatif dari uang yang masuk baik berupa investasi maupun pemasukan lainnya. Biaya Pendapatan (*revenue*) terbagi atas pendapatan dari bangunan proyek (penjualan kios, penyewaan, dan pendapatan retribusi) dan Pendapatan dari pendanaan proyek (pinjaman BUMN, bantuan BUMN, atau modal sendiri)

Cash Out (uang keluar) merupakan komulatif dari biaya- biaya yang dikeluarkan Komponen biaya dalam analisis kelayakan adalah sebagai berikut:

- Biaya konstruksi dan fasilitas (*construction & facility cost*);
- Biaya pemeliharaan bangunan; dan
- Biaya perbaikan kerusakan bangunan.

2.4.5 Parameter Investasi

Menurut Giatman^[4] ada terdapat metode- metode untuk mengukur suatu kegiatan investasi dapat memberikan suatu manfaat (benefit) dan keuntungan

(*profit*) atau tidak. Metode- metode yang digunakan dalam analisa tersebut ialah sebagai berikut:

Net Present Value adalah metode menghitung nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan atas dasar *discount rate* tertentu, kemudian jumlah nilai sekarang dari jumlah investasi (*inialial outlay*)

$$NPV = PVB - PVC \dots\dots\dots 2)$$

Ket :

NPV = Net Present Value;
PVB = Present Value of Benefit;
PVC = Present Value of the Cost.

Nilai tunai bersih proyek dihitung dengan mengalihkan arus penerimaan dan pengeluaran tiap tahun dengan *discount factor*-nya.

$$D_f = \frac{1}{(1+i)^n} \dots\dots\dots 3)$$

Ket :

i = tingkat Discount Rate
D_f = Discount Factor.
n = tahun ke-

NPV > 0 maka proyek dikatakan layak

NPV < 0 maka proyek dikatakan tidak layak

Internal rate of return adalah untuk mencari suatu tingkat bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan diterima (*present value of future proeed*) dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi. MARR adalah suku bunga investasi yang digunakan untuk mengkaji arus pengembalian minimal atau tingkat keuntungan. Jika IRR > MARR, maka proyek dikatan layak, sebaliknya jika IRR < MARR maka tidak layak.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_{positif}}{(NPV_{positif} - NPV_{negatif})} \times (i_{max} - i_{min}) \dots\dots\dots 4)$$

Ket :

I_{min} = Suku bunga minimum
I_{ma} = Suku bunga maksimum
NPV_{positif} = Arus kas kembali positif (+)
NPV_{negatif} = Arus kas terakhir negatif (-).

Benefit Cost Ratio (BCR) ialah perbandingan antara manfaat dengan biaya pada suatu titik yang sama, kalau nilainya < 1 maka proyek itu tidak ekonomis, kalau > 1 berarti proyek itu *feasible*. Kalau B/C ratio = 1 maka proyek itu *marginal*.

$$BCR = \frac{\text{Benefit}}{\text{Cost}} \dots\dots\dots 5)$$

Ket :

Benefit : Manfaat kotor pada tahun t;

Cost : Biaya kotor pada tahun t;

Payback Period merupakan jangka waktu yang diperlukan untuk membayar kembali (mengembalikan) semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan di dalam investasi suatu proyek

Menurut Jakfar dan Kasmir^[3], analisa sensitivitas tujuannya adalah untuk melihat apa yang akan terjadi dengan hasil analisa proyek jika ada sesuatu kesalahan atau perubahan dalam dasar-dasar perhitungan biaya atau manfaat. Biasanya dilakukan dengan mengubah komponen-komponen yang menentukan yaitu :

- a. Biaya investasi;
- b. Suku bunga; dan
- c. Pendapatan.

