BAB 4
PEMBAHASAN

4.1. Analisis Data

4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Mojokerto

Luas dan Batas Wilayah

Pemerintah Kabupaten Mojokerto berkedudukan di Jalan Jend.A. Yani Nomor 16 Mojokerto. Luas Wilayah Kabupaten Mojokerto secara keseluruhan adalah 969.360 Km2 atau sekitar 2,09% dari luas Propinsi Jawa Timur. Secara administratif wilayah Kabupaten Mojokerto terdiri dari 18 kecamatan, 229 desa dan 5 kelurahan.

Batas wilayah administrasi sebagai berikut:

- Sebela Utara : Kabupaten Lamongan dan Kabupaten Gresik
- SebelahTimur : Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Pasuruan
- Sebelah Selatan : Kabupaten Malang dan Kota Batu
- Sebelah Barat : Kabupaten Jombang

4.1.2 Letak dan Kondisi Geografis

Letak Wilayah Kabupaten Mojokerto terletak antara 111°20’13” s/d 111°40’47” Bujur Timur dan antara 7°18’35” s/d 7°47’30” Lintang Selatan. Secara geografis Kabupaten Mojokerto tidak berbatasan dengan pantai, hanya berbatasan dengan wilayah kabupaten lainnya.

4.1.3 Topogafi

Topografi wilayah Kabupaten Mojokerto cenderung cekung ditengah-tengah dan tinggi di bagian selatan dan utara. Bagian selatan merupakan bagian pegunungan yang subur dan penuh dengan hasil tanaman buah dan sayuran. Daerah ini meliputi kecamatan Pacet, Trawas, Gondang, dan Jatirejo. Bagian tengah merupakan bagian dataran yang rendah dan sumber air persawahan sangat menjajikan karena lahan yang sangat subur, sedangkan bagian utara merupakan daerah perbukitan cenderung tanah berkapur dan berpasir yang konon secara tekstur lapisan tanahnya terkesan kurang subur dan kurang penghijauan.

4.1.4 Tekstur Tanah

Tekstur tanah di Wilayah Kabupaten Mojokerto digolongkan menjadi 2 (dua) macam yaitu : 1. Tekstur Halus, tanah yang banyak terdapat di wilayah Kabupaten Mojokerto yaitu seluas 26.405,4 Ha atau 27,24% dari luas wilayah tersebar merata kecuali Kecamatan Dlanggu, Gondang, Pacet, Kutorejo, Mojosari dan Trawas. 2. Tekstur Sedang, seluas 70.530,6 Ha atau 72,76% dari luas wilayah Kabupaten Mojokerto tersebar merata kecuali Kecamatan Gedeg dan Kemlagi.

4.1.5 Hidrologi

Pola tata air sangat ditentukan oleh besarnya curah hujan, jumlah mata air atau sumber air dan pola aliran sungai dan bendungan. Jumlah mata air mencapai 161 buah, yang berfungsi sebanyak 153 mata air. Debit air tersebut rata-rata maksimum 19,42 lt/detik dan debit rata-rata minimum 7,60 lt/detik. Mata air tersebut sebagian besar sebarannya terdapat di wilayah Kabupaten Mojokerto bagian Selatan.

4.1.6 Klimatologi

Kabupaten Mojokerto mempunyai sungai sebanyak 41 buah yang sudah mempunyai nama, disamping masih banyak juga saluran tersier maupun kuarter yang tidak mempunyai nama. Sungai besar yang melewati wilayah Kabupaten Mojokerto adalah Sungai Brantas dengan debit air ± 10.031 liter/detik dan Sungai Marmoyo dengan debit ± 262 liter/detik. Sungai-sungai besar yang ada di Wilayah Kabupaten Mojokerto dapat dilihat sebagai berikut :

4.1.7 Daftar sungai besar di Kabupaten Mojokerto

No.	Nama Sungai	Hulu	Muara
1	Sungai Brantas	Kabupaten Jombang	Kec. Sooko, Jetis, Ngoro
2	Kali Porong	Kabupaten Mojokerto	Kec. Mojoanyar, Bangsal, Mojosari, Pungging, Ngoro
3	Kali Surabaya	Kabupaten Mojokerto	Kecamatan Jetis

4.1.8 Penggunaan Lahan

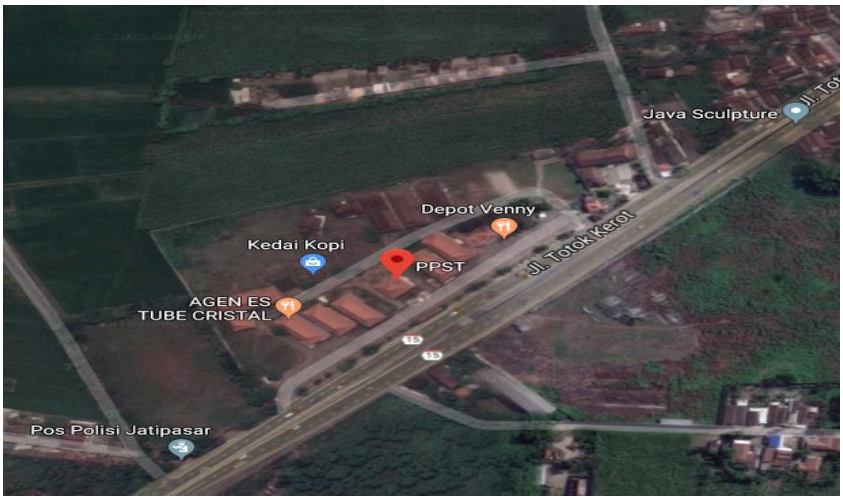
Luas lahan untuk usaha pertanian seluruhnya 97.790 Ha, terdiri dari lahan sawah seluas 37.101 Ha dan lahan bukan sawah 60.689 Ha. Dari luas

lahan sawah tersebut terdapat 21.314 Ha (57,45%) berpengairan teknis. Sisanya adalah lahan sawah berpengairan setengah teknis, sederhana, desa/ non PU dan tadah hujan. Lahan sawah yang dapat ditanami Padi sebanyak dua kali luasnya tidak bertambah. Sebaliknya untuk luas lahan sawah yang hanya dapat ditanami Padi satu kali (26,09 %).

4.2 Lokasi Studi

4.2.1 Lokasi Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST)

Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) terletak pada jalan penghubung antar kota, dan berada jauh dari Kabupatem Mojokerto. Kondisi eksisting Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) saat ini sudah tidak layak pakai, dikarenakan kawasan tersebut sudah tidak lagi ramai pengunjung, maka bangunan-bangunan dan lingkungan Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) tidak terawat lagi. Banyaknya bangunan-bangunan yang sudah tidak layak pakai seperti genteng ,plafon dan dinding-dinding sudah mulai rusak, banyaknya tanaman liar yang tumbuh lebat pada area PPST. Penataan area PPST tersebut kurang tertata baik dari segi bangunan dan sirkulasi keluar masuknya pengunjung, Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) juga belum mempunyai fasilitas penunjang yang dapat menarik perhatian pengunjung, seperti taman bermain, taman bunga, dan spot *selfie*.



Gambar 4.2 Lokasi Penyusunan Masterplan PPST (*Google Earth*)

4.2.2 Kondisi Eksisting Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST)

Kondisi eksisting Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) terletak pada jalan penghubung antar Kota Surabaya dan Kota Mojokerto, dan berada di Kabupaten Mojokerto. Kondisi eksisting Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) saat ini sudah tidak layak pakai, dikarenakan kawasan tersebut sudah tidak lagi ramai pengunjung, maka bangunan-bangunan dan lingkungan PPST (Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan) sudah tidak terawat lagi. Banyaknya bangunan-bangunan yang sudah tidak layak pakai seperti genteng, plafon dan dinding-dinding sudah mulai rusak, banyaknya tanaman liar yang tumbuh lebat pada area PPST (Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan). Penataan area PPST (Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan) tersebut kurang tertata baik dari segi tata letak bangunan eksisting dan sirkulasi keluar masuknya pengunjung semakin semerawut, dan PPST (Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan) juga belum mempunyai fasilitas penunjang yang dapat menarik perhatian pengunjung, seperti taman bermain, taman bunga, kolam rengang dan tempat-tempat untuk spot selfie.

