

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perubahan pemanfaatan lahan menurut artinya adalah pemanfaatan baru atas tanah, yang tidak sesuai dengan yang ditentukan dalam rencana tata ruang dan wilayah kabupaten/kota. Ditinjau dari kondisi lahan Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) di Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto saat ini sangat memperhatikan karena hampir seluruh stand dan gerai sepatu sudah sepi dan tidak ada pengunjung dan pembeli bahkan sebagian pemilik gerai toko sudah hengkrang dari lokasi tersebut dan seluruh asset dan gedung yang ada didalamnya menjadi mangkrak. Pemerintah Kabupaten Mojokerto mulai mewacanakan revitalisasi seluruh aset pemda salah satunya Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) dan 18 (delapan belas) pasar lainnya yang tersebar di masing-masing kecamatan. Kondisi ini bagi peneliti untuk mengembangkan analisis investasi dari segi aspek kelayakan ekonomi. Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang. Saat ini pemerintah mencanangkan kepada para investor supaya menawarkan kebijaksanaan dan memberikan kemudahan berinvestasi yang bertujuan untuk meningkatkan investasi baik domestik ataupun modal asing. Hal ini yang dilakukan oleh pemerintah setempat sebab kegiatan berinvestasi akan mendorong pula peningkatan dan pertumbuhan kegiatan ekonomi suatu daerah, sehingga ada penyerapan tenaga kerja pada daerah tersebut, peningkatan output yang dihasilkan, penghematan devisa atau bahkan penambahan devisa bagi pemerintah setempat. Menurut Husnan (1996:5) menyatakan bahwa "Proyek investasi merupakan suatu rencana untuk menginvestasikan sumber-sumber daya, baik proyek raksasa ataupun proyek kecil untuk memperoleh manfaat pada masa yang akan datang.

Bupati Mojokerto, Mustofa Kamal Pasa beberkan secara gamlang untuk program pembangunan di Kabupaten Mojokerto. Program satu kecamatan satu Pasar menjadi fokus peningkatan perekonomian di wilayah yang jadi penyangga Surabaya.

"Salah satu Pasar tradisional yang segera dimanfaatkan dalam waktu dekat, yakni Pasar Lespadangan, Kecamatan Gedeg, Pasar Kedungmaling, Kecamatan Sooko dan Pasar Dinoyo, Kecamatan Jatirejo," katanya, Rabu (28/2). Menurutnya, tiga pasar tradisional ini merupakan refleksi dari visinya supaya seluruh kecamatan di Kabupaten Mojokerto mempunyai pasar sendiri. Bukan hanya pasar, Bupati Mojokerto juga tak melupakan

wahana permainan yang edukatif bagi anak-anak berupa waterpark, pusat jajanan serba ada (pujasera) dan sarana olahraga lengkap dengan rest area.

Ia mengatakan, dengan adanya pengembangan itu, diharapkan mampu mengerakkan ekonomi daerah dan mendongkrak pendapatan. "Peningkatan dan pelabaran jalan di Kabupaten Mojokerto tahun 2021 juga ditargetkan selesai," ucapnya. Ia menambahkan, sinergitas pembangunan ekonomi oleh Pemerintah Kabupaten Mojokerto, sudah seharusnya disambut cepat oleh kecamatan maupun desa sebagai bagian dari peluang dan prospek perputaran roda perekonomian daerah. "Harapannya agar Produk Domestik Bruto (PDB) berkembang rata pada semua sektor. Mulai pariwisata, industri, pertanian serta perdagangan dimana kini telah didukung infrastruktur yang sangat layak sebagai motor penggerak," ujarnya.

