

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Landasan Teori

1. Konsep Dasar Aset

Definisi aset menurut *International Accounting Standards Board* sebagaimana dikutip oleh Tse, et al (2014,1154) adalah “*A resource controlled by the enterprise as a result of past event and from which some future economic benefits are expected to flow to the enterprise*”

Definisi aset pada Standar Akuntansi Pemerintahan (2010) adalah sebagai berikut:

“Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.”

Tse, et al (2014, 1154) juga mengutip *International Standard Valuation Committee (ISVC)* yang mendefinisikan *public sector assets* sebagai “those assets owned and/or controlled by governmental or quasi-governmental entities to provide goods or services to the general public”. Hariyono (2007, 3) mengatakan bahwa aset dalam pengertian hukum disebut sebagai benda yang tercakup dalam kekayaan suatu instansi, organisasi, ataupun individu, yang terdiri dari benda bergerak

dan tidak bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*intangible*). Siregar (2004, 178) mengemukakan definisi aset sebagai berikut:

“Aset adalah (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*), atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh instansi, organisasi, badan usaha, ataupun individu.

Berkenaan dengan berbagai definisi yang telah disampaikan sebelumnya, aset pada dasarnya merupakan sumber daya yang diharapkan mampu memberi manfaat ekonomi di masa depan. Dalam sektor publik, pengelolaan aset yang baik akan menghasilkan manfaat ekonomi berupa terpenuhinya penyediaan jasa atau pelayanan kepada masyarakat dan mampu menghasilkan pendapatan. Namun masih banyak entitas, khususnya pada Pemerintah Daerah, yang belum menyadari besarnya potensi pengelolaan aset dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Ada begitu banyak aset yang kurang optimal penggunaan dan pemanfaatannya bahkan ada pula yang mangkrak (*underutilized*) dan tidak digunakan sama sekali.

Terkait dengan hal tersebut di atas, dikenal adanya terminologi aset *idle* yaitu aset yang kurang produktif, menganggur, dan tidak digunakan sebagaimana mestinya dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi entitas. Keberadaan aset *idle* dalam hal ini tentunya menimbulkan dampak negatif dalam pengelolaan aset sehingga menyebabkan kerugian bagi Pemerintah. Dalam mengatasi permasalahan aset *idle* ini, Pemerintah telah mengakomodir hal tersebut dengan menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, Barang Milik Daerah yang tidak digunakan sesuai tugas pokok dan fungsi akan dicabut penetapan statusnya dan dialihkan untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi Pemerintah lainnya, dimanfaatkan dalam rangka optimalisasi Barang Milik Daerah dan/atau dipindahtangankan.

2. Manajemen Aset

Pemerintah Australia, sebagaimana dikutip oleh Dewi (2012, 21), menyatakan pengertian manajemen aset sebagai “... a process to manage demand and guide

acquisition, use and disposal of assets to make the most of their service delivery potential, and manage risks and costs over their entire life”.

Siregar (2004, 517) mengemukakan bahwa definisi manajemen aset secara umum adalah mengoptimalkan penggunaan aset untuk memperoleh *service benefit* dan *financial return* sehingga dalam pengelolaannya harus meminimalkan biaya kepemilikan, memaksimalkan ketersediaan aset, dan memaksimalkan penggunaan aset. Menurut Pamungkas (2013, 182), manajemen aset adalah suatu aktivitas pengelolaan aset yang baik dengan mengukur nilai aset dalam satuan moneter dan meminimalisir pengeluaran atas aset tersebut.

Aktivitas inti manajemen aset baik di pemerintahan maupun swasta (Department of Treasury and Finance Government of Victoria, 2000) dapat dirinci sebagai antara lain Perencanaan (*planning*), perolehan (*acquisition*), pemanfaatan (*utilization*), dan penghapusan (*disposal*), serta pemantauan dan manajemen kinerja (*monitoring and performance management*). Adapun aktivitas-aktivitas inti tersebut dapat disajikan melalui Gambar II.1.

Gambar II.1 Siklus Manajemen Aset



Sumber: Department of Treasury and Finance, Victoria (2000:3)

Pada Gambar II.1 dapat diketahui bahwa fase perencanaan bertujuan untuk mengidentifikasi kebutuhan akan aset dan melakukan *review* atas pilihan yang ada dengan mempertimbangkan *cost and benefit* dari rencana pengadaan suatu aset. Selanjutnya adalah fase pengadaan (*acquisition*) yang merupakan fase di mana aset

dibeli, dibangun, atau dibuat. Pengadaan barang dilakukan pengadaan barang dapat dilakukan dengan melakukan kerjasama dengan pihak ketiga sesuai dengan evaluasi risiko yang telah dilakukan. Fase ketiga adalah pengoperasian dan pemeliharaan (*operation and maintenance*), yaitu penggunaan aset untuk tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Fase ini dapat diselingi dengan pemeliharaan aset atau perbaikan secara besar-besaran untuk mengembalikan aset kepada kondisi dan kinerja yang diinginkan. Fase terakhir adalah penghapusan (*disposal*), merupakan fase ketika umur manfaat atau penggunaan atas aset tersebut telah selesai atau tidak dapat dipergunakan kembali dan jika dilakukan perawatan/rehabilitasi maka akan tidak ekonomis sehingga perlu dilakukan penggantian, pembaruan, ataupun transfer ke unit lain. Selain keempat fase tersebut, manajemen perlu melakukan pemantauan dan pengelolaan kinerja (*monitoring and performance management*) yang dilaksanakan secara berkelanjutan terhadap aspek-aspek kualitatif dan kuantitatif agar hasil yang diinginkan manajemen dari setiap fase tersebut dapat tercapai dan menjadi lebih baik ke depannya.