4.2.3 Asumsi Analisis

1. Kajian kelayakan ini menggunakan beberapa asumsi makro sebagai acuan melakukan kelayakan bisnis pada proyek pembangunan Sentra Kuliner Dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Asumsi yang dimaksud adalah sebagai berikut:
2. Umur ekonomis atau usia pakai bangunan Sentra Kuliner Dan Wahana Bermain Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto diasumsikan 40 (empat puluh) tahun, didasarkan pada buku Tekno Ekonomi Bangunan Poerbo (1998, 10). Umur bangunan menurut permen PUPR nomor 22 tahun 2018 umur bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 63 ayat (3) huruf a merupakan jangka waktu bangunan gedung masih tetap memenuhi fungsi dan keandalan bangunan, sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan. Umur bangunan gedung Negara sebagaimana dimaksud pasal ayat (1) selama 50 (lima puluh) tahun. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 2008 tentang pedoman perencanaan kawasan perkotaan, bagian keempat perubahan pemanfaatan lahan pasal 29.

3. Tarif Sewa *Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park* Kabupaten Mojokerto ditetapkan berdasarkan dengan Perda Kabupaten Mojokerto
4. Tingkat suku bunga Bank Indonesia tahun 2020-2059 didasarkan tingkat inflasi Indonesia.
5. Tingkat inflasi di Indonesia tahun 2020-2059.
6. Tingkat keuntungan didasarkan pada rate of return proyek sejenis.
7. Tidak menghitung Analisa struktur
8. Pembangunan dilaksanakan pada tahun 2019 dan beroperasi pada tahun 2020.

4.3 Pembahasan

1. Berdasarkan analisis pada bagian 4.3 diketahui bahwa investasi dari proyek ini menguntungkan sehingga jika harga diturunkan dengan skala ekonomis tidak banyak mempengaruhi pendapatan dari pengelola Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park
2. Proyek Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park adalah proyek yang bersifat *profit oriented*.
   Adapaun manfaat dari proyek ini adalah :
   a. Penyerapan tenaga kerja supaya mengurangi angka pengangguran serta memperoleh kesempatan kerja bagi tenaga lokal
   b. Peningkatan produktivitas dan daya saing masyarakat
   c. Bisa menjadi ikon wisata dan kuliner yang berada ditengah kota
   d. Mudah dikenal sebagai tempat wisata dan rest area pengunjung dari luar kota kabupaten Mojokerto
   e. Mengurangi ketergantungan masyarakat lokal untuk berwisata keluar dari daerah Kabupaten Mojokerto
   f. Mengurangi ketergantungan masyarakat lokal untuk mencari makan-makanan di pasar modern dan mall dikota besar
   g. Manfaat sosial dan budaya kepada masyarakat lokal untuk mengekspresikan seni dan budaya dipentaskan pada sarana dan gedung yang tersedia disini.

4.4 Arus Kas

Arus kas proyek ini dibagi berdasarkan rincian per proyek:

1. Pembangunan Foodcourt 1 Unit

2. Pembangunan Kios/ Toko
3. Pembangunan Parkiran / Rest Area
4. Pembanguan Gedung Pertemuan/ Aula
5. Pembangunan Kolam Renang/ Watterboom

Tabel 4.1 Arus Kas **Foodcourt (dalam juta rupiah)**

Fase ke	**Tahun**	**Pendapatan**	**Pengelauaran**
a	**b**	**c**	**d**
1	2020	Rp. 144	Rp. 2
2	2021	Rp. 161	Rp. 2
3	2022	Rp. 179	Rp. 75
4	2023	Rp. 198	Rp. 77
5	2024	Rp. 219	Rp. 85
6	2025	Rp. 230	Rp. 92
7	2026	Rp. 241	Rp. 96
8	2027	Rp. 253	Rp. 101
9	2028	Rp. 266	Rp. 106
10	2029	Rp. 279	Rp. 111
11	2030	Rp. 293	Rp. 116
12	2031	Rp. 308	Rp. 122
13	2032	Rp. 328	Rp. 128
14	2033	Rp. 339	Rp. 135
15	2034	Rp. 356	Rp. 141
16	2035	Rp. 374	Rp. 148
17	2036	Rp. 393	Rp. 155
18	2037	Rp. 413	Rp. 163
19	2038	Rp. 433	Rp. 171
20	2039	Rp. 455	Rp. 180
	Jumlah Cash in flow	**Rp. 5,857**	
	Jumlah Cash out		**Rp. 4,025**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Tabel 4.2 Arus Kas **Kios/ Toko (dalam juta rupiah)**

Fase ke	**Tahun**	**Pendapatan**	**Pengelauaran**
a	**b**	**c**	**d**
1	2020	Rp. 240	Rp. 4
2	2021	Rp. 268	Rp. 4
3	2022	Rp. 298	Rp. 124
4	2023	Rp. 330	Rp. 138
5	2024	Rp. 365	Rp. 152
6	2025	Rp. 383	Rp. 164
7	2026	Rp. 402	Rp. 172
8	2027	Rp. 422	Rp. 181
9	2028	Rp. 443	Rp. 189
10	2029	Rp. 465	Rp. 199
11	2030	Rp. 489	Rp. 208
12	2031	Rp. 513	Rp. 219
13	2032	Rp. 539	Rp. 229
14	2033	Rp. 566	Rp. 241
15	2034	Rp. 594	Rp. 252
16	2035	Rp. 624	Rp. 265
17	2036	Rp. 655	Rp. 278
18	2037	Rp. 688	Rp. 292
19	2038	Rp. 722	Rp. 306
20	2039	Rp. 758	Rp. 321
	Jumlah Cash in flow	**Rp. 7,704**	
	Jumlah Cash out		**Rp. 6,994**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Tabel 4.3 Arus Kas **Parkiran/ Rest Area (dalam juta rupiah)**

Fase ke	**Tahun**	**Pendapatan**	**Pengelauaran**
a	**b**	**c**	**d**
1	2020	Rp. 668	Rp. 144
2	2021	Rp. 745	Rp. 144
3	2022	Rp. 828	Rp. 144
4	2023	Rp. 918	Rp. 144
5	2024	Rp. 1,015	Rp. 144
6	2025	Rp. 1,065	Rp. 157
7	2026	Rp. 1,119	Rp. 157
8	2027	Rp. 1,175	Rp. 157
9	2028	Rp. 1,233	Rp. 157
10	2029	Rp. 1,295	Rp. 157
11	2030	Rp. 1,360	Rp. 164
12	2031	Rp. 1,428	Rp. 164
13	2032	Rp. 1,499	Rp. 165
14	2033	Rp. 1,574	Rp. 165
15	2034	Rp. 1,653	Rp. 165
16	2035	Rp. 1,735	Rp. 165
17	2036	Rp. 1,822	Rp. 165
18	2037	Rp. 1,913	Rp. 165
19	2038	Rp. 2,009	Rp. 165
20	2039	Rp. 2,109	Rp. 165
	Jumlah Cash in flow	**Rp. 10,967**	
	Jumlah Cash out		**Rp. 4,340**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Tabel 4.4 Arus Kas **Aula/ Gedung Pertemuan (dalam juta rupiah)**