Dari data yang ada, luas Pasar Lespadangan yakni tiga ribu meter persegi dengan jumlah kios 59 unit dan 198 unit (kios tanpa sekat atau los) dengan anggaran kurang lebih Rp 7,6 miliar. Selanjutnya Pasar Kedungmaling dengan luas kurang lebih 1,3 hektare yang memiliki 400 unit kios dan 302 los dengan anggaran mencapai kurang lebih Rp 22,5 miliar. Terakhir yakni Pasar Dinoyo seluas 1.600 meter persegi dengan 52 kios dan 117 kios yang menggunakan anggaran kurang lebih Rp 7 miliar

Selain dikenal dengan situs peninggalan Kerajaan Majapahit, Kabupaten Mojokerto juga dikenal sebagai sentra industri rumahan sepatu dan sandal. Untuk menunjang hal itu, Pemkab Mojokerto akan melakukan redesain Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST). PPST yang berada di Jalan Raya Trowulan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto, sebelumnya dikelola oleh Pemprov Jatim, saat dikelola oleh Pemprov, PPST dinilai tidak berkembang sehingga saat ini bangunan Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) sudah mangkrak dan tinggal beberapa penghuni saja. Setelah pengelolaan dihibahkan kepada Pemkab Mojokerto, melalui Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag), mulai merencanakan konsep baru untuk menarik perhatian wisatawan. "Akan kami redesain supaya menarik perhatian, sehingga bisa menjadi salah satu alternatif jujukan untuk pengunjung," kata Kepala Disperindag Pemkab Mojokerto Bambang Purwanto.

Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur tempat usaha menjual barang, jasa, dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang. Barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran yang sah seperti uang fiat. Kegiatan ini merupakan bagian dari perekonomian. Ini adalah pengaturan yang memungkinkan pembeli dan penjual untuk item pertukaran. Persaingan sangat penting dalam pasar, dan memisahkan pasar dari perdagangan. Dua orang

mungkin melakukan perdagangan, tetapi dibutuhkan setidaknya tiga orang untuk memiliki pasar, sehingga ada persaingan pada setidaknya satu dari dua belah pihak. Pasar dan pusat jajanan (Culinary Center) bervariasi dalam ukuran, jangkauan, skala geografis, lokasi jenis dan berbagai komunitas manusia, serta jenis barang dan jasa yang diperdagangkan. Beberapa contoh termasuk pasar petani lokal yang diadakan di alun-alun kota atau tempat parkir, dan pusat perbelanjaan, mata uang internasional dan pasar komoditas, hukum menciptakan pasar seperti untuk izin polusi, dan pasar ilegal seperti pasar untuk obat-obatan terlarang. Dalam ilmu ekonomi arus utama, konsep pasar adalah setiap struktur yang memungkinkan pembeli dan penjual untuk menukar jenis barang, jasa dan informasi. Pertukaran barang atau jasa untuk uang disebut dengan transaksi. pasar terdiri dari semua pembeli dan penjual yang baik yang memengaruhi harganya. Pengaruh ini merupakan studi utama ekonomi dan telah melahirkan beberapa teori dan model tentang kekuatan pasar dasar penawaran dan permintaan. Ada dua peran di pasar, pembeli dan penjual. Pasar memfasilitasi perdagangan dan memungkinkan distribusi dan alokasi sumber daya dalam masyarakat. Pasar mengizinkan semua item yang diperdagangkan untuk dievaluasi dan harga. Sebuah pasar muncul lebih atau kurang spontan atau sengaja dibangun oleh interaksi manusia untuk memungkinkan pertukaran hak (kepemilikan) jasa dan barang. Secara historis, pasar berasal dari pasar fisik yang sering berinteraksi antar sesama dan saling tukar menukar barang atau uang yang akan berkembang menjadi atau dari komunitas kecil, antar kota dan kota.

Pasar tradisional dan pusat kuliner merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya. Pasar dan pusat jajanan (Culinary Center) seperti ini masih banyak ditemukan di Indonesia, dan umumnya terletak dekat kawasan perumahan agar memudahkan pembeli untuk mencapai pasar. Beberapa pasar tradisional yang "legendaris" antara lain adalah pasar Beringharjo di Yogyakarta, pasar Klewer di Solo, pasar Johar di Semarang. Pasar tradisional di seluruh Indonesia terus mencoba bertahan menghadapi serangan dari Pasar modern.

Pasar modern tidak banyak berbeda dari pasar tradisional, namun pasar jenis ini penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung melainkan pembeli melihat label

harga yang tercantum dalam barang (barcode), berada dalam bangunan dan pelayanannya dilakukan secara mandiri (swalayan) atau dilayani oleh pramuniaga. Barang-barang yang dijual, selain bahan makanan seperti; buah, sayuran, daging; sebagian besar barang lainnya yang dijual adalah barang yang dapat bertahan lama. Contoh dari pasar modern adalah hypermart, pasar swalayan (supermarket), dan minimarket.