Siregar (2004, 518) menyatakan bahwa manajemen aset itu terdiri dari 5 (lima) tahapan kerja yang saling terkait satu sama lain yaitu:

a. Inventarisasi Aset

Inventarisasi aset terdiri atas dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, batas akhir penguasaan, masalah legal yang dimiliki, dan lain-lain.

b. Legal Audit

Legal audit merupakan tahapan manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, prosedur dan sistem penguasaan atau pengalihan set, identifikasi dan pencarian solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk menyelesaikan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan atau pengalihan aset.

c. Penilaian Aset

Penilaian aset merupakan suatu tahapan untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

d. Optimalisasi Aset

Optimalisasi aset merupakan tahapan dalam manajemen aset yang memiliki tujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, nilai, lokasi, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahapan ini, aset diidentifikasi dan dikelompokkan menjadi aset yang memiliki potensi dan aset yang tidak memiliki potensi.

e. Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) dalam Pengawasan dan Pengendalian Aset.

Sarana yang efektif untuk meningkatkan kinerja pengawasan dan pengendalian suatu aset adalah dengan pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA). Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah. Dalam SIMA ini keempat aspek itu diakomodasi dalam sistem dengan menambahkan aspek pengawasan dan pengendalian.

3. Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, bentuk pemanfaatan dapat dibagi menjadi:

a. Sewa

Menurut PP Nomor 27 tahun 2014, sewa adalah pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu paling lama adalah 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang kembali dan menerima imbalan uang. Formula tarif/besaran sewa berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pengelola Barang untuk BMN dan oleh Gubernur/Bupati/Walikota untuk BMD.

b. Pinjam Pakai

Pinjam Pakai adalah penyerahan Penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau antar Pemerintah Daerah dalam rangka penyelenggaraan

pemerintahan dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang.

c. Kerjasama Pemanfaatan

Berdasarkan definisi dalam PP Nomor 27 tahun 2014, Kerjasama Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dengan jangka waktu tertentu dalam rangka mengoptimalkan daya guna dan hasil guna BMN/D dan meningkatkan penerimaan negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya. Kerjasama Pemanfaatan ini dapat dilaksanakan jika tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBN/D untuk memenuhi biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap BMN/D dengan jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama adalah 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang kembali.

Dalam kerjasama ini, mitra kerjasama pemanfaatan harus membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil kerjasama ke Rekening Kas Umum Negara/Daerah. Besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerjasama pemanfaatan ini ditetapkan oleh pengelola barang dari hasil perhitungan tim penilai.

d. Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna

Definisi Bangun Guna Serah (BGS) dalam PP Nomor 27 tahun 2014 adalah pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati dengan batas maksimal adalah 30 (tiga puluh) tahun, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Sedangkan definisi Bangun Serah Guna (BSG) dalam Peraturan Pemerintah tersebut adalah pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya,

dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati dengan batas maksimal adalah 30 (tiga puluh) tahun. BGS/BSG ini dilaksanakan dengan pertimbangan bahwa Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan Negara/Daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi sedangkan secara keuangan tidak tersedia dana dalam APBN/D untuk penyediaan bangunan/fasilitas tersebut. Selama jangka waktu pengoperasian, mitra BGS/BSG wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Negara/Daerah setiap tahun yang besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim.

e. Kerjasama Penyediaan Infrastruktur

Menurut PP Nomor 27 tahun 2014, Kerjasama Penyediaan Infrastruktur adalah kerja sama antara Pemerintah dan Badan Usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan dan memiliki jangka waktu kerjasama paling lama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperpanjang. Bentuk dari badan usaha tersebut adalah perseroan terbatas, BUMN, BUMD, atau koperasi. Selama jangka waktu pelaksanaan, mitra kerjasama dapat dibebankan pembagian kelebihan keuntungan dan setelah jangka waktu pelaksanaan berakhir mitra kerjasama harus menyerahkan objek kerjasama dan barang hasil kerjasama kepada Pemerintah sesuai dengan perjanjian. Barang hasil kerjasama tersebut nantinya akan menjadi BMN/D sejak diserahkan kepada Pemerintah.

4. Analisis Penggunaan tertinggi dan terbaik

Menurut Standar Penilaian Indonesia 2013, Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik (PTT) adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diperbolehkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut.

The Appraisal of Real Estate 12th Edition, seperti dikutip Baer dan Rohrig (2007, 1), mendefinisikan PTT sebagai “...the reasonably probable and legal use of property, that is physically possible, appropriately supported, and financially feasible,

and that results in the highest value.” Baer dan Rohrig (2007, 1) juga mengutip definisi PTT menurut *Black’s Law Dictionary 8th Edition* yang menjelaskan PTT sebagai “In valuing property, the use that will generate the most profit. This standard is used specially to determine the fair market value of the subject to eminent domain”.

Menurut Prawoto (2010, 170), penggunaan tertinggi dan terbaik dapat didefinisikan sebagai kemungkinan yang rasional dan sah atas penggunaan tanah atau properti yang sudah dikembangkan yang secara fisik memungkinkan, mendapat dukungan yang cukup, layak secara finansial, dan menghasilkan nilai yang tertinggi.

Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 184/KN/2013 tentang Pedoman Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik berupa Tanah atau Tanah berikutan Bangunan, tujuan analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (PTT) adalah untuk menentukan penggunaan yang paling layak dan optimal atas tanah atau berikutan bangunan serta mendukung opini nilai. Analisis PTT berupa tanah (*asthough vacant*) untuk menentukan jenis bangunan yang akan dibangun di atas tanah yang kosong atau tanah yang dianggap kosong yang menghasilkan nilai tanah yang paling optimal sedangkan analisis PTT berupa tanah berikutan bangunan (*as improved*) untuk menentukan kelayakan bangunan yang sudah ada dan/atau alternatif jenis bangunan lain yang dapat dikembangkan di atasnya yang menghasilkan nilai tanah paling optimal. Analisis PTT dilaksanakan dengan melakukan analisis aspek legalitas, fisik, keuangan, dan produktivitas maksimum atas suatu objek penelitian setelah sebelumnya telah melakukan analisis ekonomi dan demografi dan analisis pasar properti. Penjelasan keempat aspek yang dianalisis dalam penggunaan tertinggi dan terbaik ini adalah sebagai berikut.

a. Dimungkinkan secara fisik (*physically possible*)

Prawoto (2010, 181-182) mengemukakan bahwa aspek fisik berupa bentuk, ukuran, topografi, dan lokasi tanah mempunyai pengaruh terhadap penggunaan bidang tanah. Dalam analisis fisik ini juga perlu mempertimbangkan kapasitas dan tersedianya fasilitas umum serta aksesibilitas untuk mengetahui tingkat kemudahan mencapai lahan. Selain itu, penggunaan tanah mungkin juga tergantung kepada bentuk depan (*frontage*) dan kedalaman tanah tersebut.

Akmaluddin dan Utomo (2013, 1) mengutip pendapat Hidayati yang menjelaskan bahwa dalam aspek fisik, hal yang harus dicermati untuk PTT lahan kosong adalah ukuran, luas, bentuk tanah, ketinggian serta kontur tanah. Pada lahan yang telah terdapat properti atau bangunan di atasnya, hal yang harus diperhatikan adalah pertimbangan luas, kondisi dan desain dari properti.

b. Diijinkan secara peraturan (*legally permissible*)

Prawoto (2010, 179) menyatakan bahwa penilai harus menentukan penggunaan yang secara peraturan tidak dilarang. Ketentuan peraturan khususnya yang terkait dengan peruntukan (*zoning*), perizinan bangunan, dan peraturan-peraturan yang berkenaan dengan lingkungan seperti yang berkenaan dengan udara bersih, lingkungan bersih, air bersih, keamanan, dan lain-lain merupakan hal-hal yang perlu dianalisis dalam aspek ini.

Dalam *The Appraisal of Real Estate 12th Edition* seperti dikutip Indryani dan Adihardjo (2013, 2), mendefinisikan diijinkan secara hukum sebagai "...pembatasan secara pribadi, *zoning*, peraturan bangunan, kontrol kawasan bersejarah, peraturan lingkungan, kemungkinan adanya perubahan dalam *zoning*, dan kesepakatan *leasing*".

Stephen Fanning (2005) seperti dikutip Indryani dan Adihardjo (2013, 2), menyatakan bahwa "...penggunaan yang diijinkan oleh hukum diketahui dengan cara menganalisa aturan/batasan umum dan khusus, baik pada penggunaan lahan kosong atau ketika meningkatkan suatu properti".

c. Kelayakan Keuangan (*financial feasible*)

Prawoto (2010: 182) menjelaskan bahwa seorang penilai menghilangkan beberapa alternatif penggunaan sehingga hanya alternatif yang memenuhi kedua kriteria tersebut yang dapat dilanjutkan untuk dianalisis secara keuangan dalam menentukan penggunaan yang secara hukum diizinkan dan secara fisik memungkinkan. Dalam menentukan kelayakan keuangan setiap potensi, setiap alternatif perlu diestimasi dan diekspektasikan secara keuangan. Dalam analisis kelayakan keuangan, laba rugi dan arus kas perlu diproyeksi dengan memperhatikan

investasi awal, arus kas masuk, arus kas keluar, dan *capital expenditures*. Berdasarkan proyeksi tersebut kita dapat mengetahui nilai dari *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP).

Akmaluddin dan Utomo (2013, 2) mengutip pendapat Hidayati yang menjelaskan bahwa analisis aspek kelayakan keuangan dilakukan dengan meninjau tingkat kekosongan, pendapatan bersih (*net operating income*), biaya operasi, dan tingkat pengembalian.

d. Memberikan hasil yang maksimal (*maximally productive*)

Aspek ini merupakan aspek keempat dari analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik. Setelah memenuhi persyaratan fisik dan legal, serta telah dilakukan analisis kelayakan secara keuangan, maka kita dapat menentukan alternatif mana yang dapat memberikan hasil yang maksimal. Untuk mengetahui alternatif yang memberikan hasil yang maksimal terdapat beberapa persyaratan yang harus terpenuhi, seperti memiliki nilai NPV yang tertinggi, IRR tertinggi, atau memiliki PP terpendek.

Akmaluddin dan Utomo (2013, 2) mengutip pendapat Hidayati yang menjelaskan bahwa apabila dua atau lebih alternatif properti sama-sama menunjukkan hasil analisis layak secara fisik, diijinkan secara peraturan, dan layak secara keuangan, maka alternatif properti yang memenuhi kriteria penggunaan tertinggi dan terbaik adalah alternatif properti yang memiliki tolok ukur finansial yang lebih baik dibanding alternatif properti lainnya.

