

## BAB 5 PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

1. 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 sleuruh stand dan gerai sepatu sudah sepi dan tidak ada pengunjung serta pembeli bahkan sebagian pemilik gerai toko sudah henggang dari lokasi tersebut, dan seluruh aset dan gedung yang ada didalamnya sudah mangkrak. Pemerintah Kabupaten Mojokerto mulai mewacanakan revitalisasi seluruh aset pemda salah satunya Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) dan 18 pasar lainnya yang tersebar di masing-masing kecamatan. Kondisi ini bagi peneliti untuk mengembangkan analisis investasi dari segi aspek kelayakan ekonomi. Seiring dengan selesainya analisis kelayakan oleh Peneliti dan nama Pusat Perkulakan Sepatu Trowulan (PPST) oleh pemerintah Kabupaten Mojokerto nama tersebut diatas didesain ulang (redesain) dan dirubah namanya menjadi Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto, oleh peneliti sudah dikaji dari fungsi lahannya yang sudah tidak bermanfaat lagi sehingga peneliti melakukan kajian dan analisis atas perubahan manfaat lahan tersebut dengan demikian oleh peneliti proyek tersebut telah mealkukan kajian analisi dan nilai investasi sudah dinyatakan layak untuk melakukan investasi mengingat *cash flow* dan potensi pendapatan tahunan dalam kajian ini mampu membiayai pengerjaan proyek ini. Berikut hasil perhitungan investasi bedasarkan parameter ilmu teknik sipil dengan menghitung rincian anggaran biaya (RAB) sebagai berikut:

|                                    |           |               |                      |
|------------------------------------|-----------|---------------|----------------------|
| Pembangunan<br><i>Foodcourt</i>    | 403,98 m2 | Rp. 4.500.000 | Rp. 1.817.893.443,59 |
| Pembangunan Kios/<br>Toko          | 678,92 m2 | Rp. 4.500.000 | Rp. 3.055.150.000,00 |
| Pembangunan<br>Parkiran/ Rest Area | 328,05 m2 | Rp. 4.500.000 | Rp. 1.476.242.000,00 |

|   |           |               |                       |
|---|-----------|---------------|-----------------------|
| Pembangunan Aula/<br>Gedung Pertemuan   | 764,71 m2 | Rp. 4.500.000 | Rp. 3.441.200.000,00  |
| Pembangunan Kolam<br>Renang/ Watterboom | 2402,01   | Rp. 4.500.000 | Rp. 10.809.033.000,00 |

2. Dengan demikian untuk hasil analisis dari peneliti menggambarkan bahwa biaya investasi proyek Pembangunan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto, dinyatakan layak dan memenuhi kriteria Net Present Value (NPV), Indeks Rate Ratio (IRR), dan Profitability Index (PI), Benefite Cost Ratio (BCR), Payback Periods (PP). Proyek yang dimaksud adalah proyek Foodcourt, Kios/Toko, Aula/ Gedung Pertemuan, Lahan Parkir /Rest Area dan Kolam Renang/Watterboom. Dengan nilai NPV lebih besar dari nol, nilai IRR lebih besar dibandingkan bunga investasi dan nilai BCR lebih besar atau sama dengan satu, nilai PI lebih besar atau sama dengan satu, serta Payback Period tercapai sebelum umur rencana investasi tercapai, maka rencana investasi layak dilaksanakan. Hasil analisis sensitivitas juga menghasilkan nilai-nilai yang layak bagi rencana investasi ini. Berikut hasil analisis kelayakan investasi berdasarkan parameter ilmu ekonomi teknik sebagai berikut :

#### 1 Hasil Analisis Foodcourt:

|   | Metode | Hasil   | Kriteria     | Keputusan |
|---|--------|---|--------------|-----------|
| a | NPV    | 803   | $\geq 0$     | Layak     |
| b | IRR    | 11,89%  | $\geq 7,5\%$ | Layak     |
| c | PI     | 1,44  | $\geq 1$     | Layak     |
| d | BCR    | 2,65  | $\geq 1$     | Layak     |
| e | PP     | Investasi akan kembali dalam 8 tahun 8 bulan 9 hari |              |           |