3. Metodologi penelitian

Metode perencanaan pada dasarnya adalah cara untuk mendapatkan data dan langkah- langkah dalam menganalisanya

3.1 Pengumpulan data

Pengumpulan data terbagi 2, yaitu data primer dan data sekunder. Metode dan data yang dikumpulkan ialah:

1. Metode Observasi Objek Penelitian, data yang dikumpulkan ialah luas tanah dan luas bangunan, jumlah pedagang, daftar pedagang serta sarana dan prasarana.
2. Metode Wawancara Responden, Wawancara terpinpin/terstruktur adalah metode pengumpulan data berupa karakteristik responden dan pertanyaan yang berkaitan dengan penelitian.
3. Data dokumen yang berupa Daftar Harga Satuan Bahan Bangunan Dan Upah Pekerja Daerah Kab/Kota Banda Aceh Tahun 2017.

3.2 Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data terbagi 3 tahapan:

1. Desain Gambar Rencana 3D dan 2D
2. Rencana Anggaran Biaya (RAB)
 - a. Desain gambar (*DED*) bangunan;
 - b. Perhitungan volume sesuai uraian pekerjaan bangunan.
3. Perhitungan biaya konstruksi bangunan

3.3 Analisis Investasi

Analisis Investasi pada studi kelayakan finansial pembangunan pasar bertujuan untuk melihat layak atau tidak layaknya investasi dalam pembangunan kembali pasar tradisional Rukoh Barona dilakukan. Tahapan perhitungan analisis investasi diantaranya:

1. Pengeluaran Kas (*Cash Out*)
 - a. Biaya Konstruksi Bangunan Dan Fasilitas;
 - b. Biaya Pemeliharaan dan Perbaikan Bangunan
2. Pendapatan Kas (*Cash In*)
 - a. Biaya Pendapatan Penyewaan Kios
 - b. Biaya Pendapatan Retribusi
3. Aliran Kas (*Cash Flow*) ialah merencanakan kas investasi yang akan dilakukan
4. Parameter investasi ialah metode- metode dalam pengolahan *cash flow* studi kelayakan investasi.

4. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil pengumpulan data yang diperoleh dan kemudian diolah dengan rumus-rumus dan teori-teori pada Tinjauan Kepustakaan sehingga didapatkan hasil yang menjadi tujuan penelitian.

4.1 Hasil

4.1.1 Desain Bangunan Pasar

Bangunan Pasar didesain berdasarkan hasil observasi dan wawancara terpinpin. Bentuk luasan bangunan persegi panjang, dengan panjang 22,5 meter ke Utara, lebar 19,5 meter ke Selatan dan tinggi bangunan 7 meter. Pola ruang dari pasar Rukoh Barona merupakan kombinasi dari bentuk persegi panjang dan persegi. Desain pembangunan Pasar Rukoh Barona direncanakan mampu menampung 26 sampai 34 pedagang. Dari konsep tersebut dilakukan 2 alternatif desain yaitu:

1. Desain Alternatif 1

Pada desain ini alternatif 1 jenis bangunan semi permanen. Kolom, sloof, ringbalk dan dinding setinggi 1 meter menggunakan beton, sedangkan sisa dinding penutup, rangka atap menggunakan bahan kayu kelas II. Untuk lantai bangunan menggunakan lantai cor beton. Umur bangunan desain ini diperkirakan 5-10 tahun.

2. Desain Alternatif 2

Desain alternatif 2 Pasar Rukoh barona yang merupakan desain lain dari desain yang sudah ada. Bangunan permanen pada desain alternatif 2 diperkirakan memiliki umur bangunan yang lebih tahan lama dan sesuai dengan perkiraan umur analisis investasi (10 tahun).

4.1.2 Rencana Anggaran Biaya

Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pasar Rukoh Barona merupakan angka taksiran pembangunan pasar. Tujuannya untuk memperkirakan berapa biaya (*cost*) utama investasi pembangunan pasar.

1. Volume Pekerjaan

Perhitungan volume pekerjaan dihitung berdasarkan gambar desain dari tahap sebelumnya dengan tabel *taking off*.