5. Analisis Kelayakan Bisnis

Kelayakan Bisnis adalah kajian yang mendalam terhadap suatu ide bisnis tentang layak atau tidaknya ide bisnis tersebut untuk dilaksanakan (Subagyo, dalam Suliyanto 2010:3). Kelayakan investasi pada suatu bisnis sebaiknya dilakukan pada semua aspek yang terkait secara komprehensif (*holistic approach*) agar keputusan investasi yang dibuat adalah keputusan yang tepat dan didukung oleh semua aspek yang terkait (Haming dan Basalamah, 2010, 17). Investasi pada suatu bisnis yang layak dengan pendekatan holistik harus memenuhi enam kriteria yang meliputi kelayakan aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek finansial, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen dan sumber daya manusia (SDM) serta aspek lingkungan

(Suliyanto, 2010, 9). Melalui analisis kelayakan investasi, dapat diketahui layak atau tidaknya suatu bisnis yang akan dijalankan (Djarmiko, 2012, 5).

a. Aspek Hukum

Aspek hukum menganalisis kemampuan pelaku bisnis dalam memenuhi ketentuan hukum dan perizinan yang diperlukan untuk menjalankan bisnis di wilayah tertentu. Aspek hukum mengkaji ketentuan hukum yang harus dipenuhi sebelum menjalankan usaha agar bisnis yang dijalankan dapat memenuhi ketentuan hukum dan perizinan di suatu wilayah tempat bisnis itu dijalankan (Suliyanto, 2010, 15). Berdasarkan paparan di atas, aspek hukum merupakan prasyarat (*precondition*) dalam melakukan analisis kelayakan investasi pada suatu bisnis.

Analisis aspek hukum dilakukan dengan tujuan menjawab pertanyaan apakah bisnis yang akan dijalankan dapat memenuhi ketentuan hukum dan perizinan di suatu wilayah. Berdasarkan aspek hukum, suatu ide bisnis dinyatakan layak jika ide bisnis tersebut sesuai dengan ketentuan hukum dan mampu memenuhi segala persyaratan perizinan di wilayah tersebut. Secara spesifik, analisis aspek hukum pada studi kelayakan bisnis bertujuan untuk menganalisis legalitas usaha yang akan dijalankan, menganalisis ketepatan bentuk badan hukum dengan ide bisnis yang akan dilaksanakan, menganalisis kemampuan bisnis yang akan diusulkan dalam memenuhi persyaratan perizinan dan menganalisis jaminan-jaminan yang bisa disediakan jika bisnis akan dibiayai dengan pinjaman (Suliyanto, 2010, 16).

b. Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar dan pemasaran penting dalam analisis investasi, karena akan merinci potensi penerimaan (arus kas masuk) selama usia ekonomi rencana (masa konsesi). Analisis aspek pasar dilakukan untuk menjawab apakah bisnis yang akan dijalankan dapat menghasilkan produk yang dapat diterima pasar dengan tingkat penjualan yang menguntungkan. Suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek pasar dan pemasaran jika ide bisnis tersebut dapat menghasilkan produk yang dapat diterima pasar (dibutuhkan dan diinginkan oleh calon konsumen) dengan tingkat penjualan yang menguntungkan. Secara spesifik analisis aspek pasar dan pemasaran dalam kelayakan investasi bertujuan untuk menganalisis permintaan atas produk yang

akan dihasilkan, menganalisis penawaran atas produk sejenis, menganalisis ketersediaan rekanan atas pemasok faktor produksi yang dibutuhkan dan menganalisis ketepatan strategi pemasaran yang akan digunakan (Suliyanto, 2010, 82).

Subagyo (2008, 65) menyatakan bahwa dalam melakukan penelitian terhadap aspek pasar dan pemasaran, perlu diadakan penelitian terhadap beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu permintaan, penawaran, proyeksi permintaan dan penawaran, proyeksi penjualan, produk (barang/jasa), segmentasi pasar, strategi dan implementasi pemasaran.

c. Aspek Teknis dan Teknologi

Analisis aspek teknis dan teknologi dilakukan untuk menjawab pertanyaan apakah secara teknis bisnis dapat dibangun dan dijalankan dengan baik. Suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek teknis dan teknologi jika ide bisnis tersebut secara teknis dapat dibangun dan dijalankan (dioperasionalkan) dengan baik. Secara spesifik analisis aspek teknis dan teknologi dalam kelayakan investasi bertujuan untuk menganalisis kelayakan lokasi untuk menjalankan bisnis, menganalisis besarnya skala produksi untuk mencapai tingkatan skala ekonomis, menganalisis kriteria pemilihan mesin peralatan dan teknologi untuk menjalankan proses produksi, menganalisis *layout* bangunan dan fasilitas lainnya serta menganalisis teknologi yang akan digunakan (Suliyanto, 2010, 134).

Soeharto (2002, 43) menyatakan pengkajian aspek teknis dalam studi kelayakan dimaksudkan untuk memberikan batasan garis besar parameter-parameter teknis yang berkaitan dengan perwujudan fisik proyek. Pengkajian aspek teknis amat erat hubungannya dengan aspek lain terutama aspek ekonomi, finansial, dan pasar. Pengkajian aspek teknis mencakup menentukan letak geografis lokasi, mencari dan memilih teknologi proses produksi, menentukan kapasitas produksi, denah dan tata letak instalasi, dan bangunan instalasi.

d. Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia (SDM)

Analisis aspek manajemen dan SDM terdiri dari dua bahasan penting, yaitu subaspek manajemen dan subaspek SDM. Analisis subaspek manajemen lebih menekankan pada proses dan tahap-tahap yang harus dilakukan pada proses

pembangunan bisnis, sedangkan analisis subaspek SDM menekankan pada ketersediaan dan kesiapan tenaga kerja, baik jenis/mutu maupun jumlah SDM yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis. Kesalahan pada analisis kelayakan SDM dapat menyebabkan bisnis tidak bisa dijalankan karena tidak dikelola oleh orang-orang kompeten sesuai dengan kebutuhan (Suliyanto 2010, 158). Analisis aspek manajemen dan SDM dilakukan untuk menjawab pertanyaan apakah bisnis yang akan dijalankan dapat dibangun sesuai dengan waktu yang direncanakan dan apakah tersedia SDM yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis.

Suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek manajemen dan SDM jika terdapat kesiapan tenaga kerja untuk menjalankannya dan bisnis tersebut dapat dibangun sesuai waktu yang telah diperkirakan. Secara spesifik analisis aspek manajemen dan SDM bertujuan untuk menganalisis penjadwalan pelaksanaan pembangunan bisnis, menganalisis jenis-jenis pekerjaan yang diperlukan untuk pembangunan bisnis, menganalisis waktu yang diperlukan untuk melaksanakan setiap jenis pekerjaan yang diperlukan untuk pembangunan bisnis, menganalisis biaya yang diperlukan untuk melaksanakan setiap jenis pekerjaan yang diperlukan untuk pembangunan bisnis, menganalisis persyaratan yang diperlukan untuk memangku pekerjaan pada suatu bisnis, menganalisis struktur organisasi yang cocok untuk menjalankan bisnis, menganalisis metode pengadaan tenaga kerja untuk menjalankan bisnis dan menganalisis kesiapan tenaga kerja untuk menjalankan bisnis (Suliyanto, 2010, 158).

e. Aspek Lingkungan

Analisis aspek lingkungan membahas dampak yang ditimbulkan jika suatu investasi atau proyek jadi dilakukan, baik dampak negatif maupun positif. Sebelum usaha dijalankan perlu dilakukan studi tentang dampak lingkungan untuk mengetahui dampak yang akan timbul dan dicari jalan keluarnya untuk mengatasinya, studi ini dinamakan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Keberadaan bisnis/proyek dapat berpengaruh terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan ekologi tempat bisnis/proyek yang akan dijalankan (Suliyanto: 2010). Menurut Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 17 tahun 2001 tentang

Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, dampak penting yang mungkin timbul akibat pembangunan pusat perdagangan antara lain masalah sumber air, produksi sampah, meningkatnya kebutuhan parkir, timbulnya konflik sosial akibat pembebasan lahan, dan kurangnya kebutuhan pemukiman untuk tenaga kerja yang besar.

f. Aspek Finansial

Studi terhadap aspek finansial merupakan aspek kunci dari suatu analisis investasi, karena sekalipun aspek lain tergolong layak, jika analisis aspek finansial memberikan hasil yang tidak layak, maka usulan rencana akan ditolak karena tidak akan memberikan manfaat ekonomi (Haming dan Basalamah, 2010, 18). Suatu ide bisnis dinyatakan layak berdasarkan aspek keuangan jika sumber dana untuk membiayai ide bisnis tersebut mampu memberikan tingkat pengembalian yang menguntungkan dengan berdasarkan asumsi-asumsi yang logis.

Menurut Kasmir dan Jakfar (2007, 97), dalam aspek keuangan dan ekonomi setidaknya terdapat tiga kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi, yaitu *Payback period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Rate of Return* (IRR). Memperhatikan penjelasan diatas, perlunya untuk melakukan analisis terhadap semua aspek yang berkaitan dengan rencana dalam usaha memberikan penilaian yang holistik terhadap suatu usulan studi kelayakan. Namun demikian, pada usulan rencana usaha tentu aspek yang penting dan utama adalah studi aspek hukum, aspek teknis dan teknologi, aspek pasar dan pemasaran serta aspek keuangan. Meskipun pada akhirnya pengambilan keputusan investasi bertitik berat pada analisis aspek finansial (Haming dan Basalamah, 2010, 24).

6. Analisis *Cashflow*

Cash flow dari suatu rencana didefinisikan sebagai daftar dari penerimaan dan pengeluaran uang kas dari suatu rencana konstruksi, dimana dengan adanya *cash flow* dapat diketahui jumlah nominal uang kas rencana pada saat tertentu. Untuk perencanaan dan pengendalian finansial suatu rencana konstruksi, salah satu metode yang dapat digunakan adalah *cash flow*. Indikasi secara statistik menunjukkan bahwa

banyak perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi mengalami likuidasi, terutama disebabkan karena kurang optimalnya perencanaan *cash flow*.

Penyusunan aliran kas masa datang adalah tahap paling penting dan paling sulit dalam analisis rencana modal/investasi. Ciri khas sebuah rencana modal pada awalnya membutuhkan biaya investasi dan kemudian menghasilkan aliran kas tahunan. Banyak variabel yang terlibat dalam merencanakan aliran kas (Sullivan, dalam Alimansyah, 2007, 27). Aliran kas adalah gambaran grafis dari seluruh informasi yang diperlukan untuk menganalisis rencana investasi, yaitu penerimaan dan pengeluaran selama periode tertentu. Sistematisasi aliran kas dikategorikan menjadi aliran kas kegiatan operasi, aliran kas kegiatan investasi dan aliran kas pendanaan atau pembiayaan (*financing*). Sedangkan faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam membuat aliran kas adalah depresiasi dan pajak (Soeharto, dalam Alimansyah, 2007, 27).

