



## ANALISIS INVESTASI PADA GEDUNG BARU PASAR MARDIKA MILIK PEMERINTAH DAERAH PROVINSI MALUKU

Tiara S Han\*, Christy Gery Buyang\*, Imran Oppier\*

Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia

<sup>\*)</sup>Corresponding author, email: [tiara.s.han12@gmail.com](mailto:tiara.s.han12@gmail.com), [christ.gery@gmail.com](mailto:christ.gery@gmail.com), [oppier.iwan@gmail.com](mailto:oppier.iwan@gmail.com)

### ABSTRACTS

*Buildings are an important element in the development of an area and play a significant role in people's lives, so they become attractive investment objects. The availability of buildings, especially markets, affects the smooth running of people's trade facilities and the improvement of people's welfare. The construction of the Mardika Market New Building in Ambon City is expected to facilitate buying and selling transactions and provide jobs. This study aims to analyze the feasibility of market development investment by reviewing the financial aspect. The research method used in this study is a quantitative calculation method, by knowing the investment cost, calculating annual income and expenses, then conducting a feasibility analysis using the Benefit Cost Ratio (BCR), Net Present Value (NPV), and Payback Periods (PP) methods. The results of the analysis show that the Mardika Market New Building, which covers four floors with a total area of 20,400 m<sup>2</sup> and a capacity to accommodate 2,061 traders, has a total budget of Rp. 132,185,886,068, with a construction period of 480 days. From the calculation results, BCR 1.08, NPV Rp. 10,108,469,676, and PP 13 years, 2 months, 1 day were obtained. So it can be concluded that a BCR value greater than 1, the investment is considered feasible. In addition, NPV has a positive value, meaning that the investment project is considered feasible. The project has a payback period of 13 years.*

### ARTICLE INFO

#### **Article history:**

Submitted/Received: 16 Mei 2024

First Revised: 1 Juni 2024

Accepted: 6 Juli 2024

First Available online: 01 Juli 2024

Publication Date: 01 Juli 2024

#### **Keywords:**

Benefit Cost Ratio, Building Investment, Mardika Market, Net Present Value, Payback Period.

## 1. PENDAHULUAN

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) jumlah penduduk kota Ambon sebesar 348.335 jiwa. Melihat kondisi perkembangan penduduk saat ini dapat dipastikan bahwa pengembangan fasilitas pasar harus ditingkatkan untuk kenyamanan masyarakat pada tahun-tahun mendatang sekaligus mengembalikan fungsi pasar sebagai prasarana perdagangan dan perekonomian rakyat sehingga menjadi bangunan yang aman, nyaman bersih dan tertata dengan baik.

Investasi bangunan gedung merupakan suatu kegiatan dengan memerlukan sejumlah dana yang digunakan pada saat ini, dengan tujuan memberikan keuntungan di masa yang akan datang (Oktavian, R. 2020; Hidayat, W. 2019; Akbar, et al. 2014). Pentingnya investasi properti dalam perekonomian suatu negara. Gedung pasar, khususnya, merupakan aset dalam infrastruktur ekonomi karena menjadi tempat bagi berbagai aktivitas bisnis dan perdagangan. Pasar tradisional seringkali menjadi fokus utama investasi properti di banyak negara, karena memiliki peran yang signifikan dalam menyediakan barang dan jasa sehari-hari bagi masyarakat.

Oleh karena itu dilakukan pembangunan Gedung Baru Pasar Mardika. Pembangunan Pasar Mardika mencakup empat lantai dengan total luas mencapai 20.400 m<sup>2</sup>. Desain pasar tradisional modern ini akan menampung pedagang ikan, daging, sayur, buah-buahan serta pedagang yang menjual pakaian dan kebutuhan pokok lainnya sebanyak 2.061 unit. Dilengkapi dengan ruang pujasera, pedagang makanan siap saji, dan pedagang barang elektronik. Selain itu, memiliki fasilitas yang lengkap diantaranya terdapat lift, eskalator, mushola, ruang menyusui, dll. Pembangunan Gedung Baru Pasar Mardika dengan total anggaran 132 M dikerjakan sejak Januari 2022 dengan kontrak 480 hari kerja. Melihat anggaran biaya yang besar maka perlu dilakukan penelitian tentang investasi pada gedung Pasar Mardika. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kelayakan investasi pada pembangunan Pasar Mardika dengan meninjau aspek finansial (Hanggara, F. R., et al. 2021; Buyang, C. G., et al. 2013). Analisis data dilakukan dengan mengetahui biaya investasi, menghitung pendapatan dan pengeluaran tahunan, selanjutnya melakukan analisis kelayakan dengan menggunakan metode Benefit Cost Rasio (BCR), Net Present Value (NPV), Payback Periods (PP) (Mahapatni, I. A. P. S., et al. 2023; Wirastuti, N. P. O., et al. 2012)

Benefit Cost Ratio (BCR) adalah rasio antara manfaat yang diharapkan dengan biaya yang dikeluarkan untuk suatu proyek. Jika nilai BCR lebih dari 1, maka proyek tersebut dianggap layak secara ekonomi. Net Present Value (NPV) adalah selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar selama masa investasi. NPV yang positif menunjukkan bahwa investasi tersebut diperkirakan akan menghasilkan keuntungan. Payback Period (PP) adalah waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan investasi awal dari

arus kas yang dihasilkan oleh proyek tersebut. Semakin pendek periode pengembalian, semakin cepat investasi tersebut kembali.