2. Biaya Konstruksi

Perhitungan rencana biaya konstruksi Pasar Rukoh Barona, dihitung dengan menggunakan metode perhitungan AHSP PERMENPUPR 2016 dan data sekunder Harga Satuan Bahan Bangunan & Upah Kota Banda Aceh 2017.

Tabel 1 Rekapitulasi RAB Pasar Rukoh Barona

No.	Uraian	Rekapitulasi RAB (Rp)
1.	Alternatif 1	783.530.000,00
2.	Alternatif 2	1.049.796.000,00

Dari tabel Rekapitulasi rencana anggaran biaya di atas, terdapat perbedaan total biaya anggaran. Anggaran biaya pembangunan alternatif 1 sejumlah Rp. 763.530.000,- sedangkan alternatif 2 sejumlah Rp. 1.049.796.000,-. Selisih modal pembangunan kedua alternatif sebesar Rp. 266.266.000,-.

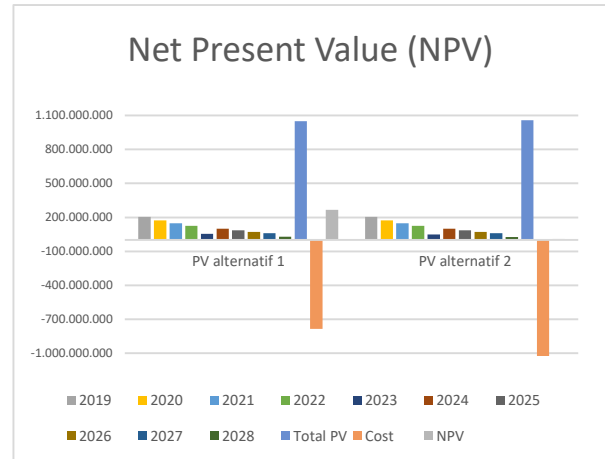
4.1.3 Analisis Investasi

Analisis investasi dilakukan dari perencanaan aliran kas (*Cash Flow*) dan perhitungan kelayakan menggunakan parameter investasi.

Aliran kas kedua alternatif, dihitung kelayakan investasinya dengan menggunakan parameter investasi. Ada 4 metode yang digunakan, yaitu:

1. Net Present Value (NPV)

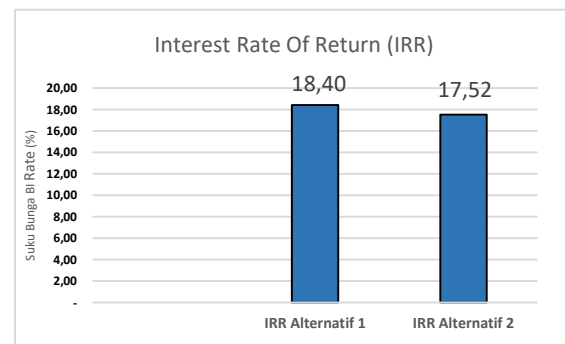
Dari hasil perhitungan pada Investasi pembangunan Pasar Rukoh menggunakan modal pribadi, menggunakan suku bunga bank Suku bunga $i = 17,5$ pada perhitungan ini. Sehingga nilai *Net Present Value* adalah pada alternatif 1 NPV= Rp. 266.876.238,- dan alternatif 2 NPV= Rp. 8.839.038,-. Karena nilai NPV>0 sehingga investasi Pasar Rukoh Barona dapat dikatakan Layak.