Fase ke	**Tahun**	**Pendapatan**	**Pengelauaran**
a	**b**	**c**	**d**
1	2020	Rp. 507	Rp. 4
2	2021	Rp. 367	Rp. 4
3	2022	Rp. 408	Rp. 184
4	2023	Rp. 452	Rp. 203
5	2024	Rp. 500	Rp. 225
6	2025	Rp. 525	Rp. 245
7	2026	Rp. 551	Rp. 258
8	2027	Rp. 579	Rp. 270
9	2028	Rp. 608	Rp. 284
10	2029	Rp. 638	Rp. 298
11	2030	Rp. 670	Rp. 312
12	2031	Rp. 704	Rp. 328
13	2032	Rp. 739	Rp. 344
14	2033	Rp. 776	Rp. 361
15	2034	Rp. 815	Rp. 379
16	2035	Rp. 855	Rp. 398
17	2036	Rp. 898	Rp. 417
18	2037	Rp. 943	Rp. 438
19	2038	Rp. 990	Rp. 460
20	2039	Rp. 1,040	Rp. 483
	Jumlah Cash in flow	**Rp. 13,566**	
	Jumlah Cash out		**Rp. 9,336**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Tabel 4.5 Arus Kas **Kolam Renang/ Watterboom (dalam juta rupiah)**

Fase ke	**Tahun**	**Pendapatan**	**Pengelauaran**
a	**b**	**c**	**d**
1	2020	Rp. 668	Rp. 12
2	2021	Rp. 745	Rp. 12
3	2022	Rp. 828	Rp. 246
4	2023	Rp. 918	Rp. 272
5	2024	Rp. 1,015	Rp. 299
6	2025	Rp. 1,065	Rp. 316
7	2026	Rp. 1,119	Rp. 322
8	2027	Rp. 1,175	Rp. 348
9	2028	Rp. 1,233	Rp. 365
10	2029	Rp. 1,295	Rp. 383
11	2030	Rp. 1,360	Rp. 401
12	2031	Rp. 1,428	Rp. 421
13	2032	Rp. 1,499	Rp. 442
14	2033	Rp. 1,574	Rp. 463
15	2034	Rp. 1,653	Rp. 485
16	2035	Rp. 1,735	Rp. 510
17	2036	Rp. 1,822	Rp. 534
18	2037	Rp. 1,913	Rp. 560
19	2038	Rp. 2,009	Rp. 588
20	2039	Rp. 2,109	Rp. 617
	Jumlah Cash in flow	**Rp. 27,165**	
	Jumlah Cash out		**Rp. 18,415**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

4.5 Hasil Penelitian

a. *Foodcourt*

Analisis kriteria kelayakan aspek keuangan bertujuan untuk menentukan kelayakan suatu bisnis atau usaha dari sisi finansial dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*). Perhitungan kriteria investasi menggunakan bantuan metode *Discounted Cash Flow*, dimana seluruh manfaat dan biaya untuk setiap tahun didiskonto dengan rasio bunga bank setiap tahun. *Discount Factor* (DF) untuk mendapatkan nilai masa kini dari manfaat dan

biaya agar dapat dibandingkan. Analisis kriteria kelayakan bisnis yang digunakan pada *Foodcourt* Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park terdiri dari *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), *Payback Period* (PP), *Profitability Index* (PI), dan *Benefite Cost Ratio* (BCR).
Perhitungan NPV dimulai dari penjabran per variabel berikut ini:
c = *cash in flow* (Referensi Tabel 4.6)
d = 1/(1+i)^n
= 1/(1+0,075)^1
= 0,9302
e= c x d
= 144 x 0,9302
= 175, 81 (dibulatkan jadi 176)
NPV adalah jumlah dari e selama 20 tahun dikurangi investasi awal
NPV = 2621 – 1818
= 803
Maka NPV proyek ini adalah Rp 803,000.000.00

Hasil perhitungan dari analisis kriteria investasi dapat dilihat pada tabel 4.6 di bawah ini.

Tabel 4.6 Hasil Perhitungan **NPV** Foodcourt

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**
			7,5 %	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**
1	2020	144	0,9302	134
2	2021	161	0,8653	139
3	2022	179	0,8050	144
4	2023	198	0,7488	148
5	2024	219	0,6966	152
6	2025	230	0,6480	149
7	2026	241	0,6028	145
8	2027	253	0,5607	142
9	2028	266	0,5216	139
10	2029	279	0,4852	135

11	2030	293	0,4513	132
12	2031	308	0,4199	129
13	2032	328	0,3906	126
14	2033	339	0,633	123
15	2034	356	0,3380	120
16	2035	374	0,3144	118
17	2036	393	0,2925	115
18	2037	413	0,2720	112
19	2038	433	0,2531	110
20	2039	455	0,2354	107
		Jumlah PV		**2,621**
		Investasi		**1,818**
		NPV		**803**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Net Present Value atau nilai kini manfaat bersih adalah selisih antara total *present value* manfaat dengan total *present value* biaya. Nilai NPV pada kelayakan *Foodcourt* Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park ini adalah Rp 803,000.000.00. Nilai ini menunjukkan keuntungan yang akan diperoleh selama umur atau periode usaha yang berdurasi 20 tahun jika dinilai pada saat ini dengan tingkat suku bunga 7.5% per tahun. Hal ini menunjukkan bahwa pengembangan usaha layak dijalankan karena NPV yang dihasilkan lebih besar dari nol (NPV > 0).

Analisis berikutnya yang dilakukan adalah analisis IRR. Tabel 4.7 menunjukkan hasil analisis IRR.

Tabel 4.7 Hasil Perhitungan **IRR** Foodcourt

Thn ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**
			12,5 %	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**
1	2020	144	0,8889	128
2	2021	161	0,7901	127

3	2022	179	0,7023	125
4	2023	198	0,6243	124
5	2024	219	0,5549	121
6	2025	230	0,4933	113
7	2026	241	0,4385	106
8	2027	253	0,3897	99
9	2028	266	0,3464	92
10	2029	279	0,3079	86
11	2030	293	0,2737	80
12	2031	308	0,2433	75
13	2032	328	0,2163	70
14	2033	339	0,1922	65
15	2034	356	0,1709	61
16	2035	374	0,1519	57
17	2036	393	0,1350	53
18	2037	413	0,1200	50
19	2038	433	0,1067	46
20	2039	455	0,0948	43
		Jumlah PV		**1,721**
		Investasi		**1,818**
		NPV		**-97**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Internal Rate Return merupakan tingkat pengembalian usaha terhadap modal yang ditanamkan. Suatu usaha layak dijalankan apabila nilai IRR nya lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditetapkan. Berikut ini adalah cara menghitung nilai IRR berdasarkan tabel di atas:

Menghitung IRR:

ir	bunga terendah	7.50%
it	bunga tertinggi	12.50%
NPV (+)	NPV nilai positif	803
NPV (-)	NPV nilai negatif	-97
		706

IRR = ir it - ir = 5,0%

IRR = 7.5% + $\frac{706}{803}$ x 5,0 % = 4,39%
IRR = 7.5% + 4.39% = 11,89%
IRR = 11.89% ≥ 7.50%

Nilai IRR pada kelayakan bisnis *Foodcourt* Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park adalah **11,89 %** . Angka ini lebih besar dari tingkat suku bunga deposito yang ditetapkan sebesar 7.5% yang berarti modal yang ditanamkan dalam usaha akan mempunyai tingkat pengembalian yang lebih menguntungkan dibandingkan melakukan investasi dalam bentuk deposito. Dari segi IRR usaha pengembangan ini juga layak dilaksanakan.

Analisis selanjutnya adalah analisis *Profitability Index* dimana perhitungan dibawah ini menjelaskan hasil perhitungan PI sebagai berikut:
Kriteria :
Jika *Profitability Index* (PI) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**
Jika *Profitability Index* (PI) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$\boldsymbol{PI = \frac{Jumlah\ PV}{Investasi}} \quad = \quad \mathbf{\frac{2{,}621}{1{,}818} = 1{,}44}$$

Hasil dari perhitungan PI adalah 1,44 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Profitability Index merupakan perbandingan antara *present value* dari rencana penerimaan kas bersih masa yang akan datang dengan present value dari investasi yang telah dilaksanakan. Hasil perhitungan menunjukkan nilai PI pada kelayakan bisnis *Foodcourt* Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park sebesar 1,44. Hal ini menunjukkan usaha industri layak dilaksanakan karena lebih besar dari satu.

