

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Pendahuluan

Dalam analisa proyek ada beberapa kriteria yang sering dipakai untuk menentukan diterima atau tidaknya suatu usulan dalam proyek, atau untuk menentukan pilihan antara berbagai macam usulan proyek. Dalam semua kriteria itu baik manfaat (*benefit*) maupun biaya (*cost*) dinyatakan dalam nilai sekarang (*the present value*-nya) (Kadariah dkk, 1978).

Data-data yang akan dievaluasi pada proyek pusat perbelanjaan Simpang Lima Plaza Pati adalah sebagai berikut :

1. Pengeluaran atau biaya investasi

Harapan bagi seorang investor yang menanamkan investasi pada suatu proyek pasti kembalinya sejumlah dana yang tertanam. Pengembalian investasi tersebut harus lebih besar dari dana yang digunakan untuk investasi dengan kata lain investor harus mendapat keuntungan. Dan biaya-biaya investasi terdiri dari :

- a. Harga Tanah

Biaya ini diperlukan untuk pengadaan dan pembebasan tanah yang digunakan untuk pembangunan proyek. Nilai nominal ini didapatkan dari perbandingan antara survey di lapangan dengan data

investor yang akan menanamkan modalnya pada proyek pusat perbelanjaan ini.

b. Harga Bangunan

Biaya bangunan ini adalah biaya per meter persegi unit bangunan. Besaran ini didapatkan dari data proyek investor yang menanamkan modalnya pada pusat perbelanjaan ini. Harga bangunan ini dapat dilihat pada lampiran 3.

c. Biaya Operasional

Biaya yang digunakan untuk pengoperasian selama umur bangunan. Besaran ini didapat dari membandingkan asumsi dengan biaya operasional pada pusat perbelanjaan yang sudah ada pada daerah tersebut.

d. Biaya Prasarana

Biaya yang digunakan untuk melengkapi sarana dan prasarana pada bangunan tersebut. Nilai ini didapatkan dari data investor yang menanamkan modalnya pada pusat perbelanjaan ini.

Biaya-biaya tersebut di atas terdiri dari modal sendiri (investor) dan modal pinjaman dari bank.

2. Pendapatan

Pendapatan adalah dana yang didapatkan selama masa operasional bangunan tersebut, dana yang diperoleh ini diharapkan investor adalah lebih besar dari pada penanaman investasi pada proyek.

a. Harga Sewa

Biaya yang ditetapkan per meter persegi yang harus dibayar oleh penyewa. Nilai nominal ini didapatkan dari survey di lapangan pada pusat perbelanjaan yang sudah ada di daerah tersebut dan data dari investor.

Selain harga sewa pendapatan juga dipengaruhi oleh lakunya kios atau disebut juga tingkat kelakuan kios, hal ini disebabkan perpindahan atau keluar masuknya penyewa kios. Harga sewa dihitung dengan rumus :

$$R = a \times C \times r \quad (3.2)$$

dengan,

a = tingkat sewaan

C = luas kios

r = harga sewa kios per meter persegi

b. Parkir

Biaya ini ditetapkan berdasarkan jumlah kendaraan baik roda dua maupun roda empat yang memasuki areal parkir Simpang Lima Plaza Pati per tahun. Untuk menghitung pendapatan parkir pusat perbelanjaan menggunakan rumus :

$$R = k \times a \times r \times 365 \times 6 \quad (3.3)$$

dengan,

k = koefisien parkir

a = jumlah kendaraan

r = harga karcis

365 = jumlah hari dalam setahun

6 = jumlah jam operasinal selama 12 jam dibagi dengan 2 jam survey

c. Retribusi

Biaya ini ditetapkan berdasarkan luas kios yang laku pada Simpang Lima Plaza Pati per bulan. Untuk menghitung pendapatan retribusi pusat perbelanjaan menggunakan rumus :

$$R = a \times c \times r \times 12 \quad (3.4)$$

dengan,

a = tingkat sewaan

c = luas kios yang disewakan

r = harga retribusi

12 = jumlah bulan dalam satu tahun

Adapun metode-metode yang sering digunakan untuk menganalisa kelayakan proyek adalah sebagai berikut :

- a. *Net Present Value* (NPV) dari arus *benefit* dan *cost*
- b. *Internal Rate of Return* (IRR)
- c. *Benefit-Cost Ratio* (B/C Ratio)
- d. *Rate of Return on Investment* (%ROI)

- e. *Payback Period* (PP)
- f. *Break Event Point* (BEP)

Metode yang digunakan penulis untuk menganalisis data-data di atas adalah sebagai berikut :

- a. *Internal Rate of Return* (IRR) dan
- b. *Break Event Point* (BEP)

Alasan menggunakan metode IRR dan BEP karena investor pada proyek pusat perbelanjaan ini menggunakan metode NPV, sehingga hasilnya dapat dibandingkan dengan hasil analisis.

