

## Model project financing pada sistem pasar di DKI Jakarta dengan simulasi Monte Carlo (Studi kasus PD Pasar Jaya)

Amaryadi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=83254&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Pada awal tahun 1990-an Indonesia mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Pertumbuhan ekonomi tersebut, ikut memacu pula pertumbuhan pusat-pusat perbelanjaan sesuai dengan perkembangan selera masyarakat yang mencakup berbagai lapisan masyarakat.

Modernisasi pasar dalam pengelolaannya, sesuai dengan tuntutan masyarakat/konsumen perlu dilakukan untuk meningkatkan perekonomian pedagang kecil. Selain itu juga perlu dilakukan peremajaan prasarana dan sarana yang mendukung pengelolaan pasar secara modern sesuai dengan tuntutan perkembangan perkotaan dan lingkungannya.

Untuk melaksanakan peremajaan pasar tradisional yang umumnya dikelola oleh pemerintah daerah yang dalam hal ini oleh badan usaha milik daerah dengan keterbatasan dana yang ada, perlu melakukan diversifikasi sumber pendanaan dengan melibatkan dan mengajak sektor swasta serta pelaku-pelaku ekonomi lainnya yang profesional untuk dapat mengakomodasi tuntutan dan pola belanja masyarakat.

Hipotesis yang digunakan dalam penelitian ini adalah "Dengan pola pendanaan yang tepat menggunakan Model "Project Financing", akan meningkatkan profit bagi PD. Pasar Jaya". Dalam penelitian ini menggunakan metode studi kasus yang menggunakan kuesioner dua tahap yaitu: tahap I ditujukan kepada pakar untuk mendapatkan variabel pola pendanaan yang dapat diterapkan pada pengelolaan pasar, yang pengolahan datanya dengan metode analisis AHP (analytical hierarchy process) dan tahap II yang ditujukan kepada stakeholders yang terlibat secara langsung ataupun yang punya potensi untuk terlibat dalam pendanaan pengelolaan pasar untuk mendapatkan tingkat pengaruh variabel pola pendanaan, dimana pengolahan datanya dilakukan dengan Metode Analisis Deskriptif. Sedangkan untuk analisis proporsi penyertaan modalnya dilakukan dengan Simulasi Monte Carlo. Hipotesis seperti yang tersebut di atas, terbukti karena dengan menggunakan pola pendanaan Model project financing (Joint Venture atau Joint Operation dengan jangka waktu 15 tahun) serta penyertaan modal dari PD. Pasar Jaya berkisar antara 20% s/d 40 % untuk Joint Operation dan 40% s/d 60% untuk Joint Venture yang dapat meningkatkan profit antara 30,73 % s/d 47,26% untuk joint venture dan 54,67% s/d 57,65% untuk joint operation, bila dibandingkan pola existing yang selama ini dilakukan, yaitu joint operation dengan jangka waktu berkisar antara 2 sampai 5 tahun.

*In early 1990 years, the Indonesia economic grows fast. The economic growth followed appears of shopping centre, likewise the taste of every level the people.*

Modernization the operational of the traditional market accordance the needed of the people's should be to do for increasing income of the small traders. That is needed to reconstructions of infrastructure, which will

support the operational of the market according to the growth of the city and environment.

For doing the reconstruction of the traditional market which usually under operational at the municipal government company is very limited of fund, must be diversification source of fund for financing, with joint private sector and the others the professional economic playing like is a partnership for accommodation and the people's shopping trends.

The hypothesis used in the research is "With type of which using the project financing models, will increase profit for PD. Pasar Jaya ?. This research make use of the case study method with object is PD. Pasar Jaya, with two phases of questionnaire, the phase 1(one) only for the experts to getting information about the variables of financing influenced and can be applied in operational the market, and data processed make use of AHP method, and then for phase 2(two) the questionnaire has spread for direct practical stakeholders and I or to potentials stake holders to get the level of influences from variables financing. For processing data make use of Descriptive Analysis Method and then for the analysis-sharing of fund proportion make use of the Monte Carlo simulations. The hypothesis like has wrote at the upper, is proofed, because using the type of fund project financing models (with type of partnership join operation & joint venture and period of concession 15 years, where is a sharing of fund from PD. Pasar Jaya about 20 % up to 40% for joint operation, can increase profit between 54,67%-57,65% and sharing of fund from PD. Pasar Jaya about 40%-60% can increase profit between 30,73%-47,26%, when to compare to the existing condition have be done with the joint operation type of partnership and the concession period 2 years until 5 years.</i>