Selanjutnya kita menganalis rasio keuntungan yang dikenal dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR). Berikut ini adalah hasil perhitungan BCR berdasarkan *cash flow* Tabel 4.2.
Kriteria :
Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**
Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$BCR = \frac{Benefit}{Cost} = \frac{5{,}857}{4{,}025} = 1{,}46$$

Hasil dari perhitungan BCR adalah 1,46 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Analisis terakhir yang dilakukan adalah analisis PP dimana tabel 4.8 ini merupakan hasil perhitungan analisis tersebut:

Tabel 4.8 Hasil Perhitungan **PP** Foodcourt

Thn ke	**Tahun**	**Cash in Flow**
a	**b**	**c**
1	2020	144
2	2021	161
3	2022	179
4	2023	198
5	2024	219
6	2025	230
7	2026	241
8	2027	253
9	2028	266
10	2029	279
11	2030	293
12	2031	308
13	2032	328
14	2033	339
15	2034	356
16	2035	374
17	2036	393
18	2037	413
19	2038	433
20	2039	455

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Metode ini digunakan untuk mengukur seberapa cepat investasi yang ditanamkan bisa kembali. Secara umum usaha layak untuk dijalankan apabila PP lebih kecil dari umur maksimum proyek. Berikut ini adalah cara melakukan perhitungan PP berdasarkan tabel 4.9 di bawah ini:

Tabel 4.9 Hasil Perhitungan **PP** Foodcourt

Investasi	**1,818**
Proceeds tahun ke 1	144
	1,674
Proceeds tahun ke 2	161
	1,513
Proceeds tahun ke 3	179
	1,335
Proceeds tahun ke 4	198
	1,137
Proceeds tahun ke 5	219
	918
Proceeds tahun ke 6	230
	688
Proceeds tahun ke 7	241
	447
Proceeds tahun ke 8	253
	194
Proceeds tahun ke 9	266
	-86

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Jumlah Tahun (Tahun positif terakhir) = Tahun ke 8
Jumlah Bulan = 9
Jumlah Hari = 0,33 x 30
= 9,9 (jadi 9)

Dari hasil perhitungan didapatkan nilai PP dari *Foodcourt* ini yaitu selama 8 tahun 9 bulan 9 hari, tepatnya pada tahun 2027. Nilai ini lebih kecil dari umur maksimum proyek yaitu 20 tahun sehingga layak untuk dijalankan.

b. Kios/ Toko

Analisis kriteria kelayakan aspek keuangan bertujuan untuk menentukan kelayakan suatu bisnis atau usaha dari sisi finansial dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*). Perhitungan kriteria investasi menggunakan bantuan metode *Discounted Cash Flow*, dimana seluruh manfaat dan biaya untuk setiap tahun didiskonto dengan rasio bunga bank setiap tahun dengan rasio bunga bank setiap tahun. *Discount Factor* (DF) untuk mendapatkan nilai masa kini dari manfaat dan biaya agar dapat dibandingkan. Analisis kriteria kelayakan bisnis yang digunakan pada Kios Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park terdiri dari *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), *Payback Period* (PP), *Profitability Index* (PI), dan *Benefite Cost Ratio* (BCR).

Perhitungan NPV dimulai dari penjabran per variabel berikut ini:

c = *cash in flow* (Referensi Tabel 4.9)

d = 1/(1+i)^n

= 1/(1+0,075)^1

= 0,9302

e= c x d

= 240 x 0,9302

= 223, 25 (dibulatkan jadi 223)

NPV adalah jumlah dari e selama 20 tahun dikurangi investasi awal

NPV = 4.368 – 3.055

= 1.313

Maka NPV proyek ini adalah Rp 1,313,000.000.00

Hasil perhitungan dari analisis kriteria investasi dapat dilihat pada tabel 4.10 di bawah ini.

Tabel 4.10 Hasil Perhitungan **NPV** Kios/ Toko

Thn ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**
			7,5 %	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**
1	2020	240	0,9302	223

2	2021	268	0,8653	232
3	2022	298	0,8050	240
4	2023	330	0,7488	247
5	2024	365	0,6966	254
6	2025	383	0,6480	248
7	2026	402	0,6028	242
8	2027	422	0,5607	237
9	2028	443	0,5216	231
10	2029	465	0,4852	226
11	2030	489	0,4513	221
12	2031	513	0,4199	215
13	2032	539	0,3906	210
14	2033	566	0,3633	206
15	2034	594	0,3380	201
16	2035	624	0,3144	196
17	2036	655	0,2925	192
18	2037	688	0,2720	187
19	2038	722	0,2531	183
20	2039	758	0,2354	178
		Jumlah PV		**4,368**
		Investasi		**3,055**
		NPV		**1,313**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Net Present Value atau nilai kini manfaat bersih adalah selisih antara total *present value* manfaat dengan total *present value* biaya. Nilai NPV pada kelayakan *Foodcourt* Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park ini adalah Rp 1,313,000.000.00. Nilai ini menunjukkan keuntungan yang akan diperoleh selama umur atau periode usaha yang berdurasi 20 tahun jika dinilai pada saat ini dengan tingkat suku bunga 7.5% per tahun. Hal ini menunjukkan bahwa pengembangan usaha layak dijalankan karena NPV yang dihasilkan lebih besar dari nol (NPV > 0).

Analisis berikutnya yang dilakukan adalah analisis IRR. Tabel 4.11 menunjukkan hasil analisis IRR.

Tabel 4.11 Hasil Perhitungan **IRR** Kios dan Toko

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**
			12,5 %	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**
1	2020	240	0,8889	213
2	2021	268	0,7901	212
3	2022	298	0,7023	209
4	2023	330	0,6243	206
5	2024	365	0,5549	202
6	2025	383	0,4933	189
7	2026	402	0,4385	176
8	2027	422	0,3897	165
9	2028	443	0,3464	154
10	2029	465	0,3079	143
11	2030	489	0,2737	134
12	2031	513	0,2433	125
13	2032	539	0,2163	117
14	2033	566	0,1922	109
15	2034	594	0,1709	102
16	2035	624	0,1519	95
17	2036	655	0,1350	88
18	2037	688	0,1200	83
19	2038	722	0,1067	77
20	2039	758	0,0948	72
		Jumlah PV		**2,869**
		Investasi		**3,055**
		NPV		**-186**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Internal Rate Return merupakan tingkat pengembalian usaha terhadap modal yang ditanamkan. Suatu usaha layak dijalankan apabila nilai IRR nya lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditetapkan. Berikut ini adalah cara menghitung nial IRR pada sub bangunan Kios/Toko.

Menghitung IRR:

ir	bunga terendah		7.50 %
it	bunga tertinggi		12.50 %
NPV (+)	NPV nilai positif		1,313
NPV (-)	NPV nilai negatif		-186
			1,127
IRR =	ir	ir - it	= 5,0%
IRR =	7.5% +	$\frac{1,127}{1,313}$ x 5,0 %	= 4,29 %
IRR =	7.5% +	4.29%	= 11,29%
IRR =	**11.79%**	**≥ 7,5 %**	

Nilai IRR pada kelayakan bisnis Kios/ Toko Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park adalah 11,79 % . Angka ini lebih besar dari tingkat suku bunga deposito yang ditetapkan sebesar 7,5% yang berarti modal yang ditanamkan dalam usaha akan mempunyai tingkat pengembalian yang lebih menguntungkan dibandingkan melakukan investasi dalam bentuk deposito. Dari segi IRR usaha pengembangan ini juga layak dilaksanakan.