3.1.1 *Internal Rate of Return* (IRR)

Istilah *Internal Rate of Return* adalah suatu tingkat bunga yang menunjukkan jumlah nilai sekarang *netto* (NPV) sama dengan jumlah seluruh ongkos investasi proyek (Djamin, 1993). Atau dengan kata lain *Internal Rate of Return* (IRR) adalah tingkat bunga pada saat nilai keuntungan (sekarang) suatu proyek sama dengan nilai biayanya (sekarang). Jika, B adalah *benefit* atau keuntungan dan C adalah sebagai *cost* atau biaya, maka IRR itu adalah tingkat bunga pada saat $B = C$ atau $B - C = 0$ atau $B/C = 1$ (Waldiyono dkk, 1986).

$$\text{Rumus IRR} = DF_1 + \left\{ \frac{PV_1}{PV_1 - PV_2} \times (DF_2 - DF_1) \right\} \quad (3.5)$$

dengan,

$DF_1 = \text{Discounted Factor 1}$

$DF_2 = \text{Discounted Factor 2}$

$PV_1 = \text{Present Value 1}$

$PV_2 = \text{Present Value 2}$

Adakalanya ahli teknik tidak hanya ingin mengetahui apakah proyek tersebut menguntungkan atau tidak, akan tetapi juga ingin mengetahui berapa besar *rate of return* proyek tersebut. Untuk ini metode NPV perlu diperdalam, yaitu hubungan antara nilai bersih sekarang dengan *rate of return* tersebut menggambarkan adanya nilai bersih sekarang yang sama dengan nol.

Suatu proyek akan bisa diterima (layak untuk dilaksanakan) apabila IRR yang diperoleh dari perhitungan lebih besar atau sama dengan MARR.

MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) adalah tingkat bunga yang dipakai sebagai patokan dasar dalam mengevaluasi dan membandingkan berbagai alternatif. MARR ini adalah nilai minimal dari tingkat pengembalian atau bunga yang bisa diterima oleh investor (I Nyoman, 1995).

Ada beberapa cara yang digunakan dalam menetapkan besarnya MARR, diantaranya adalah : Nilai rata-rata tingkat pengembalian (ROR) selama 5 (lima) tahun yang lalu digunakan sebagai MARR tahun ini.

Apabila kita melakukan suatu investasi maka ada saat tertentu dimana terjadi keseimbangan antara semua pengeluaran yang terjadi dengan semua pendapatan yang diperoleh dari investasi tersebut. Keseimbangan ini akan terjadi pada tingkat pengembalian (yang sering dinyatakan sebagai tingkat bunga) tertentu. Tingkat bunga yang menyebabkan terjadinya keseimbangan tersebut

biasa disingkat dengan ROR. Dengan kata lain, ROR adalah suatu tingkat penghasilan yang mengakibatkan nilai NPW (*Net Present Worth*) dari suatu investasi sama dengan nol. Secara matematis hal ini bisa dinyatakan :

$$NPW = \sum_{t=0}^N F_t (1+i^*)^{-t} \quad (3.6)$$

dimana :

NPW = *net present worth*

F_t = aliran kas pada periode t

N = umur proyek atau periode studi dari proyek tersebut

i^* = nilai ROR dari proyek atau investasi tersebut

Karena F_t pada Persamaan 3.2 bisa bernilai positif maupun negatif maka persamaan ROR dapat juga dinyatakan :

$$NPW = PW_R - PW_E \quad \text{atau} \quad (3.7)$$

$$\sum_{t=0}^N R_t (P/F, i^*, t) - \sum E_t (P/F, i^*, t) = 0 \quad (3.8)$$

dimana :

PW_R = nilai *present worth* dari semua pemasukan (aliran kas positif)

