

INTISARI

Penelitian ini terkait dengan rencana Pemerintah Kota Denpasar dalam memanfaatkan gedung bekas pusat perbelanjaan Tiara Grosir sebagai Sentra Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) bagi masyarakat Kota Denpasar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan nilai Sentra UMKM Kota Denpasar dengan kondisi yang ada saat ini dan pada kondisi sistem bangun guna serah. Metode penilaian yang digunakan dalam penelitian berupa pendekatan pendapatan dengan analisis *Discounted Cash Flow* (DCF). Alat analisis lainnya yang digunakan adalah analisis skenario yang diterapkan pada masing-masing kondisi Sentra UMKM Kota Denpasar dengan mengubah variabel *input* berupa tingkat hunian kios.

Hasil penelitian berupa nilai Sentra UMKM Kota Denpasar tahun 2016 pada kondisi yang telah ada saat ini sebesar Rp18.910.377.755,47 dengan proyeksi arus kas sebanyak 10 tahun yang menggunakan tingkat diskonto berupa harga obligasi pemerintah untuk 30 tahun sebesar 7,7211 persen. Nilai Sentra UMKM Kota Denpasar tahun 2016 dengan sistem bangun guna serah diperoleh sebesar Rp19.787.228.710,28 dengan proyeksi arus kas sebanyak 30 tahun. Adanya keterbatasan anggaran yang dimiliki pemerintah, maka pilihan terbaik dalam melaksanakan pembangunan Sentra UMKM Kota Denpasar adalah dengan sistem kerja sama berupa bangun guna serah dengan pihak swasta sebagai investor. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi pertimbangan pemerintah dalam pengambilan keputusan yang tepat untuk melaksanakan rencana pembangunan Sentra UMKM Kota Denpasar.

Kata Kunci: bangun guna serah, discounted cash flow, penilaian properti

ABSTRACT

This study is relating to the Denpasar government in utilizing the former of Tiara Grosir shopping centre as the Centre of Micro, Small and Medium Enterprises (SMEs) or known as Sentra UMKM for the city of Denpasar. The purpose of this study was to determine the value of Sentra UMKM Kota Denpasar with existing condition and the condition of build, operate and transfer system. The assessment methods used in this research is the income approach to the analysis of Discounted Cash Flow (DCF). Other analysis tool used is the analysis of the scenario that is applied to each condition of Sentra UMKM Kota Denpasar by changing the input variables such as stall's occupancy rates.

Results of this study are the value of Sentra UMKM Kota Denpasar in 2016 in two different conditions. The value of Sentra UMKM Kota Denpasar on existing conditions was obtained for Rp18.910.377.755,47 with a cash flow projection as much as 10 years using a discount rate as a price for the 30-years government bonds amounting to 7.7211 percent. The value of Sentra UMKM Kota Denpasar in 2016 with build, operate and transfer system was obtained for Rp19.787.228.710,28 with a cash flow projection as much as 30 years. Because of the limited budget of the government, the best choice in implementing the development of Sentra UMKM Kota Denpasar is using build, operate and transfer system. Results are expected to be considered by the government in making the right decision to carry out development plans of the Sentra UMKM Kota Denpasar.

Key Words: build operate transfer, discounted cash flow, property valuation