Analisis selanjutnya adalah analisis PI dimana ilustrasi ini menjelaskan hasil perhitungan PI sebagai berikut:

Kriteria :

Jika *Profitability Index* (PI) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**

Jika *Profitability Index* (PI) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$\boldsymbol{PI = \frac{Jumlah\ PV}{Investasi}} \quad = \quad \mathbf{\frac{4,868}{3,055} = 1,59}$$

Hasil dari perhitungan PI adalah 1,59 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Profitability Index merupakan perbandingan antara *present value* dari rencana penerimaan kas bersih masa yang akan datang dengan present value dari investasi yang telah dilaksanakan. Hasil perhitungan menunjukkan nilai PI pada kelayakan bisnis Kios/ Toko Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park sebesar 1,43 . Hal ini menunjukkan usaha industri layak dilaksanakan karena lebih besar dari satu.

Selanjutnya kita menganalis rasio keuntungan yang dikenal dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR). Berikut ini adalah hasil perhitungan BCR berdasarkan *cash flow* (Tabel 4.11).

Kriteria :

Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**

Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$\boldsymbol{BCR = \frac{Benefit}{Cost}} \quad = \quad \frac{\mathbf{9{,}762}}{\mathbf{3{,}938}} = \mathbf{2{,}47}$$

Hasil dari perhitungan BCR adalah 2,47 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Analisis terakhir yang dilakukan adalah analisis PP dimana tabel ini merupakan hasil perhitungan analisis table 4.12 tersebut dibawah ini:

Tabel 4.12 Hasil Perhitungan **PP** Kios/ Toko

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**
a	**b**	**c**
1	2020	240
2	2021	268
3	2022	298
4	2023	330
5	2024	365
6	2025	383

7	2026	402
8	2027	422
9	2028	443
10	2029	465
11	2030	489
12	2031	513
13	2032	539
14	2033	566
15	2034	594
16	2035	624
17	2036	655
18	2037	688
19	2038	722
20	2039	758

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Metode ini digunakan untuk mengukur seberapa cepat investasi yang ditanamkan bisa kembali. Secara umum usaha layak untuk dijalankan apabila PP lebih kecil dari umur maksimum proyek. Berikut ini adalah cara melakukan perhitungan PP berdasarkan tabel 4.13 dibawah ini:

Tabel 4.13 Hasil Perhitungan **PP** Kios/ Toko

Investasi	**3,055**
Proceeds tahun ke 1	240
	2,815
Proceeds tahun ke 2	268
	2,547
Proceeds tahun ke 3	298
	2,250
Proceeds tahun ke 4	330
	1,920
Proceeds tahun ke 5	365
	1,555

Proceeds tahun ke 6	383
	1,172
Proceeds tahun ke 7	422
	750
Proceeds tahun ke 8	465
	285
Proceeds tahun ke 9	513
	-228

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Jumlah Tahun (Tahun positif terakhir) = Tahun ke 8
Jumlah Bulan = 6
Jumlah Hari = 0,66 x 30
= 19,8 (dibulatkan 19)

Dari hasil perhitungan didapatkan nilai PP dari industri Toko yaitu selama 8 tahun 6 bulan 19 hari, tepatnya pada tahun 2028. Nilai ini lebih kecil dari umur maksimum proyek yaitu 20 tahun sehingga layak untuk dijalankan.

c. Parkiran/ Rest Area

Analisis kriteria kelayakan aspek keuangan bertujuan untuk menentukan kelayakan suatu bisnis atau usaha dari sisi finansial dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*). Perhitungan kriteria investasi menggunakan bantuan metode *Discounted Cash Flow*, dimana seluruh manfaat dan biaya untuk setiap tahun didiskonto dengan rasio bunga bank setiap tahuno dengan. *Discount Factor* (DF) untuk mendapatkan nilai masa kini dari manfaat dan biaya agar dapat dibandingkan. Analisis kriteria kelayakan bisnis yang digunakan pada Parkiran Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park terdiri dari *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), *Payback Period* (PP), *Profitability Index* (PI), dan *Benefite Cost Ratio* (BCR).

Perhitungan NPV dimulai dari penjabran per variabel berikut ini:

c = *cash in flow* (Referensi Tabel 4.4)
d = 1/(1+i)^n
= 1/(1+0,075)^1
= 0,9302

e= c x d
= 668 x 0,9302
= 621,37 (dibulatkan jadi 621)
NPV adalah jumlah dari e selama 20 tahun dikurangi investasi awal
NPV = 12.155 – 1.476
= 10.679
Maka NPV proyek ini adalah Rp 10,679,000.000.00

Hasil perhitungan dari analisis kriteria investasi dapat dilihat pada tabel 4.14 di bawah ini.

Tabel 4.14 Hasil Perhitungan **NPV** Parkiran/ Rest Area

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**
			7,5 %	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**
1	2020	668	0,9302	621
2	2021	745	0,8653	645
3	2022	828	0,8050	667
4	2023	918	0,7488	687
5	2024	1015	0,6966	707
6	2025	1065	0,6480	690
7	2026	1119	0,6028	674
8	2027	1175	0,5607	659
9	2028	1233	0,5216	643
10	2029	1295	0,4852	628
11	2030	1360	0,4513	614
12	2031	1428	0,4199	599
13	2032	1499	0,3906	586
14	2033	1574	0,3633	572
15	2034	1653	0,3380	559
16	2035	1735	0,3144	546
17	2036	1822	0,2925	533
18	2037	1913	0,2720	521

19	2038	2009	0,2531	508
20	2039	2109	0,2354	497
		Jumlah PV		**12,155**
		Investasi		**1,476**
		NPV		**10,679**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Net Present Value atau nilai kini manfaat bersih adalah selisih antara total *present value* manfaat dengan total *present value* biaya. Nilai NPV pada kelayakan pembanguan Parkiran atau rest area Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park ini adalah Rp 10.679.000.000,00. Nilai ini menunjukkan keuntungan yang akan diperoleh selama umur atau periode usaha yang berdurasi 20 tahun jika dinilai pada saat ini dengan tingkat suku bunga 7,5% per tahun. Hal ini menunjukkan bahwa pengembangan usaha layak dijalankan karena NPV yang dihasilkan lebih besar dari nol (NPV > 0).

Analisis berikutnya yang dilakukan adalah analisis IRR. Tabel 4.15 menunjukkan hasil analisis IRR.

4.15 Tabel Hasil Perhitungan **IRR** Parkiran/ Rest Area

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**	**Discount Factor (SBI)**	**Discount Factor (SBI)**
			12,5 %		**40,00 %**	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**
1	2020	668	0,8889	594	0,7143	424
2	2021	745	0,7901	589	0,5102	300
3	2022	828	0,7023	582	0,3644	212
4	2023	918	0,6243	573	0,2603	149
5	2024	1,015	0,5549	563	0,1859	105
6	2025	1,065	0,4933	526	0,1328	70
7	2026	1,119	0,4385	491	0,0949	47
8	2027	1,175	0,3897	458	0,0678	31
9	2028	1,233	0,3464	427	0,0484	21
10	2029	1,295	0,3079	399	0,0436	14

11	2030	1,360	0,2737	372	0,0247	9
12	2031	1,428	0,2433	347	0,0176	6
13	2032	1,499	0,2163	324	0,0126	4
14	2033	1,574	0,1922	303	0,0090	3
15	2034	1,653	0,1709	282	0,0064	2
16	2035	1,735	0,1519	264	0,0046	1
17	2036	1,822	0,1350	246	0,0033	1
18	2037	1,913	0,1200	230	0,0023	1
19	2038	2,009	0,1067	214	0,0017	0
20	2039	2,109	0,0948	200	0,0012	0
			Jumlah PV	**7,983**		**1,399**
			Investasi	**1,476**		**1,476**
			NPV	**6,507**		**-77**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Internal Rate Return merupakan tingkat pengembalian usaha terhadap modal yang ditanamkan. Suatu usaha layak dijalankan apabila nilai IRR nya lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditetapkan. Berikut ini adalah hasil penilaian IRR berdasarkan tabel di atas.