PW_E = nilai *present worth* dari semua pengeluaran (aliran kas negatif)

R_t = penerimaan *netto* yang terjadi pada periode ke-t

E_t = pengeluaran *netto* yang terjadi pada periode ke-t

Break event point dapat diartikan sebagai volume produksi dimana jumlah seluruh ongkos sama dengan jumlah seluruh penerimaan (Soetrisno P.H, 1983). Setiap usaha mempunyai resiko dan ketidak pastian. Dengan analisis titik impas atau break event point besarnya resiko tersebut dapat diketahui dalam rangka suatu proses pemutusan (Hartono Poerbo 1993). Analisa ini digunakan apabila alternatif-alternatif sangat dipengaruhi oleh factor tunggal yang tidak pasti, misalnya utilisasi kapasitas (I Nyoman Pujawan 1995).

$$\text{Rumus BEP : } B = C \quad (3.9)$$

dengan,

B = Pendapatan

C = Pengeluaran

Dalam jangka waktu sebelum break event point maka biasanya akan mengalami kerugian, setelah break event point maka akan mendapat keuntungan. Jadi pada suatu titik impas terdapat suatu kapasitas minimum yang harus tercapai agar usaha tidak rugi (Hartono Poerbo 1993). Analisis ini akan sangat berguna apabila seseorang akan mengambil keputusan pemilihan alternative yang cukup sensitive terhadap variable atau parameter dan bila variable-variabel tersebut sulit diestimasi nilainya (I Nyoman Pujawan 1995). Menggunakan BEP atau break event point untuk analisis yang kedua adalah karena proyek pusat perbelanjaan ini baru akan dibangun selain itu break event poin adalah untuk mengetahui seberapa lama titik impas pada proyek tersebut akan tercapai, karena setelah titik impas tersebut maka akan didapatkan keuntungan.

3.2 Pertimbangan Ekonomi Teknik Pada Bangunan Pusat perbelanjaan.

3.2 Pertimbangan Ekonomi Teknik Pada Bangunan Pusat perbelanjaan.

3.2.1 Perubahan Nilai Uang Terhadap Waktu

Nilai uang dalam arti yang nyata tidak sama dari waktu ke waktu, nilai uang berubah terhadap waktu. Dalam analisis ekonomi teknik, besarnya perubahan tersebut diperhitungkan untuk jangka waktu tertentu. Bila alternatif rekayasa melibatkan investasi kapital untuk perlengkapan, material dan pekerjaan, maka ekonomi teknik analisis biaya proyek dapat dipergunakan sebagai bantuan untuk memutuskan ataupun untuk memilih alternatif mana yang terbaik. Dalam penerapan analisis ini perlu diketahui faktor mutlak yang sangat berpengaruh, yaitu faktor bunga untuk perubahan nilai uang.

Secara umum perubahan nilai uang terhadap waktu pada suatu negara tergantung kepada :

- a. Tingkat perekonomian negara itu sendiri, dan besarnya pengaruh keadaan negara terhadap stabilitas ekonominya.
- b. Tingkat perekonomian dunia, dan sejauh mana keadaan dunia mempengaruhi ekonomi negara tersebut.

3.2.2 Perhitungan Bunga

Sejumlah uang yang dibayarkan untuk memampaskan (*compensation*) terhadap perolehan dari penggunaan uang disebut bunga atau *interest*. Tingkat bunga atau *rate of interest* adalah sejumlah bunga yang dihasilkan dari bagian modal dalam suatu waktu. Tingkat bunga yang biasa dicari dengan persen per

tahun atau persen per bulan (Waldiyono dkk, 1986). Perhitungan bunga ini juga berkaitan dengan perubahan nilai uang terhadap waktu.