Pemerintah Kabupaten Mojokerto mulai mewacanakan revitalisasi 18 pasar yang tersebar di masing-masing kecamatan. Wacana itu dibangun karena kondisi pasar kecamatan banyak yang tak terurus. Rencananya, program revitalisasi itu bakal dilakukan tahun depan kendati program tersebut belum masuk dalam APBD tahun 2020. Bupati Mojokerto Mustofa Kamal Pasa saat itu mengatakan, selama ini pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat Kabupaten Mojokerto masih tergantung daerah tetangga. Itu tak lepas ketergantungan masyarakat dengan pasar-pasar besar yang berada di luar kabupaten Mojokerto. Imbasnya, masyarakat memperoleh harga yang berbeda pada satu daerah dengan daerah yang lain. “Harga menjadi tidak bisa terkontrol. Pasokan barang juga tidak stabil,” ungkap Mustofa. Padahal, kata dia, Pemkab Mojokerto memiliki 18 pasar besar setingkat kecamatan yang memiliki potensi besar dalam mengatur kebutuhan pokok masyarakat. Keberadaan belasan pasar dan pusat perbelanjaan gerai dan toko yang di kelolah oleh pmda itu kini dievaluasi.

Seratus lebih perajin dan pelaku usaha UMKM di Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) meradang. Stan di sentra kulakan milik Pemkab Mojokerto ini kini nyaris tak tersentuh pembeli. Sentra yang sempat menjadi ikon perajin sepatu kulit ini sepi dan mati suri. Pemilik stan hanya berharap pelanggan setia. Padahal karena matinya aktivitas ekonomi di sentra PPST, banyak pelanggan juga mundur perlahan. Tak ada semangat pergerakan ekonomi di PPST lagi. Sentra sepatu di Trowulan mulai diresmikan pada 2007 lalu.

Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) ini merupakan toko dan sentra sepatu terbesar di Indonesia. Saat diresmikan, Menteri Perdagangan dan Industri kala itu, Marie Pangestu hadir. Tiga tahun berjalan, sentra toko sepatu ini tak pernah sepi pembeli. Pedagang sepatu memilih kulakan di tempat ini karena kualitas dan suasananya waktu itu. Namun saat ini, sekitar 110 stan dengan 11 cluster terus sepi. Lahan seluas 3,5 hektare seakan tak berarti. Setiap hari hanya ada satu dua stan yang buka. Bahkan satu stan besar dengan patung sepatunya buka tanpa pembeli.

Rencananya, di atas lahan sekitar 3,5 hektar ini tidak hanya ditempati pedagang alas kaki saja, melainkan semua Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang ada di

Kabupaten Mojokerto, akan tampil di dalamnya. "Kami ingin semua potensi yang ada di Mojokerto, bisa andil di dalamnya. Meskipun saat ini yang menonjol adalah sepatu dan sandal," jelasnya. Untuk menarik perhatian wisatawan lanjut Bambang, ia juga menyiapkan beberapa fasilitas pendukung. Seperti rest area, tempat makan, taman, tempat bermain dan fasilitas pendukung lainnya.

Dalam penelitian ini, peninjauan aspek ekonomi dilakukan untuk menilai biaya-biaya yang terkait pada proyek. Parameter penilaian yang akan digunakan yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*) dan PP (*Payback Period*).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, peneliti merumuskan suatu masalah yang akan dijadikan pembahasan adalah:

1. Sebelumnya nama Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) sangat terkenal dengan segala hasil kerajinan sepatu dan sandal dari kulit, dengan perkembangan ekonomi yang semakin berkembang pesat saat ini banyak bermunculan produk-produk dari luar negeri dijual secara bebas sehingga PPST semakin tertinggal dan sepi dari pengunjung maupun pembeli.
2. Karena kurangnya perhatian terhadap keberadaan lokasi Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) sehingga pemerintah kabupaten Mojokerto mulai merencanakan untuk merevitalisasi secara menyeluruh dengan perubahan manfaat lahan dan di desain kembali (redesain).
3. Lahan Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) saat ini dinilai tidak berkembang sehingga lahan dan bangunannya menjadi mangkrak seolah lahan dan fasilitasnya tidak terawat dan terkesan kumuh serta kondisinya sekarang hanya tinggal beberapa penghuni saja.
4. Peneliti menghitung dan menganalisa kelayakan investasi apakah proyek Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto layak secara finansial?
5. Apakah proyek Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto memenuhi kriteria dalam analisis kelayakan investasi proyek?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukan penelitian ini adalah:

1. Dengan rumusan yang dibahas dalam penelitian ini supaya mengetahui tujuan apakah secara keseluruhan modal investasi layak atau tidak layak secara finansial dalam melakukan kalyakan investasi pada lokasi penelitian.
2. Manfaat yang diperoleh bagi peneliti supaya dapat menikmati keuntungan dan dinikmati dimasa akan datang setelah melakukan analisis kelayakan investasi.
3. Menghitung rincin anggaran biaya (RAB) proyek Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto.
4. Perubahan manfaat lahan pada penelitian ini supaya melakukan analisis kelayakan ekonomi terhadap investasi Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto memenuhi kriteria dalam analisis kelayakan investasi proyek. Dari sudut pandang ekonomi Teknik mencakup proses estimasi aliran kas masa mendatang dan memberikan gambaran tentang kemungkinan-kemungkinan akan dihadapi seandainya variable-variabel pengambil keputusan berubah-ubah dari kondisi ke kondisi lain.

1.4 Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih mengarah pada latar belakang dan pemasalahan yang telah dirumuskan maka diperlukan batasan-batasan masalah guna membatasi ruang lingkup penelitian, sebagai berikut:

1. Wilayah studi bekas lokasi Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) yang rencananya akan melakukan perubahan manfaat lahan
2. Wilayah studi yang dianalisis adalah Rencana Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto.
3. Analisis yang dilakukan yaitu analisis kelayakan ekonomi.
4. Parameter penilaian investasi yang dihitung yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*), PP (*Payback Period*).
5. Analisis dilakukan pada Pembangunan Sentra Kuliner Dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Sebagai bahan evaluasi bagi proyek untuk mengetahui tentang studi kelayakan pada proyek Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto berdasarkan analisis terhadap aspek ekonominya.
2. Memberikan tambahan ilmu pengetahuan sehingga dapat dijadikan sebagai bahan referensi khususnya mengenai analisis terhadap aspek ekonomi suatu proyek.
3. Bagi peneliti selanjutnya bahwa hasil penelitian ini dapat menjadi acuan dan referensi.
4. Penelitian ini dapat memberikan bahan informasi dan masukan bagi peneliti selanjutnya dalam perencanaan dan menentukan tempat berinvestasi.
5. Perpaduan dalam pengembangan ilmu teknik sipil dan kolaborasi dengan teori ilmu ekonomi teknik sehingga tercapai realita antara pengembangan dan membangun suatu kawasan layak secara investasi proyek dengan kondisi ekonomi yang ada.
6. Analisis investasi ditinjau dari aspek kelayakan ekonomi teknik
7. Merumuskan nilai investasi yang dihitung sesuai dengan standart dari rumus yang sudah ada yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*), PP (*Payback Period*).

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari penelitian ini secara garis besar terdiri dari :

BAB 1 Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, pembatasan masalah, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB 2 Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan tentang teori-teori yang dipergunakan sebagai acuan dalam penulisan tesis ini yang bersumber pada buku referensi yang ada, jurnal, penelitian terdahulu serta sumber lain yang mendukung dalam penelitian ini.

BAB 3 Metode Penelitian

Bab ini menerangkan metode dan langkah-langkah yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian yang dilakukan dari tahap awal sampai akhir proses penelitian.

BAB 4 Analisa Data dan pembahasan

Bab ini berisi tentang pengolahan data sehingga mendapatkan hasil sesuai yang sudah ditetapkan dalam tujuan penelitian.

BAB 5 Kesimpulan dan Saran

Bab ini memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.