## 2 Hasil Analisis Kios/ Toko:

|   | Metode | Hasil  | Kriteria     | Keputusan |
|---|--------|--|--------------|-----------|
| a | NPV    | 1,313  | $\geq 0$     | Layak     |
| b | IRR    | 11,79%   | $\geq 7,5\%$ | Layak     |
| c | PI     | 1,59   | $\geq 1$     | Layak     |
| d | BCR    | 2,47   | $\geq 1$     | Layak     |
| e | PP     | Investasi akan kembali dalam 8 tahun 6 bulan 19 hari |              |           |

## 3. Hasil Analisis Parkiran/ Rest Area:

|   | Metode | Hasil  | Kriteria     | Keputusan |
|---|--------|--|--------------|-----------|
| a | NPV    | 10,679   | $\geq 0$     | Layak     |
| b | IRR    | 39,77%   | $\geq 7,5\%$ | Layak     |
| c | PI     | 8,23   | $\geq 1$     | Layak     |
| d | BCR    | 9,48   | $\geq 1$     | Layak     |
| e | PP     | Investasi akan kembali dalam 2 tahun 0 bulan 27 hari |              |           |

## 4. Hasil Analisis Aula/ Gedung Pertemuan:

|   | Metode | Hasil  | Kriteria     | Keputusan |
|---|--------|--|--------------|-----------|
| a | NPV    | 2,715  | $\geq 0$     | Layak     |
| b | IRR    | 10,30%   | $\geq 7,5\%$ | Layak     |
| c | PI     | 1,19   | $\geq 1$     | Layak     |
| d | BCR    | 2,30   | $\geq 1$     | Layak     |
| e | PP     | Investasi akan kembali dalam 7 tahun 0 bulan 25 hari |              |           |

## 5. Hasil Analisis Kolam Renang/ Waterboom:

|   | Metode | Hasil  | Kriteria     | Keputusan |
|---|--------|--|--------------|-----------|
| a | NPV    | 1,346  | $\geq 0$     | Layak     |
| b | IRR    | 8,78%  | $\geq 7,5\%$ | Layak     |
| c | PI     | 1,12   | $\geq 1$     | Layak     |
| d | BCR    | 3,57   | $\geq 1$     | Layak     |
| e | PP     | Investasi akan kembali dalam 10 tahun 4 bulan 6 hari |              |           |

## 5.2 Saran

1. Kepastian realisasi investasi dalam proyek ini harus terjamin agar memberikan kepastian bagi pengusaha dan berdampak terhadap perekonomian masyarakat.
2. Diperlukan peran pemerintah melalui regulasi yang ada mampu menunjang keberadaan Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park di Kabupaten Mojokerto. Hal itu dikarenakan Mojokerto merupakan salah satu daerah destinasi wisata dan dilintasi jalan tol nasional antar propinsi, jadi pengelolaan investasi yang tepat akan berdampak pada perekonomian di Kabupaten Mojokerto. Selain dikenal dengan situs peninggalan kerajaan Majapahit, Pemerintah Kabupaten Mojokerto harus menyiapkan skema pengiklanan proyek ini guna meningkatkan tingkat visitasi dari daerah lain ke Sentra Kuliner dan Wahana Bermain Mojopahit Creative Park Kabupaten Mojokerto sehingga menjadi bukti bahwa proyek ini sudah dilaksanakan pada lokasi yang semestinya.
3. Pengelola proyek dan Pemerintah Kabupaten Mojokerto harus merawat secara berkala pada semua fasilitas-fasilitas tersebut guna menunjang pelayanan yang optimal pada semua sarana dan prsarana yang telah terbangun.