Dalam hubungannya dengan analisis ekonomi teknik, digunakan dua cara umum yaitu, perhitungan bunga sederhana dan perhitungan bunga berbunga (*compound*). Kedua cara tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Perhitungan bunga sederhana (*Simple Interest Calculation*)

Bunga sederhana dihitung hanya dari induk tanpa memperhitungkan bunga yang telah diakumulasikan pada periode sebelumnya (I Nyoman, 1995). Secara matematis hal ini bisa dirumuskan sebagai berikut :

$$I = P \times i \times N \quad (3.10)$$

dengan,

- I = Bunga yang terjadi
- P = Induk yang dipinjam atau diinvestasikan
- i = Tingkat bunga per periode (%)
- N = Jumlah periode yang dilibatkan (tahun)

b. Perhitungan bunga majemuk (*Compound Interest*)

Pembayaran bunga pada setiap periode bunga yang ditetapkan pada sejumlah modal asal ditambah pembayaran bunga tersebut sampai saat akhir periode pembayaran disebut bunga majemuk (Waldiyono dkk, 1986). Artinya pada perhitungan bunga *compound* atau bunga berbunga, bunga untuk satu periode pembayaran dihitung dengan prinsip yang sama dengan bunga biasa, ditambah dengan total semua bunga yang dihitung sebelumnya.

Apabila modal dinyatakan sebagai P , dan diinvestasikan dengan tingkat bunga sebesar $i\%$, maka secara prinsip bunga pada akhir tahun adalah $= P \times i$

Bunga pada akhir tahun pertama $= i$

Pada akhir tahun pertama, jumlah total $= F_1$

$$F_1 = P + P \cdot i \quad (3.11)$$

$$F_1 = P \cdot (1 + i) \quad (3.12)$$

Bunga pada akhir tahun kedua $= i_2 = P \cdot (1 + i) i$

Pada akhir tahun pertama, jumlah total $= F_2$

$$F_2 = P \cdot (1 + i) + P \cdot (1 + i) i \quad (3.13)$$

$$F_2 = P \cdot (1 + i) (1 + i) \quad (3.14)$$

$$F_2 = P \cdot (1 + i)^2 \quad (3.15)$$

Bunga pada akhir tahun ketiga $= i_3 = P \cdot (1 + i)^2 i$

Pada akhir tahun pertama, jumlah total $= F_3$

$$F_3 = P \cdot (1 + i)^2 + P \cdot (1 + i)^2 i \quad (3.16)$$

$$F_3 = P \cdot (1 + i)^2 (1 + i) \quad (3.17)$$

$$F_3 = P \cdot (1 + i)^3 \quad (3.18)$$

Bunga pada akhir tahun ke- $n = I_n = P \cdot (1 + i)^{n-1} i$

Pada akhir tahun pertama, jumlah total $= F_n$

$$F_n = P \cdot (1 + i)^{n-1} + P \cdot (1 + i)^{n-1} i \quad (3.19)$$

$$F_n = P \cdot (1 + i)^n \quad (3.20)$$

3.2.3 Nilai Sekarang (*Present Worth*)

Present Worth digunakan untuk menghitung jumlah nilai uang pada permulaan periode, berdasarkan jumlah uang yang diterima di akhir periode (mendatang) dengan tingkat bunga tertentu (Waldiyono dkk, 1986).

Present Worth atau nilai sekarang dapat ditulis dengan rumus sebagai berikut :

$$P = F \left[\frac{1}{(1+i)^N} \right] \quad (3.21)$$

dimana,

P = nilai sekarang

F = nilai akan datang

i = tingkat bunga (%)

N = waktu (tahun)

Dimana :

$\frac{1}{(1+i)^N}$ = “*Single Payment Present Worth Factor*” atau “*Discount Factor*”

atau PW

3.2.4 Nilai yang akan Datang

Bila kita ingin mendapatkan nilai yang akan datang dengan mengetahui nilai sekarang, tingkat bunga, dan waktunya, maka dapat dirumuskan (I Nyoman, 1995) sebagai berikut :

$$F = P (1+i)^N \quad (3.22)$$

dimana,

F = nilai akan datang

P = nilai sekarang

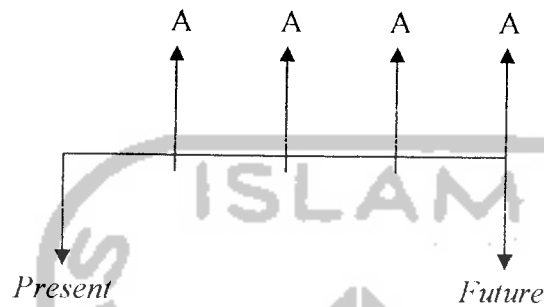
i = tingkat bunga (%)

N = waktu (tahun)

$(1+i)^N$ = *Single Payment Compound Amount Factor*

3.2.5 Deret / Cicilan Pembayaran Seragam (*Uniform Series/Annuity*)

Deret / cicilan pembayaran seragam (*Uniform Series / Annuity*) merupakan deret pembayaran dengan jumlah uang tetap pada setiap kala pembayaran untuk penggunaan peminjaman uang yang berbunga majemuk (Waldiyono dkk, 1986).