Gambar 1. Diagram NPV

2. Internal Rate of Return (IRR)

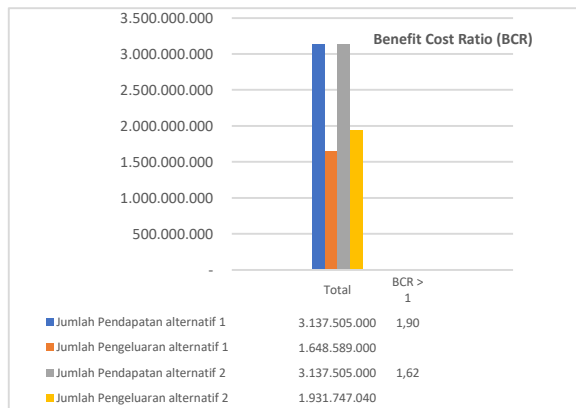
Hasil IRR menghasilkan IRR alternatif 1 = 18,4% dan alternatif 2 = 17,52%. Kedua hasil IRR berada dalam batas minimum dan maksimum suku bunga Suku bunga (MARR). Sehingga kedua alternatif memenuhi syarat yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan diterima dengan nilai suku bunganya masing- masing.



Gambar 2 Diagram IRR

3. Benefit Cost Ratio (BCR)

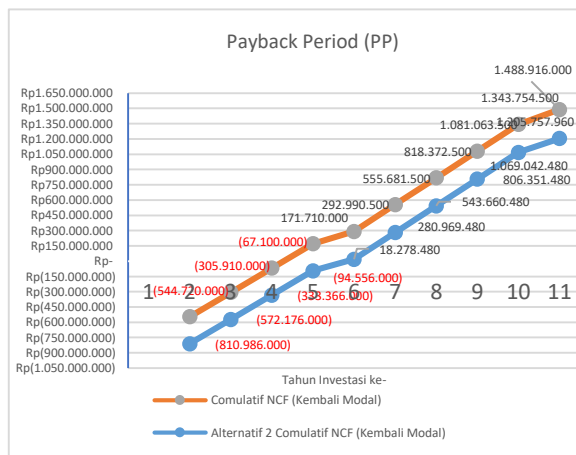
Analisis BCR adalah membandingkan nilai manfaat (Pendapatan) dengan nilai kerugian (pengeluaran). Syarat diterimanya investasi BCR adalah hasil perbandingan lebih besar atau sama dengan ≥ 1 . Didapatkan hasil BCR alternatif 1 = 1,90 dan alternatif 2 = 1,62



Gambar 3 Diagram BCR

4. Payback Period (PP)

PP alternatif 1 dapat dikebalikan dalam waktu 4 tahun 3 bulan dan alternatif 2 dikembalikan dalam waktu 5 tahun 10 bulan. Payback Period (PP) adalah jangka waktu yang diperlukan investasi dalam mengembalikan pengeluaran.



Gambar 4 Diagram PP

Kedua alternatif secara NPV lebih besar dari 0 sehingga (layak), IRR lebih besar dari suku bunga minimal $i = 17,5$ (layak), $BCR > 1$ artinya investasi dikatakan *Benefit* (bermanfaat), dan PP dikembalikan sebelum perkiraan investasi (< 10 tahun).

Tabel 2 Hasil Parameter Investasi

Alternatif	NPV (RP)	IRR (%)	BCR	PP
1.	266.876.238	18,4	18,40	4 tahun 3 bulan
2.	8.839.038	17,5	17,52	5 tahun 10 bulan

4.1.4 Analisa Sensitivitas

Analisa dilakukan dengan harga sewa kios terendah saat ini yaitu Rp. 4.000.000,- dan retribusi sama seperti saat ini Rp. 5000,-, sedangkan biaya pengeluaran seperti yang diasumsikan.

Tabel 3 Analisa Sensitivitas

Alternatif	NPV (RP)	IRR (%)	BCR	PP
1.	- 293.060.866	2,86	0,96	> 10 tahun
2.	- 451.174.958	1,02	0,84	> 10 tahun

Dari tabel diatas, dapat bahwa NPV tidak menguntungkan $NPV < 0$, IRR lebih rendah dari minimum suku bunga rate $< 17,5$, sedangkan BCR kedua alternatif 2 tidak layak ($BCR < 1$) dan pengembalian modal investasi di atas 10 tahun.