Menghitung IRR:

ir	bunga terendah	7.50%
it	bunga tertinggi	40.00%
NPV (+)	NPV nilai positif	10,679
NPV (-)	NPV nilai negatif	-77
		10,602

IRR = ir + $\frac{10,679}{10,602}$ x (it - ir) = 7.5% + $\frac{10,679}{10,602}$ x 32,50 % = 7.5% + 32.26% = 39,77%

IRR = 39.77% ≥ 7,5 %

Nilai IRR pada kelayakan bisnis Parkiran Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park adalah 39,77 % . Angka ini lebih besar dari tingkat suku bunga deposito yang ditetapkan sebesar 7,5% yang berarti modal yang ditanamkan dalam usaha akan mempunyai tingkat pengembalian yang

lebih menguntungkan dibandingkan melakukan investasi dalam bentuk deposito. Dari segi IRR usaha pengembangan ini juga layak dilaksanakan.

Analisis selanjutnya adalah analisis PI dimana ilustrasi dibawah ini menjelaskan hasil perhitungan PI sebagai berikut:

Kriteria :

Jika *Profitability Index* (PI) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**

Jika *Profitability Index* (PI) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$\boldsymbol{PI = \frac{Jumlah\ PV}{Investasi}} \quad = \quad \frac{\mathbf{12{,}155}}{\mathbf{1{,}476}} = \mathbf{8{,}23}$$

Hasil dari perhitungan PI adalah 8,23 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Profitability Index merupakan perbandingan antara *present value* dari rencana penerimaan kas bersih masa yang akan datang dengan present value dari investasi yang telah dilaksanakan. Hasil perhitungan menunjukkan nilai PI pada kelayakan bisnis Parkiran Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park sebesar 8,23. Hal ini menunjukkan usaha industri layak dilaksanakan karena lebih besar dari satu.

Selanjutnya kita menganalis rasio keuntungan yang dikenal dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR). Berikut ini adalah hasil perhitungan BCR berdasarkan *cash flow* Tabel 4.4.

Kriteria :

Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**

Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$\boldsymbol{BCR = \frac{Benefit}{Cost}} \quad = \quad \frac{\mathbf{27{,}164}}{\mathbf{2{,}864}} = \mathbf{9{,}48}$$

Hasil dari perhitungan BCR adalah 9,48 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Analisis terakhir yang dilakukan adalah analisis PP table 4.16 dimana tabel ini merupakan hasil perhitungan analisis tersebut:

Tabel 4.16 Hasil Perhitungan **PP** Parkiran/ Rest Area

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**
a	**b**	**c**
1	2020	668
2	2021	745
3	2022	828
4	2023	918
5	2024	1,015
6	2025	1,065
7	2026	1,119
8	2027	1,175
9	2028	1,233
10	2029	1,295
11	2030	1,360
12	2031	1,428
13	2032	1,499
14	2033	1,574
15	2034	1,653
16	2035	1,735
17	2036	1,822
18	2037	1,913
19	2038	2,009
20	2039	2,109

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Metode ini digunakan untuk mengukur seberapa cepat investasi yang ditanamkan bisa kembali. Secara umum usaha layak untuk dijalankan apabila PP lebih kecil dari umur maksimum proyek. Berikut adalah cara perhitungan **PP** berdasarkan tabel 4.17 dibawah ini:

Tabel 4.17 Hasil Perhitungan **PP** Parkiran/ Rest Area

Investasi	**1,476**
Proceeds tahun ke 1	668
	808

Proceeds tahun ke 2	745
	63
Proceeds tahun ke 3	828
	-765

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Jumlah Tahun (Tahun positif terakhir) = Tahun ke 2
Jumlah Bulan = 0
Jumlah Hari = 0,92 x 30
= 27,6 (dibulatkan 27)

Dari hasil perhitungan didapatkan nilai PP dari Parkiran yaitu selama 2 tahun 0 bulan 27 hari, tepatnya pada tahun 2022. Nilai ini lebih kecil dari umur maksimum proyek yaitu 20 tahun sehingga layak untuk dijalankan.

d. Aula/ Gedung Pertemuan

Analisis kriteria kelayakan aspek keuangan bertujuan untuk menentukan kelayakan suatu bisnis atau usaha dari sisi finansial dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (time value of money). Perhitungan kriteria investasi menggunakan bantuan metode *Discounted Cash Flow*, dimana seluruh manfaat dan biaya untuk setiap tahun didiskonto dengan rasio bunga bank setiap tahuno dengan. *Discount Factor* (DF) untuk mendapatkan nilai masa kini dari manfaat dan biaya agar dapat dibandingkan. Analisis kriteria kelayakan bisnis yang digunakan pada Aula/ Gedung Pertemuan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park terdiri dari *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), *Payback Period* (PP), *Profitability Index* (PI), dan *Benefite Cost Ratio* (BCR).

Perhitungan NPV dimulai dari penjabran per variabel berikut ini:

c = *cash in flow* (Referensi Tabel 4.15)
d = 1/(1+i)^n
= 1/(1+0,075)^1
= 0,9302
e= c x d
= 507 x 0,9302
= 471,61 (dibulatkan jadi 472)

NPV adalah jumlah dari e selama 20 tahun dikurangi investasi awal
NPV = 6.156 – 3.441
= 2.715
Maka NPV proyek ini adalah Rp 2,715,000.000.00

Hasil perhitungan dari analisis kriteria investasi dapat dilihat pada table 4.18 di bawah ini.

Tabel 4.18 Hasil Perhitungan **NPV** Aula/ Gedung Pertemuan

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**
			7,5 %	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**
1	2020	507	0,9302	472
2	2021	367	0,8653	318
3	2022	408	08050	329
4	2023	452	0,7488	339
5	2024	500	0,6966	348
6	2025	525	0,6480	340
7	2026	551	0,6028	332
8	2027	579	0,5607	325
9	2028	608	0,5216	317
10	2029	638	0,4852	310
11	2030	670	0,4513	302
12	2031	704	0,4199	295
13	2032	739	0,3906	289
14	2033	776	0,3633	282
15	2034	815	0,3380	275
16	2035	855	0,3144	269
17	2036	898	0,2925	263
18	2037	943	0,2720	257
19	2038	990	0,2531	251

20	2039	1,040	0,2354	245
		Jumlah PV		**6,156**
		Investasi		**3,441**
		NPV		**2,715**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Net Present Value atau nilai kini manfaat bersih adalah selisih antara total *present value* manfaat dengan total *present value* biaya. Nilai NPV pada kelayakan gedung Aula/gedung pertemuan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park ini adalah Rp 2.715.000.000,00. Nilai ini menunjukkan keuntungan yang akan diperoleh selama umur atau periode usaha yang berdurasi 20 tahun jika dinilai pada saat ini dengan tingkat suku bunga 7,5% per tahun. Hal ini menunjukkan bahwa pengembangan usaha layak dijalankan karena NPV yang dihasilkan lebih besar dari nol (NPV > 0).

Analisis berikutnya yang dilakukan adalah analisis IRR. Tabel 4.19 menunjukkan hasil analisis IRR.