Keputusan investasi yang dilakukan perusahaan akan menentukan apakah suatu investasi layak dilaksanakan oleh perusahaan atau tidak dan alternatif investasi mana yang lebih baik diambil jika ada beberapa investasi. Pengambilan keputusan tersebut mempertimbangkan aliran kas keluar (*cash outflow*) yang dikeluarkan perusahaan dan aliran kas masuk (*cash inflow*) yang akan diperoleh berkaitan dengan investasi yang diambil. Ada 3 macam aliran kas yang terjadi dalam investasi yaitu *initial cashflow*, *operational cashflow* dan *terminal cashflow* (Sullivan, dalam Alimansyah 2007, 27).

a. Initial Cash flow (Capital Outlays)

Initial Cashflow (Capital outlays) merupakan aliran kas yang berhubungan dengan pengeluaran kas pertama kali untuk keperluan suatu investasi. *Cashflow* ini misalnya harga perolehan pembelian tanah, pembangunan pabrik atau gedung, pembelian mesin dan investasi aktiva lainnya (Alimansyah, 2007, 27).

b. Operational Cashflow

Operational Cashflow merupakan aliran kas yang terjadi selama umur investasi. *Operational cashflow* ini berasal dari pendapatan yang diperoleh dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan perusahaan. Aliran kas operasi sering disebut

cash inflow (aliran kas masuk) yang nantinya akan dibandingkan dengan *cash outflow* untuk menutup investasi. *Operational cashflow* ini biasanya diterima setiap tahun selama umur ekonomis investasi yang berupa aliran kas masuk bersih (disebut *Proceeds*). Besarnya *proceeds* terdiri dari 2 sumber yaitu berupa laba setelah pajak atau *Earning After Tax* (EAT) ditambah depresiasi. Dana yang digunakan untuk investasi aktiva tetap dapat berasal dari modal sendiri dan atau modal asing (hutang). Perbedaan sumber modal yang digunakan untuk investasi tersebut mempengaruhi perhitungan *proceeds* (aliran kas masuk) investasi yang bersangkutan (Alimansyah, 2007, 27). Perhitungan *proceeds* dari kedua sumber modal tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Perhitungan besarnya *proceeds* bila investasi yang dilaksanakan menggunakan Modal Sendiri.

$$\text{Proceeds} = \text{Laba Bersih Setelah Pajak} + \text{Depresiasi}$$

- 2) Perhitungan besarnya *proceeds* bila investasi menggunakan Modal Sendiri dan Hutang

$$\text{Proceeds} = \text{Laba Bersih Setelah Pajak} + \text{Depresiasi} + \text{Bunga (1-Pajak)}$$

c. Terminal Cashflow

Terminal Cashflow merupakan aliran kas masuk yang diterima oleh perusahaan sebagai akibat habisnya umur ekonomis suatu rencana investasi. *Terminal Cashflow* akan diperoleh pada akhir umurekonomis suatu rencana investasi. *Terminal Cashflow* ini dapat diperoleh dari nilai sisa (residu) dari aktiva dan modal kerja yang digunakan untuk investasi. Nilai residu suatu investasi merupakan nilai aktiva pada akhir umur ekonomisnya yang dihitung dari nilai buku aktiva yang bersangkutan. Besarnya nilai residu ini sangat penting dalam perhitungan biaya depresiasi dan aliran kas masuk perusahaan.

7. Konsep Revitalisasi Pasar Tradisional

a. Pengertian Pasar dan Pasar Tradisional

Pasar dapat didefinisikan sebagai institusi atau mekanisme di mana pembeli (yang membutuhkan) dan penjual (yang memproduksi) bertemu dan secara bersama-sama mengadakan pertukaran barang dan jasa (Campbell, 1990). Sedangkan menurut

Stanton (2006) pasar adalah sebagai orang-orang yang mempunyai kebutuhan untuk dipuaskan, mempunyai uang untuk dibelanjakan dan kemauan untuk membelanjakan uang. Pasar merupakan tempat pembeli bertemu dengan penjual, barang-barang atau jasa-jasa ditawarkan untuk dijual dan kemudian terjadi pemindahan hak milik. Kottler (2002) melihat arti pasar dalam beberapa sisi, antara lain:

- 1) Dalam pengertian aslinya, pasar adalah suatu tempat fisik di mana pembeli dan penjual berkumpul untuk mempertukarkan barang dan jasa.
- 2) Bagi seorang ekonom, pasar mengandung arti semua pembeli dan penjual yang menjual dan melakukan transaksi atas barang/jasa tertentu. Dalam hal ini para ekonom memang lebih tertarik akan struktur, tingkah laku dan kinerja dari masing-masing pasar ini.
- 3) Bagi seorang pemasar pasar adalah himpunan dari semua pembeli nyata dan pembeli potensial dari pada suatu produk.

Menurut Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern, pasar didefinisikan sebagai tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai Pusat Perbelanjaan, Pasar Tradisional, Pertokoan, Mall, Plasa, Pusat Perdagangan maupun sebutan lainnya. Selanjutnya, Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 juga mendefinisikan pasar tradisional sebagai pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara/Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil, dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar.

b. Klasifikasi Pasar Tradisional

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 61/M-DAG/PER/8/2015 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan, pasar tradisional atau pasar rakyat diklasifikasikan menjadi empat tipe, yaitu:

- 1) Pasar Rakyat Tipe A

Pasar Rakyat Tipe A merupakan pasar yang memenuhi kriteria luas lahan minimal 5.000 m², jumlah pedagang minimal 750 orang dengan operasional pasar secara harian, dan berlokasi di ibukota provinsi/kabupaten/kota.

2) Pasar Rakyat Tipe B

Pasar Rakyat Tipe B merupakan pasar yang memenuhi kriteria luas lahan minimal 2.000 m², jumlah pedagang minimal 150 orang dengan operasional pasar tiga kali dalam satu minggu, dan berlokasi di ibukota kabupaten/kota.

3) Pasar Rakyat Tipe C

Pasar Rakyat Tipe C merupakan pasar yang memenuhi kriteria luas lahan minimal 500 m², jumlah pedagang minimal 50 orang dengan operasional pasar dua kali dalam satu minggu, dan berlokasi di ibukota kecamatan/desa.

