



RINGKASAN EKSEKUTIF

EVIE PRIHJANI P. (2001), Kajian Kelayakan Investasi Dan Komposisi Sumber Pendanaan Pada Rencana Pembangunan Terminal Agribisnis di Wilayah DKI Jakarta, Pembimbing E. Gumbira Said dan Djoni Tanopruwito.

Terminal Agribisnis merupakan wadah pemasaran produk sayur dan buah yang lebih modern dari Pasar Induk Kramat Jati yang saat ini merupakan satu-satunya pasar grosir sayur dan buah di Wilayah DKI Jakarta. Rencana pembangunan Terminal Agribisnis diharapkan dapat menjadi pelengkap dari Pasar Induk Kramat Jati di wilayah selain Jakarta Timur dengan menyediakan fasilitas informasi dan prasarana yang lebih memadai, pengelolaan manajemen yang lebih baik dan tingkat kebersihan yang baik.

PD Pasar Jaya adalah lembaga yang selama ini mengelola pasar di wilayah DKI Jakarta yang telah meliputi 150 buah pasar. Dilihat dari latar belakang pengalaman dan kondisi keuangan yang menampilkan kinerja yang cukup sehat, PD Pasar Jaya merupakan satu-satunya calon pengelola dan manajemen pembangunan Terminal Agribisnis. Namun demikian rencana pembangunan Terminal Agribisnis sampai saat ini belum dapat terwujud walaupun telah dilakukan beberapa studi baik untuk tingkat Terminal Agribisnis maupun Sub Terminal Agribisnis.

Untuk mengetahui permasalahan dan memberikan wawasan dalam rencana pembangunan Terminal Agribisnis, maka dibuat perumusan masalah sebagai berikut. (1) Bagaimana wujud suatu wadah pemasaran sayur dan buah yang lebih modern yang disebut Terminal Agribisnis. (2) Acuan apa yang digunakan dalam menentukan luasan efektif dan bentuk bangunan dalam mewujudkan wadah pemasaran sayur dan buah yang lebih baik. (3) Kebutuhan dana investasi berapa besar yang harus ditanamkan dalam rangka pembangunan Terminal Agribisnis. (4) Komposisi pendanaan yang bagaimana agar biaya dana tersebut dapat kembali dari hasil operasionalisasi Terminal Agribisnis dalam jangka waktu ekonomis.

Adapun tujuan penelitian ini adalah melakukan pengkajian dan analisis beberapa hal, yaitu (1) Faktor pendukung dalam rencana pembangunan Terminal Agribisnis. (2) Besaran investasi yang diperlukan. (3) Kelayakan rencana investasi tersebut ditinjau dari segi ekonomi dan finansial. (4) Sumber dan komposisi pendanaan yang akan diterapkan. (5) Merekomendasikan pembangunan Terminal Agribisnis. Implementasi terhadap rencana pembangunan ini sepenuhnya diserahkan kepada Pemerintah c.q. PD Pasar Jaya sebagai institusi pengelola pasar di DKI Jakarta.

Penelitian dilaksanakan selama lima bulan dengan melakukan pengamatan langsung di lapangan terhadap Pasar Induk Kramat Jati sebagai satu-satunya pembanding di Jakarta, melakukan wawancara dengan pakar yang berkecimpung dalam bidang Terminal Agribisnis, melakukan studi pustaka dan informasi terhadap pusat grosir sayur dan buah di negara-negara lain, seperti Malaysia, Australia, Inggris, Spanyol dan Belanda. Adapun metode pengolahan datanya dilakukan dengan uji kelayakan investasi dengan metode *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Payback Period* dan Analisis Sensitivitas serta analisis faktor pendukung.



Berdasarkan hasil penelitian atas kondisi PD Pasar Jaya dan pasar grosir pembanding, rencana pembangunan Terminal Agribisnis di Wilayah DKI Jakarta memungkinkan untuk dibangun mengingat pasar grosir sayur dan buah belum jenuh, produksi sayur dan buah Indonesia berkembang terus dan adanya kebutuhan wadah pemasaran yang lebih memadai untuk mengantisipasi tingginya transaksi antar daerah/ pulau. Dalam rencana pembangunan tersebut Pemerintah telah memberikan alternatif calon lokasi, yaitu di Rawa Buaya atau di Pluit. Sebagai suatu model investasi diharapkan hasil penelitian ini dapat diterapkan di calon lokasi tersebut maupun di lokasi lain apabila pada akhirnya lokasi yang dipilih bukan calon lokasi di atas.

Berdasarkan hasil perhitungan kapasitas tampung per kios dan kapasitas tahunan maka direncanakan membangun 40 unit kios grosir dan 250 kios subgrosir. Kios grosir berukuran 75 m² dan kios subgrosir berukuran 30 m². Disamping kios utama dibangun kios ritel, fasilitas warung telekomunikasi, bank, kantor pos dan poliklinik serta fasilitas operasional Terminal Agribisnis antara lain ruang gudang pendingin, ruang sortasi dan pengepakan, pengolah limbah, bengkel/ garasi dan fasilitas umum.

Perhitungan kebutuhan dana investasi adalah sebesar lebih kurang Rp. 80,00 milyar, yang terdiri dari biaya tanah Rp. 21,58 milyar, biaya bangunan konstruksi Rp. 44,80 milyar, biaya mesin dan peralatan Rp.9,67 milyar dan biaya alat transportasi Rp. 3,93 milyar. Keseluruhan biaya tersebut dapat bersumber dari kombinasi dana pinjaman perbankan dan modal sendiri PD Pasar Jaya, maupun keseluruhannya berasal dari dana PD Pasar Jaya. Biaya operasionalisasi Terminal Agribisnis diasumsikan terdiri dari biaya tenaga kerja, biaya kantor manajemen, biaya operasional kendaraan, biaya alat dan bahan kebersihan serta biaya listrik dan jaringan. Sumber pendapatan Terminal Agribisnis berasal dari penerbitan ijin pengelolaan kios selama 25 tahun, hasil penyewaan kios grosir, subgrosir dan ritel secara tahunan, penyewaan gudang pendingin, ruang sortir serta mesin dan peralatan operasional.

Hasil analisa kelayakan investasi dengan metode NPV, IRR dan PBP dengan menggunakan tiga komposisi pendanaan, yaitu 70% kredit – 30% dan sendiri, 60% kredit – 40% dana sendiri dan 100% dana sendiri, serta dengan penerapan tiga tingkat suku bunga berdasarkan sumber pendanaan, yaitu kredit komersial dan kredit program serta tingkat keuntungan yang diharapkan dari penanam modal setara bunga deposito, menghasilkan perhitungan NPV positif, IRR lebih besar dari pada tingkat suku bunga komersial dan tingkat keuntungan yang diharapkan dari pemodal serta PBP berkisar sepertiga umur proyek sampai dengan mendekati batas umur komersial Terminal Agribisnis, serta tidak sensitif terhadap komposisi pendanaan dan suku bunga kredit. Secara keseluruhan rencana pembangunan Terminal Agribisnis dapat direkomendasikan untuk dilaksanakan.

Kata Kunci : Terminal Agribisnis, Kelayakan Investasi, Komposisi Pendanaan