Gambar 3.1 Skema uniform series / annuity

3.2.6 Pajak (*tax*)

Besarnya pajak tergantung peraturan suatu negara pada suatu waktu. Dalam analisis proyek, pajak diperhitungkan sebesar 35% dari laba yang kena pajak (*taxable profit*). Poerbo (1993) menyebutkan bahwa laba yang terkena pajak adalah pendapatan kotor/*revenue* dikurangi dengan penyusutan, dikurangi dengan biaya operasi dan pemeliharaan gedung, dikurangi lagi dengan bunga.

Berdasarkan buku Petunjuk Pengisian SPT Tahunan Pajak Penghasilan Wajib Pajak Badan yang diterbitkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak, jumlah hasil penerapan tarif Pasal 17 UU PPh atas Penghasilan Kena Pajak adalah sebagai berikut :

<u>Lapisan Penghasilan Kena Pajak</u>	<u>Tarif Pajak</u>
S.d. Rp 50.000.000,-	10%
Di atas Rp 50.000.000,- s.d. Rp 100.000.000,-	15%
Di atas Rp 100.000.000,-	30%

3.2.7 Penyusutan Gedung (depresiasi)

Setiap alat untuk mencapai tujuan tertentu harus diganti agar proses mencapai tujuan tidak terhambat akibat ketidakbergunaan alat, supaya saat alat tidak berguna lagi sudah disiapkan alat baru sebagai penggantinya. Selama suatu alat dipakai harus dianggap nilainya berkurang/menyusut dan dibutuhkan suatu biaya untuk menutupnya, yaitu biaya penyusutan. Penyusutan tidak selamanya tergantung kepada umur daya guna suatu alat/barang. Penyusutan bisa juga terjadi karena perubahan jaman atau perubahan keadaan pasar. Nilai suatu alat lain dengan teknologi baru yang lebih ekonomis dibandingkan alat lama akan menyebabkan terjadinya penyusutan tanpa diproses lewat waktu (Waldiyono dkk, 1986).

Ada 3 metode yang banyak digunakan, yaitu :

1. Metode garis lurus (*straight line*)

Metode garis lurus ini adalah metode penyusutan yang paling sederhana dalam penerapannya dan paling luas dalam penggunaannya. Biaya penyusutan tahunannya adalah konstan (Waldiyono dkk, 1986). Maka dapat dinyatakan dalam rumus :

$$D = \frac{(P - L)}{n} \quad (3.23)$$

$$S = P - L \quad (3.24)$$

dengan,

D = nilai/harga penyusutan

P = nilai/harga awal (*first cost*)

L = nilai/harga sisa

n = waktu penyusutan (umur ekonomis)

S = biaya yang harus dikembalikan

Sedangkan nilai sisa pada tahun ke-k (*book value*) dapat dicari dengan

rumus :

$$L_k = P \cdot \frac{k}{n} (P - L) \quad (3.25)$$

Atau dapat juga dengan rumus :

$$\text{Biaya penyusutan} = D \cdot u \quad (3.26)$$

dimana,

D = persentase penyusutan

u = besarnya satuan unit

2. Metode pengurangan berimbang (*declining balance*)

Metode pengurangan berimbang ini beranggapan bahwa sebuah aset menurun dalam nilai yang lebih cepat pada tahun-tahun permulaan dari pada tahun-tahun terakhir dari usia kegunaannya. Dalam metode ini mengutamakan nilai jual kembali harus lebih besar dari nol. Metode ini dapat dinyatakan dengan rumus :