Tabel 4.19 Hasil Perhitungan **IRR** Aula/ Gedung Pertemuan

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**	**Discount Factor (SBI)**	**Discount Factor (SBI)**
			12,5 %		**17,50 %**	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**	**f=1/(1+i)^n**	**g= e x f**
1	2020	507	0,8889	451	0,8511	384
2	2021	367	0,7901	290	0,7243	210
3	2022	408	0,7023	287	0,6164	177
4	2023	452	0,6243	282	0,5246	148
5	2024	500	0,5549	278	0,4465	124
6	2025	525	0,4933	259	0,3800	98
7	2026	551	0,4385	242	0,3234	78
8	2027	579	0,3897	226	0,2752	62
9	2028	608	0,3464	211	0,2342	49
10	2029	638	0,3079	197	0,1994	39
11	2030	670	0,2737	183	0,1697	31
12	2031	704	0,2433	171	0,1444	25

13	2032	739	0,2163	160	0,1229	20
14	2033	776	0,1922	149	0,1046	16
15	2034	815	0,1709	139	0,0890	12
16	2035	855	0,1519	130	0,0758	10
17	2036	898	0,1350	121	0,0645	8
18	2037	943	0,1200	113	0,0549	6
19	2038	990	0,1067	106	0,0467	5
20	2039	1,040	0,0948	99	0,0397	4
			Jumlah PV	**4,093**		**1,506**
			Investasi	**3,441**		**3,441**
			NPV	**651**		**-1,935**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Internal Rate Return merupakan tingkat pengembalian usaha terhadap modal yang ditanamkan. Suatu usaha layak dijalankan apabila nilai IRR nya lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditetapkan. Berikut ini adalah proses perhitungan nilai IRR.

Menghitung IRR:

ir	bunga terendah	7.50%
it	bunga tertinggi	17.50%
NPV (+)	NPV nilai positif	2,715
NPV (-)	NPV nilai negatif	-1,935
		780

IRR =	ir	it - ir	= 10,00%
IRR =	7.5% +	$\frac{780}{2,719}$ x 10,00 %	= 2,87%
IRR =	7.5% +	2.87 %	= 10,30%
IRR =	**10,30 %**	**≥ 7,5 %**	

Nilai IRR pada kelayakan bisnis Aula Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park adalah 13,34 % . Angka ini lebih besar dari tingkat suku bunga deposito yang ditetapkan sebesar 7,5% yang berarti modal yang ditanamkan dalam usaha akan mempunyai tingkat pengembalian yang

lebih menguntungkan dibandingkan melakukan investasi dalam bentuk deposito. Dari segi IRR usaha pengembangan ini juga layak dilaksanakan.

Analisis selanjutnya adalah analisis PI dimana tabel dibawah ini menjelaskan hasil perhitungan PI sebagai berikut:

Kriteria :

Jika *Profitability Index* (PI) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**

Jika *Profitability Index* (PI) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$\boldsymbol{PI = \frac{Jumlah\ PV}{Investasi}} \quad = \quad \frac{\mathbf{4{,}093}}{\mathbf{3{,}411}} = \mathbf{1{,}19}$$

Hasil dari perhitungan PI adalah 1,19 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Profitability Index merupakan perbandingan antara *present value* dari rencana penerimaan kas bersih masa yang akan datang dengan present value dari investasi yang telah dilaksanakan. Hasil perhitungan menunjukkan nilai PI pada kelayakan bisnis *Aula/ gedung pertemuan* Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park sebesar 1,19. Hal ini menunjukkan usaha industri layak dilaksanakan karena lebih besar dari satu.

Selanjutnya kita menganalis rasio keuntungan yang dikenal dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR). Berikut ini adalah hasil perhitungan BCR berdasarkan *cash flow* Tabel 4.5.

Kriteria :

Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**

Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$\boldsymbol{BCR = \frac{Benefit}{Cost}} \quad = \quad \frac{\mathbf{13{,}566}}{\mathbf{5{,}894}} = \mathbf{2{,}30}$$

Hasil dari perhitungan BCR adalah 2,30 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Analisis terakhir yang dilakukan adalah analisis PP dimana tabel ini merupakan hasil perhitungan analisis tersebut:

Tabel 4.20 Hasil Perhitungan **PP** Aula/ Gedung Pertemuan

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**
a	**b**	**c**
1	2020	507
2	2021	367
3	2022	408
4	2023	452
5	2024	500
6	2025	525
7	2026	551
8	2027	579
9	2028	608
10	2029	638
11	2030	670
12	2031	704
13	2032	739
14	2033	776
15	2034	815
16	2035	855
17	2036	898
18	2037	943
19	2038	990
20	2039	1,040

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Metode ini digunakan untuk mengukur seberapa cepat investasi yang ditanamkan bisa kembali. Secara umum usaha layak untuk dijalankan apabila PP lebih kecil dari umur maksimum proyek. Berikut ini adalah hasil perhitungan dan metode perhitungan **PP** berdasarka tabel 4.20 dibawah ini:

Tabel 4.20 Hasil Perhitungan **PP** Aula/ Gedung Pertemuan

Investasi	**3,441**
Proceeds tahun ke 1	507
	2,934
Proceeds tahun ke 2	367
	2,567
Proceeds tahun ke 3	408
	2,159
Proceeds tahun ke 4	452
	1,706
Proceeds tahun ke 5	500
	1,206
Proceeds tahun ke 6	551
	655
Proceeds tahun ke 7	608
	47
Proceeds tahun ke 8	670
	- 623

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Jumlah Tahun (Tahun positif terakhir) = Tahun ke 7
Jumlah Bulan = 0
Jumlah Hari = 0,84 x 30
= 25,2 (dibulatkan 25)

Dari hasil perhitungan didapatkan nilai PP dari Aula yaitu selama 7 tahun 0 bulan 25 hari. Nilai ini lebih kecil dari umur maksimum proyek yaitu 20 tahun sehingga layak untuk dijalankan.

e. Kolam Renang/ Watterboom

Analisis kriteria kelayakan aspek keuangan bertujuan untuk menentukan kelayakan suatu bisnis atau usaha dari sisi finansial dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*). Perhitungan kriteria investasi

menggunakan bantuan metode *Discounted Cash Flow*, dimana seluruh manfaat dan biaya untuk setiap tahun didiskonto dengan rasio bunga bank setiap tahun. *Discount Factor* (DF) untuk mendapatkan nilai masa kini dari manfaat dan biaya agar dapat dibandingkan. Analisis kriteria kelayakan bisnis yang digunakan pada Kolam Renang/Watterboom Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park terdiri dari *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), dan *Internal Rate Return* (IRR).

Perhitungan NPV dimulai dari penjabran per variabel berikut ini:

c = *cash in flow* (Referensi Tabel 4.6)

d = 1/(1+i)^n

= 1/(1+0,075)^1

= 0,9302

e= c x d

= 668 x 0,9302

= 621, 37 (dibulatkan jadi 621)

NPV adalah jumlah dari e selama 20 tahun dikurangi investasi awal

NPV = 12.155 – 10.809

= 1.346

Maka NPV proyek ini adalah Rp 1,346,000.000.00

Hasil perhitungan dari analisis kriteria investasi dapat dilihat pada tabel 4.21 di bawah ini.

Tabel 4.21 Hasil Perhitungan **NPV** Kolam Renang/ Watterboom

Tahun ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**
			7,5 %	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**
1	2020	668	0,9302	621
2	2021	745	0,8653	645
3	2022	828	0,8050	667
4	2023	918	0,7488	687

5	2024	1,015	0,6966	707
6	2025	1,065	0,6480	690
7	2026	1,119	0,6028	674
8	2027	1,175	0,5607	659
9	2028	1,233	0,5216	643
10	2029	1,295	0,4852	628
11	2030	1,360	0,4513	614
12	2031	1,428	0,4199	599
13	2032	1,499	0,3906	586
14	2033	1,574	0,3633	572
15	2034	1,653	0,3380	559
16	2035	1,735	0,3144	546
17	2036	1,822	0,2925	533
18	2037	1,913	0,2720	521
19	2038	2,009	0,2531	508
20	2039	2,109	0,2354	497
		Jumlah PV		**12,155**
		Investasi		**10,809**
		NPV		**1,346**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Net Present Value atau nilai kini manfaat bersih adalah selisih antara total *present value* manfaat dengan total *present value* biaya. Nilai NPV pada kelayakan Kolam renang Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park ini adalah Rp 1.346.000.000,00. Nilai ini menunjukkan keuntungan yang akan diperoleh selama umur atau periode usaha yang berdurasi 20 tahun jika dinilai pada saat ini dengan tingkat suku bunga 7,5% per tahun. Hal ini menunjukkan bahwa pengembangan usaha layak dijalankan karena NPV yang dihasilkan lebih besar dari nol (NPV > 0).