4) Pasar Rakyat Tipe D

Pasar Rakyat Tipe D merupakan pasar yang memenuhi kriteria luas lahan minimal 500 m², jumlah pedagang minimal 50 orang dengan operasional pasar satu kali dalam satu minggu, dan berlokasi di ibukota kecamatan/desa.

c. Revitalisasi/Pembangunan Pasar Tradisional

Secara etimologi, Poerwadarminta (2002: 214) mendefinisikan revitalisasi sebagai proses, cara, dan perbuatan menghidupkan atau menggiatkan kembali. Revitalisasi adalah proses untuk penguatan kembali sesuatu yang sebelumnya pernah memiliki pengaruh dan peran yang signifikan, namun telah mengalami penurunan/degradasi (Danisworo dalam Maulana, 2007: 4). Revitalisasi adalah upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital/hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran/degradasi. Skala revitalisasi ada tingkatan makro dan mikro. Proses revitalisasi sebuah kawasan mencakup perbaikan aspek fisik, aspek ekonomi dan aspek sosial. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat) (Danisworo, 2002). Sementara itu, berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 61/M-DAG/PER/8/2015 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan,

Pembangunan/Revitalisasi adalah usaha untuk melakukan peningkatan atau pemberdayaan sarana-prasarana fisik, manajemen, sosial budaya, dan ekonomi atas sarana perdagangan.

Pasal 13 Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 61/M-DAG/PER/8/2015 menjelaskan lebih rinci terkait revitalisasi fisik, manajemen, sosial budaya, dan ekonomi, antara lain:

1) Revitalisasi Fisik

Revitalisasi fisik merupakan upaya perbaikan dan peningkatan fisik pasar rakyat, baik dari segi luas maupun kualitas bangunan yang harus berpedoman pada standar fisik Pasar Rakyat atau sesuai desain prototipe, jenis, dan komoditi yang diperdagangkan, sarana kebersihan, kesehatan, keamanan, dan lingkungan (K3L), serta kemudahan akses transportasi demi kenyamanan masyarakat dalam berbelanja.

2) Revitalisasi Manajemen

Revitalisasi manajemen merupakan upaya perbaikan dan peningkatan profesionalisme dan fungsi pengelola, prosedur standar operasional, sistem monitoring, dan evaluasi untuk menciptakan pengelolaan Pasar Rakyat yang profesional, modern, dan transparan.

3) Revitalisasi Sosial Budaya

Revitalisasi sosial budaya merupakan upaya perbaikan dan peningkatan sistem interaksi sosial budaya antarpemangku kepentingan dan antara pelaku Pasar Rakyat dengan konsumen untuk mewujudkan lingkungan pasar yang kondusif dan nyaman.

4) Revitalisasi Ekonomi

Revitalisasi merupakan upaya perbaikan intermediasi hulu-hilir pasar rakyat melalui perubahan fungsi pasar rakyat sehingga terjadi peningkatan daya saing dan omset, keseimbangan permintaan dan penawaran, serta kestabilan harga yang

memberikan efek ganda di sektor produksi, kreativitas produktif, dan ketersediaan pasokan barang kebutuhan pokok.

Selanjutnya Pasal 14 Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 61/M-DAG/PER/8/2015 menjelaskan persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka pembangunan atau revitalisasi pasar rakyat, antara lain:

- 1) Persyaratan administrasi, meliputi:
 - a) Status lahan harus dalam penguasaan penuh atau merupakan hak milik Pemerintah Daerah Provinsi atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dan tidak dalam keadaan sengketa yang dibuktikan dengan sertifikat kepemilikan lahan atau surat keterangan instansi yang membidangi pertanahan.
 - b) Lahan yang akan dibangun harus dalam keadaan siap bangun, memiliki sarana jalan dan akses transportasi, dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau surat pernyataan dari gubernur atau bupati/walikota.
 - c) Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan izin lainnya sesuai ketentuan perundang-undangan.
- 2) Persyaratan teknis, meliputi:
 - a) Desain bangunan, tata bangunan, kehandalan bangunan, arsitektur, dan
 - b) Hal-hal lain terkait pembangunan/revitalisasi sarana perdagangan harus mengacu pada petunjuk teknis desain prototipe pembangunan/revitalisasi sarana perdagangan.

Ekomadyo dan Hidayatsyah (2012, 2-4) menyatakan bahwa perancangan pasar tradisional harus menyediakan ruang-ruang yang nyaman, aksesibel, dan mewadahi interaksi sosial untuk aktivitas ekonomi dan sosial. Pasar menjadi tempat komunitas dalam mengembangkan diri. Kesuksesan perancangan pasar tradisional juga bisa berkontribusi bagi penguatan karakter lokal dari komunitas tersebut, untuk kemudian menjadi identitas kota. Sesuai dengan model pemrograman perancangan Duerk (2003, 9) kriteria perancangan pasar tradisional diklasifikasikan ke dalam 3 aspek, yaitu:

- 1) Aspek Arsitektur Kota

Aspek arsitektur kota menyangkut keberadaan pasar yang dipengaruhi dan mempengaruhi konteks perkotaan. Aspek arsitektur perkotaan memiliki kriteria sebagai berikut:

- a) Fasilitas yang disediakan harus sesuai dengan skala pelayanan pasar.
- b) Beberapa fungsi harus disediakan berdasarkan analisis potensi kebutuhan pasar untuk menarik pengunjung sekitar dalam meramaikan pasar.
- c) Aksesibilitas dan sistem sirkulasi eksternal harus jelas, efisien, dan tidak menyebabkan kemacetan di sekitarnya.
- d) Luas area parkir harus mampu menampung kendaraan pengunjung sesuai dengan karakter pengunjung pasar.
- e) Area parkir harus diletakkan berdekatan dengan pintu masuk bangunan pasar.
- f) Arus *loading-unloading* barang sebaiknya ditempatkan di area yang tidak mengganggu sirkulasi pengunjung.
- g) Jalur pembuangan sampah harus dirancang untuk memudahkan pengangkutan sampah ke Tempat Pembuangan Sampah (TPS).
- h) Gubahan bentuk pasar harus merespon struktur morfologi bentuk dan ruang kota.
- i) Wajah pasar harus selaras dengan karakter arsitektur setempat
- 2) Aspek Standar Fungsional

Aspek standar fungsional pasar tradisional merupakan permasalahan perancangan yang bersifat umum terutama menyangkut bagaimana pasar bisa digunakan secara nyaman dan hidup oleh aktivitas jual beli. Aspek standar fungsional memiliki kriteria sebagai berikut:

- a) Kios-kios yang disediakan harus mempunyai tipe dan dimensi yang sesuai dengan karakter komoditas yang dijual.
- b) Jalur sirkulasi seharusnya menggunakan sistem *doubleloaded* atau melayani dua sisi unit jual
- c) Zona komoditas inti atau yang paling dicari pengunjung diletakkan di tempat yang paling sulit dijangkau dan berperan sebagai magnet yang menarik pengunjung untuk menghidupkan komoditas lainnya.

- d) Unit-unit jual yang membutuhkan utilitas air bersih dan air kotor harus diletakkan berdekatan.
- e) Zona komoditas tertentu harus diberi penanda tertentu agar memudahkan dikenali pengunjung.
- f) Pintu masuk harus dirancang agar semua area pasar mudah dijangkau.
- g) Unit-unit jual harus mendapatkan aksesibilitas visual yang memadai dari pengunjung.
- h) Area publik dan sirkulasi harus dirancang dengan mengoptimalkan pencahayaan alami.
- i) Penggunaan lampu untuk menerangi komoditas yang dijual.
- j) Fasilitas umum minimal yang harus disediakan adalah WC, nusholla, kantor pengelola, dan ruang serbaguna.
- k) Saluran pembuangan air kotor harus disediakan pada zona komoditas basah
- l) Tempat penampungan sampah harus disediakan dan ditempatkan terlindung dari aktivitas publik.

3) Aspek Penciptaan Karakter Lokal

Aspek penciptaan karakter lokal pasar tradisional menyangkut bagaimana perancangan fisik terhadap lokalitas dari pasar yang dirancang. Aspek penciptaan karakter lokal memiliki kriteria sebagai berikut:

- a) Perancangan bangunan harus menggunakan elemen-elemen arsitektur lokal.
- b) Zoning dan alur sirkulasi dapat dirancang dengan mempertimbangkan pengalaman ruang dan suasana yang menarik bagi pengunjung.
- c) Jalur-jalur sirkulasi harus dirancang agar pengunjung bisa menikmati suasana pasar.
- d) Unit jual bisa dirancang dengan menjadikan barang dagangan sebagai atraksi visual.

B. Hasil Penelitian Sebelumnya

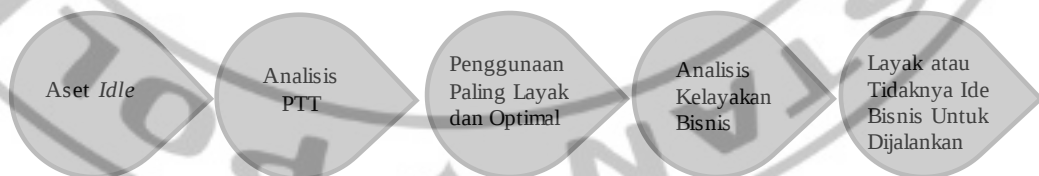
Hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya terkait dengan analisis kelayakan investasi dalam rangka optimalisasi pemanfaatan aset yaitu Febrian Nugraha Rosyadi (2012) yang melakukan penelitian di Bandung dengan judul

“Analisis Kelayakan Investasi Dan Kerjasama Usaha Optimasi Aset Lahan Samoja PT Pertamina”. Tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk memberikan masukan kepada PT Pertamina dalam mengetahui kelayakan investasi atas pengembangan aset lahan Samoja melalui analisis penggunaan tertinggi dan terbaik, analisis kelayakan bisnis, dan analisis *cashflow* untuk mengetahui jenis kerjasama yang paling ekonomis dengan kriteria *highest revenue* dan *reduction cost*. Solusi pengembangan yang paling tepat berdasarkan hasil kajian penggunaan tertinggi dan terbaik pada aset lahan Samoja yang meliputi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan aspek produktivitas maksimal adalah pengembangan berupa hotel. Berdasarkan analisis kelayakan bisnis terhadap rencana usaha hotel yang meliputi tingkat kelayakan aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis dan teknologi, aspek manajemen dan sumber daya manusia (SDM), aspek lingkungan serta aspek finansial, dinyatakan bahwa investasi bisnis hotel untuk optimasi aset lahan Samoja layak dijalankan. Jenis kerjasama usaha yang paling ekonomis dengan kriteria *highest revenue* dan *reduction cost* adalah kerjasama bangun guna serah (*Build Operate Transfer/BOT*).

C. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan landasan teori dan penelitian terdahulu yang telah disebutkan, maka perlu dibuat suatu kerangka pikir penelitian untuk memudahkan pelaksanaan penelitian. Kerangka pemikiran merupakan gambaran alur proses yang akan dilaksanakan pada penelitian ini. Kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah seperti pada Gambar II.2.

Gambar II.2 Kerangka Pemikiran



Sumber: Diolah Oleh Penulis