$$X = 1 - \left(\frac{L}{P}\right)^{1/n} \quad (3.27)$$

$$D_k = X \cdot L_{k-1} \quad (3.28)$$

$$L_k = P \left(\frac{L}{P}\right)^{k/n} \quad (3.29)$$

dengan,

X = tingkat depresiasi

L = nilai/harga sisa

P = nilai/harga awal

D_k = penyusutan akhir tahun ke-k

L_k = nilai sisa akhir tahun ke-k

n = waktu penyusutan

3. Metode penanaman dana (*sinking fund*)

Asumsi dasar yang digunakan adalah bahwa penurunan nilai suatu aset semakin cepat dari suatu saat ke saat berikutnya. Peningkatan ini diakibatkan karena disertakannya konsep nilai waktu dari uang sehingga besarnya depresiasi akan meningkat seiring dengan tingkat bunga yang berlaku. Besarnya depresiasi akan lebih kecil pada tahun-tahun awal periode depresiasi. Dengan sifat yang demikian maka pemakaian metode ini tidak akan menguntungkan bila ditinjau dari sudut pajak yang harus ditanggung perusahaan. Alasan inilah yang menyebabkan metode ini jarang dipakai (I Nyoman, 1995). Metode ini dapat dinyatakan dengan rumus :

$$D = (P - L) \frac{1}{S_{n,i}} \quad (3.30)$$

$$L_K = P - (P - L) \cdot \left(\frac{1}{S_{n,i}} \right) \cdot (S_{K,i}) \quad (3.31)$$

dimana,

P = nilai/harga awal

D = nilai penyusutan

$\frac{1}{S_{n,i}}$ = *sinking fund* faktor pada tahun ke- n (SF_n)

$S_{K,i}$ = $\frac{1}{SF}$ pada tahun ke- K

L_K = nilai sisa pada tahun ke- K

i = tingkat bunga

4. Metode jumlah digit tahun (*sum of years digit*)

Sum of Years Digit (SOYD) adalah salah satu metode yang dirancang untuk membebankan depresiasi lebih besar pada tahun-tahun awal dan semakin kecil untuk tahun-tahun berikutnya. Ini berarti metode SOYD membebankan depresiasi yang lebih cepat dari metode *stright line* (I Nyoman, 1995). Metode ini dapat dinyatakan dengan rumus :

$$D_K = (P - L) \left[\frac{\sum_{x=1}^k (n+1-x)}{\sum_{y=1}^n y} \right] \quad (3.32)$$

$$L_K = P - D_K \quad (3.33)$$

dimana,

P = nilai/harga awal

L = nilai/harga sisa

D_k = jumlah penyusutan sampai tahun ke-K

L_K = nilai sisa pada tahun ke-K

n = waktu penyusutan

$\sum_{x=1}^k (n+1-x) =$ jumlah angka tahun dari n yang banyaknya K

$\sum_{y=1}^n y =$ jumlah angka tahun dari 1 sampai dengan n

5. Metode unit produksi (*production unit*)

Apabila penyusutan suatu aset lebih ditentukan oleh investasi pemakaiannya dibandingkan dengan lamanya alat tersebut dimiliki maka depresiasinya bisa didasarkan atas unit produksi atau unit output dari aset atau properti tersebut. Pada metode ini, besarnya depresiasi diperhitungkan sama untuk tiap satuan output produksi dari aset tersebut, tanpa memperhitungkan berapa lama output tersebut dicapai (I Nyoman,1995). Metode ini dapat dinyatakan dengan rumus :

$$D_t = \frac{U_t}{U} (P - S) \quad (3.34)$$

dimana,

D_t = Penyusutan pada tahun ke-t

U_t = Jumlah unit produksi suatu aset selama tahun t

U = Total unit produksi dari aset tersebut selama masa pakainya

$(P - S)$ = Besarnya depresiasi pada tahun t

Dalam penelitian ini dipakai system penyusutan dengan metode garis lurus. Persentase depresiasi berdasarkan umur ekonomisnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 3.1 Persentase depresiasi berdasarkan umur ekonomis

Jenis proyek komersial	Umur ekonomis Proyek	Persentase depresiasi per tahun
a. Apartemen	40 tahun	2,5%
b. Bangunan bank	50 tahun	2,0%
a. Rumah tinggal	45 tahun	2,2%
b. Pabrik	45 tahun	2,2%
c. Bangunan pertanian	25 tahun	4,0%
d. Garasi/gedung parkir	45 tahun	2,2%
e. Hotel (D_1)	40 tahun	2,5%
f. Bengkel	45 tahun	2,2%
g. Perkantoran	45 tahun	2,2%
h. Pertokoan	50 tahun	2,0%
i. Teater	40 tahun	2,5%
j. Pergudangan	60 tahun	1,6%
k. Perbaikan tanah	20 tahun	5,0%
l. Perlengkapan/peralatan (D_2)	10 tahun	10%

Sumber : Poerbo, 1993

BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1. Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek dari penelitian ini adalah responden yang terdiri dari :

- Investor yang menanamkan modalnya
- Pengelola pusat perbelanjaan yang sudah ada.
- Staf pada Dinas Pemukiman Sarana dan Prasarana Kab. Pati

Obyek dari penelitian ini adalah proyek pusat perbelanjaan Simpang Lima Plaza Pati.