4.2 Pembahasan

4.2.1 Desain Pasar

Pasar Tradisional Rukoh Barona terbagi 2 alternatif, alternatif 1 didesain dalam bentuk jenis bangunan semi-permanen dan alternatif 2 didesain dalam bentuk bangunan permanen. Tujuannya untuk memberikan pilihan pada investor (pemilik pasar), dalam mempertimbangkan pembangunan kembali Pasar Tradisional Rukoh Barona. Lapak pedagang ikan berada pada tengah bangunan dan kios- kios pedagang berada di pinggir bangunan. Hal ini sesuai dengan permintaan pemilik pasar untuk menghargai pedagang ikan yang dari awal telah berdagang dipasar ini.

4.2.2 Biaya Pembangunan Pasar (modal)

Modal investasi atau biaya pembangunan pasar bersumber dari modal pribadi sepenuhnya (100%), tanpa menggunakan pinjaman bank atau pemerintah. Dikarenakan pasar tersebut merupakan pasar lingkungan bagi masyarakat sekitar yang dikelola secara swakelola bukan konvensional. Dengan nilai investasi yang kisaran Rp. 500.000.000,- sampai Rp. 1.000.000.000,-, biaya modal yang dikeluarkan secara pribadi ini tergolong besar. Namun dari pihak pemilik pasar belum ada keinginan menjadikan pasar ini menjadi pasar pemerintah atau menggunakan dana pinjaman bank.

4.2.3 Kelayakan Investasi

Ketiga Hasil dari perhitungan menunjukkan bahwa investasi layak dilakukan, nilai NPV positif (+), $IRR > 17,5\%$ dan $BCR > 1$ memenuhi syarat kelayakan dan modal pada investasi ini dapat kembali dibawah umur 10 tahun. Dari hasil analisa sensitivitas,

dengan mengubah nilai kas pendapatan dengan tidak dinaikkan harga sewa dan retribusi maka investasi pembangunan kembali Pasar Rukoh Barona tidak layak dilakukan.

5. Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan hasil pengolahan dan pembahasan dapat diambil beberapa kesimpulan dan saran sebagai hasil akhir dari penelitian ini.

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil perhitungan kelayakan investasi pembangunan Pasartradisional Rukoh Barona Kota Banda Aceh, menunjukkan bahwa investasi layak untuk dilakukan baik menggunakan alternatif 1 maupun alternatif 2. Walau secara finansial alternatif 1 lebih baik dibandingkan alternatif 2. Dengan syarat pendaptan harus dinaikkan 10% sampai 15% dari kondisi pendapatan saat ini.

5.2 Saran

Saran yang diberikan untuk penelitian selanjutnya ialah perlu adanya studi kelayakan yang mempertimbangkan aspek- aspek lain, dan Perlu adanya analisa investasi yang mempertimbangkan sumber modal berasal dari subsidi pemerintah dan pinjaman dari bank,

6. Daftar pustaka

1. Anonim, 2008, *Pedoman Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Pembelanjaan Dan Toko Modern*, Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Jakarta.
2. Fenany, T., 2013, *Redesain Pasar Tradisional Bersehati Di Manado (Simplicity in Architecture)*, Jurnal Arsitektur Universitas Sam Ratulangi, Manado.
3. Kasmir & Jakfar, 2003, *Studi Kelayakan Bisnis*, Jakarta.
4. Giatman, M., 2011, *Ekonomi Teknik*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
5. Mardana, A., A., 2012, *Model Estimasi Biaya Konstruksi Pengembangan Pasar Tradisional Daerah Surakarta Dan Sekitarnya*, Skripsi Jurusan Teknik Sipil Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
6. Zaharuddin., H, 2008, *Mengenal Potensi wirausaha*, Penerbit CV Dian Anugerah Prakarsa, Bekasi.