Analisis berikutnya yang dilakukan adalah analisis IRR. Tabel 4.22 menunjukkan hasil analisis IRR.

Tabel 4.22 Hasil Perhitungan **IRR** Kolam Renang/ Watterboom

Tahun Ke	**Tahun**	**Cash in Flow**	**Discount Factor (SBI)**	**Present Value (PV)**
			9,00 %	
a	**b**	**c**	**d=1/(1+i)^n**	**e= c x d**
1	2020	668	0,9174	613
2	2021	745	0,8417	627
3	2022	828	0,7722	640
4	2023	918	0,7084	650
5	2024	1,015	0,6499	659
6	2025	1,065	0,5963	635
7	2026	1,119	0,5470	612
8	2027	1175	0,5019	590
9	2028	1,233	0,4604	568
10	2029	1,295	0,4224	547
11	2030	1,360	0,3875	527
12	2031	1,428	0,3555	508
13	2032	1,499	0,3262	489
14	2033	1,574	0,2992	471
15	2034	1,653	0,2745	454
16	2035	1,735	0,2519	437
17	2036	1,822	0,2311	421
18	2037	1,913	0,2120	406
19	2038	2,009	0,1945	391
20	2039	2,109	0,1784	376
			Jumlah PV	**10,620**
			Investasi	**10,809**
			NPV	**-189**

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Internal Rate Return merupakan tingkat pengembalian usaha terhadap modal yang ditanamkan. Suatu usaha layak dijalankan apabila nilai IRR nya

lebih besar dari tingkat suku bunga yang ditetapkan. Berikut ini adalah perhitungan IRR berdasarkan tabel di atas.

Menghitung IRR:

ir	bunga terendah		7.50%
it	bunga tertinggi		9.00%
NPV (+)	NPV nilai positif		1,346
NPV (-)	NPV nilai negatif		-189
			1,157
IRR =	ir	ir - it	= 1,50%
IRR =	7.5% +	$\frac{1,157}{1,346}$ x 1,5% %	= 1,28%
IRR =	7.5% +	1,28 %	= 8,78%
IRR =	**8,78 %**	**≥ 7,5 %**	

Nilai IRR pada kelayakan bisnis *Kolam Renang/ Watterboom* Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park adalah 8,78 % . Angka ini lebih besar dari tingkat suku bunga deposito yang ditetapkan sebesar 7,5% yang berarti modal yang ditanamkan dalam usaha akan mempunyai tingkat pengembalian yang lebih menguntungkan dibandingkan melakukan investasi dalam bentuk deposito. Dari segi IRR usaha pengembangan ini juga layak dilaksanakan.

Analisis selanjutnya adalah analisis PI dimana tabel dibawah ini menjelaskan hasil perhitungan PI sebagai berikut:

Kriteria :

Jika *Profitability Index* (PI) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**

Jika *Profitability Index* (PI) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$\boldsymbol{PI = \frac{Jumlah\ PV}{Investasi}} \quad = \quad \boldsymbol{\frac{12.155}{10.809} = 1,12}$$

Hasil dari perhitungan PI adalah 1,12 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Profitability Index merupakan perbandingan antara *present value* dari rencana penerimaan kas bersih masa yang akan datang dengan present value

dari investasi yang telah dilaksanakan. Hasil perhitungan menunjukkan nilai PI pada kelayakan bisnis Kolam Renang Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park sebesar 1,12. Hal ini menunjukkan usaha industri layak dilaksanakan karena lebih besar dari satu.

Selanjutnya kita menganalis rasio keuntungan yang dikenal dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR). Berikut ini adalah hasil perhitungan BCR berdasarkan *cash flow* Tabel 4.6.

Kriteria :

Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≤ 1, Maka Investasi **DITOLAK**

Jika *Benefit Cost Ratio* (BCR) ≥ 1, Maka Investasi **DITERIMA**

$$\boldsymbol{BCR = \frac{Benefit}{Cost}} \quad = \quad \frac{\mathbf{27{,}164}}{\mathbf{7{,}606}} = \mathbf{3{,}57}$$

Hasil dari perhitungan BCR adalah 3,57 (≥1). Berdasarkan kriteria pengujian maka proyek ini dinyatakan layak (*feasible).*

Analisis terakhir yang dilakukan adalah analisis PP dimana tabel 4.23 ini merupakan hasil perhitungan analisis tersebut:

Tabel 4.23 Hasil Perhitungan **PP** Kolam Renang/ Watterboom

Tahun ke	**Tahun**	**Cash in Flow**
a	**b**	**c**
1	2020	668
2	2021	745
3	2022	828
4	2023	918
5	2024	1,015
6	2025	1,065
7	2026	1,119
8	2027	1175
9	2028	1,233
10	2029	1,295
11	2030	1,360
12	2031	1,428

13	2032	1,499
14	2033	1,574
15	2034	1,653
16	2035	1,735
17	2036	1,822
18	2037	1,913
19	2038	2,009
20	2039	2,109

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Metode ini digunakan untuk mengukur seberapa cepat investasi yang ditanamkan bisa kembali. Secara umum usaha layak untuk dijalankan apabila PP lebih kecil dari umur maksimum proyek. Berikut adalah hasil perhitunan *Payback Periods* berdasarkan tabel 4.24 dibawah ini:

Tabel 4.24 Hasil Perhitungan **PP** Kolam Renang/ Watterboom

Investasi	**10,809**
Proceeds tahun ke 1	668
	10,141
Proceeds tahun ke 2	745
	9,396
Proceeds tahun ke 3	828
	8,568
Proceeds tahun ke 4	918
	7,650
Proceeds tahun ke 5	1,015
	6,635
Proceeds tahun ke 6	1,065
	5,570
Proceeds tahun ke 7	1,119
	4,451
Proceeds tahun ke 8	1,175
	3,276

Proceeds tahun ke 9	1,295
	1,981
Proceeds tahun ke 10	1,428
	553
Proceeds tahun ke 11	1,574
	- 1,021

Sumber: Olahan Peneliti (2020)

Jumlah Tahun (Tahun positif terakhir) = Tahun ke 10
Jumlah Bulan = 4
Jumlah Hari = 0,22 x 30
= 6,6 (dibulatkan 6)

Dari hasil perhitungan didapatkan nilai PP dari Aula yaitu selama 10 tahun 4 bulan 6 hari. Nilai ini lebih kecil dari umur maksimum proyek yaitu 20 tahun sehingga layak untuk dijalankan.

4.6 Pembahasan

1. Berdasarkan analisis pada bagian 4.2 diketahui bahwa investasi dari proyek ini menguntungkan sehingga jika harga diturunkan dengan skala ekonomis tidak banyak mempengaruhi pendapatan dari pengelola Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park
2. Proyek Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park adalah proyek yang bersifat *profit oriented*.
   Adapaun manfaat dari proyek ini adalah :
   a. Penyerapan tenaga kerja supaya mengurangi angka pengangguran serta memperoleh kesempatan kerja bagi tenaga lokal
   b. Peningkatan produktivitas dan daya saing masyarakat
   c. Bisa menjadi ikon wisata dan kuliner yang berada ditengah kota
   d. Mudah dikenal sebagai tempat wisata dan rest area pengunjung dari luar kota kabupaten Mojokerto
   e. Mengurangi ketergantungan masyarakat lokal untuk berwisata keluar dari daerah Kabupaten Mojokerto
   f. Mengurangi ketergantungan masyarakat lokal untuk mencari makan-

makanan di pasar modern dan mall dikota besar

g. Manfaat sosial dan budaya pada masyarakat lokal untuk mengekspresikan seni dan budaya dipentaskan pada sarana dan gedung yang tersedia disini.