4.2. Penelitian yang Dilaksanakan

Pengumpulan data yang diperlukan dalam mencapai tujuan yang diinginkan, pada dasarnya merupakan suatu langkah dalam mengumpulkan data-data sebagai masukan untuk pemecahan masalah. Metode yang digunakan antara lain :

1. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan adalah metode untuk mendapatkan informasi dan data mengenai teori-teori yang berhubungan dengan pokok permasalahan, diperoleh dari literatur-literatur, bahan kuliah dan media cetak lainnya. Studi kepustakaan ini digunakan untuk mendapatkan

gambaran mengenai teori yang mendasar serta dapat dipakai dalam penelitian sehingga didapatkan hasil yang bersifat ilmiah.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data dengan cara pendekatan dan meminta keterangan secara langsung kepada Pemerintah Daerah Kab. Pati.

4.3 Data yang diperlukan

Data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dengan cara melakukan pengutipan sumber-sumber yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas serta dari wawancara.

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

1. Pemasukan

Untuk pemasukan pusat perbelanjaan didapat dari perhitungan harga sewa kios/ toko. Data lain yang diperlukan untuk menghitung pendapatan pusat perbelanjaan adalah berupa tingkat kelakuan.

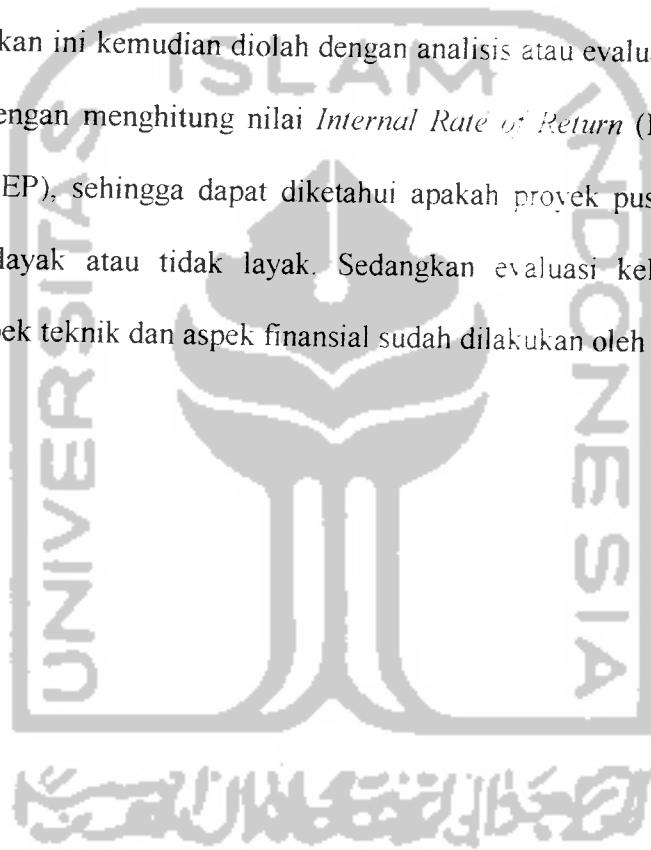
2. Pengeluaran

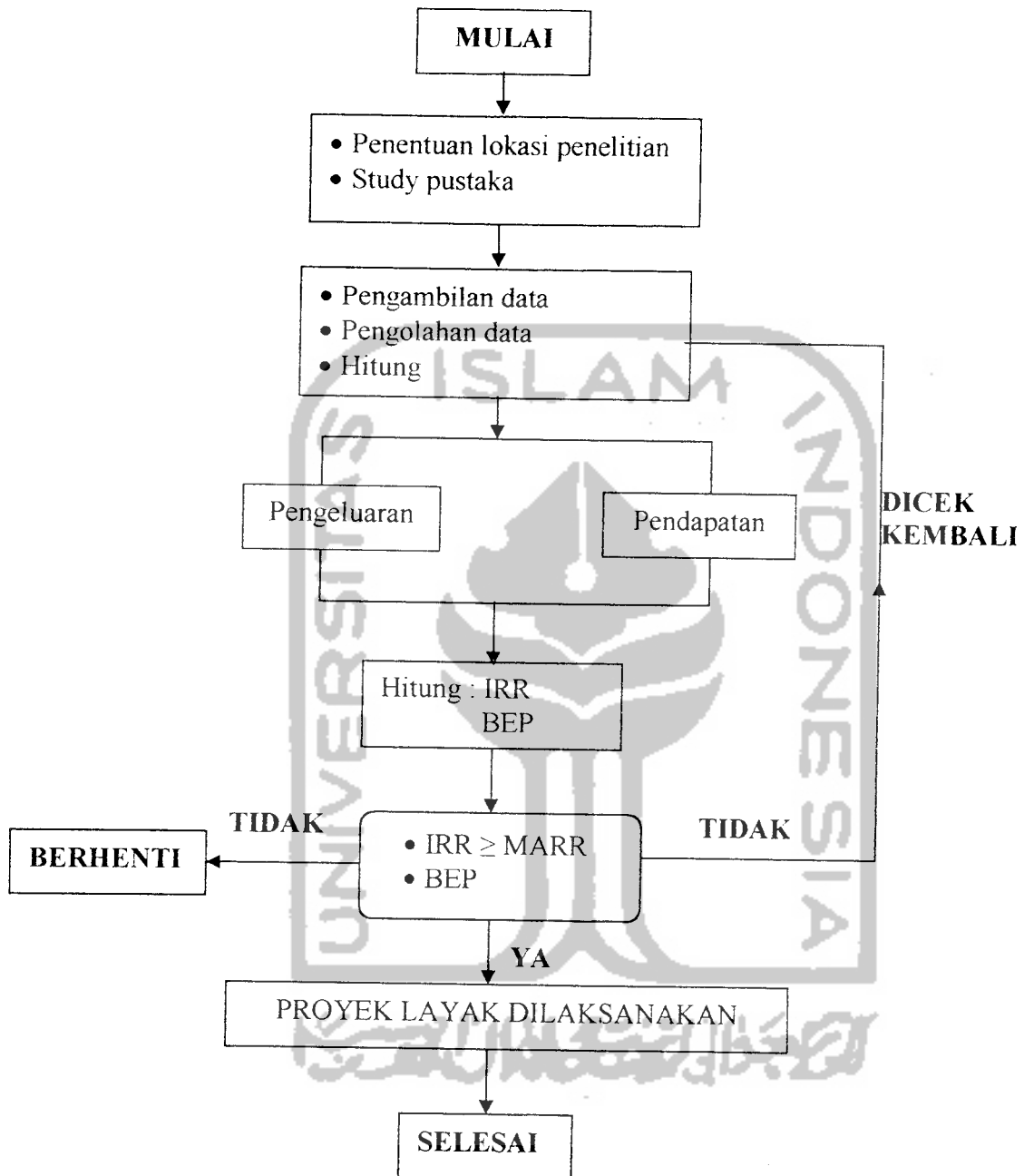
Data yang diperlukan dalam menghitung pengeluaran pusat perbelanjaan adalah biaya pembangunan pusat perbelanjaan Simpang Lima Plaza, harga tanah, harga peralatan, dan lain-lain. Untuk masa pelunasan kredit dan tingkat bunga kredit langsung ditanyakan kepada Investor.

3. Data-data lain yang berhubungan dengan dalam penelitian ini didapat dari buku/literatur yang ada.

4.4 Penilaian / Analisis Data

Penelitian ini dimulai dengan mengkaji pustaka studi kelayakan ekonomis suatu pusat perbelanjaan, kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan data. Data yang dikumpulkan ini kemudian diolah dengan analisis atau evaluasi proyek pusat perbelanjaan dengan menghitung nilai *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Break Event Point* (BEP), sehingga dapat diketahui apakah proyek pusat perbelanjaan yang ditinjau layak atau tidak layak. Sedangkan evaluasi kelayakan proyek berdasarkan aspek teknik dan aspek finansial sudah dilakukan oleh pihak investor.





Gambar 4.1 Bagan Alur Penelitian