## 2. METODE

### 2.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Gedung Baru Pasar Mardika Ambon yang berlokasi di Jl. Pantai Mardika, Kel. Rijali, Kec. Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku.

### 2.2 Variabel Penelitian

Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat karena adanya variabel bebas. Sedangkan variabel bebas merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang menjadi sebab perubahan timbulnya variabel terikat.

Dalam penelitian ini variabel bebas terdiri dari Kelayakan investasi gedung baru pasar mardika (X1), Suku Bunga Investasi (X2), Biaya sewa gedung (X3), dan Umur Investasi 15 Tahun (X4). Sedangkan variabel terikat yaitu Investasi Gedung Pasar Mardika (Y). (Zainuri, D. 2021; MM, I R. 2020)

### 2.3 Teknik Pengumpulan Data

Pengambilan data primer dilakukan melalui metode wawancara dengan pengelola Gedung Baru Pasar Mardika. Dalam wawancara, peneliti bertanya langsung kepada pengelola untuk mendapatkan informasi yang diperlukan terkait dengan analisis investasi gedung pasar. Wawancara dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang situasi dan kondisi yang ada di gedung pasar tersebut, serta pandangan langsung dari pihak yang terlibat dalam pengelolaan gedung pasar.

Pengambilan data sekunder diperoleh dari studi literatur tentang investasi. Studi literatur mencakup riset sebelumnya, artikel, buku, laporan pasar properti, dan sumber informasi lainnya yang relevan dengan topik investasi.

### 2.4 Teknik Analisis Data

#### 1. Menghitung Cash flow

Mengelola keuangan perusahaan secara efektif dan efisien melalui perencanaan dan pengendalian kas dengan laporan-laporan keuangan diantaranya neraca dan laba rugi dengan menggunakan keuangan yang direncanakan, mengawasi mengarahkan, mengevaluasi dan mengordinasi aktiva dari berbagai fungsi satuan dari operasional (Ansyu, M. K. M., et al. 2020; Ati, A. 2018) Menentukan arus kas masuk (pendapatan) dan arus kas keluar (pengeluaran) terkait dengan investasi gedung baru pasar mardika. Pendapatan diperoleh dari biaya sewa setiap ruangan berdasarkan tipe di Gedung Baru Pasar Mardika Ambon. Sedangkan untuk menghitung pengeluaran dari

biaya pemeliharaan gedung Gedung Baru Pasar Mardika Ambon, penulis dapat memperhitungkan biaya-biaya tersebut secara terpisah, seperti berikut:

Biaya Tenaga Kerja, Biaya Security, Biaya Cleaning Service, Biaya Penjaga Toilet, Biaya Operator Ruang Kontrol, Biaya Operator MEP, Biaya Operasional, Biaya Pemakaian Listrik, Biaya Wifi, Biaya Perawatan Peralatan MEP, Biaya Perawatan Bangunan, Umur investasi. Menentukan umur investasi yang digunakan untuk menghitung arus kas. Umur investasi yang di ambil dalam penelitian ini adalah 15 tahun (Wulandari, N. W., et al. 2022; Safri, S. 2018).

2. Menghitung Benefit Cost Rasio (BCR)

BCR (Benefit Cost Ratio) adalah suatu nilai perbandingan antara nilai dari manfaat (benefit) dengan nilai biaya (cost) pada suatu titik waktu yang sama. (Trisna. N., et al. 2022).

Persamaan dan Rumus Benefit Cost Rasio dapat dilihat dibawah ini :

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} \dots\dots\dots (1)$$

Dengan :

PWB = Nilai sekarang dari biaya pendapatan

PWC = Nilai sekarang dari biaya pengeluaran

3. Menghitung Net Present Value (NPV)

Net Present Value atau sering disingkat dengan NPV adalah selisih antara nilai sekarang dari arus kas yang masuk dengan nilai sekarang dari arus kas yang keluar pada periode waktu tertentu. (Ningrat, G. A., et al. 2023).

Persamaan dan Rumus Net Present Value dapat dilihat dibawah ini :

$$NPV = \Sigma(PV) - Investasi Awal \dots\dots\dots (2)$$

Dengan :

$\Sigma(PV)$  = Jumlah dari nilai sekarang arus kas masa depan.

Investasi Awal = Jumlah investasi awal yang dikeluarkan.

4. Menghitung Payback Period (PP)

Payback Period atau Periode Pengembalian merupakan waktu yang diperlukan perusahaan guna mendapatkan kembali investasi seperti semula. (Kurniawan, R. 2019; Khotimah, H., et al. 2014).

Persamaan dan Rumus Payback Periods dapat dilihat dibawah ini :

$$PP = H1 + \frac{(0-X1)}{(0+X2)} \dots\dots\dots (3)$$

Dengan :

H1= Tahun NPV (-)

X1= Biaya NPV (-)

X2= Biaya NPV (+)

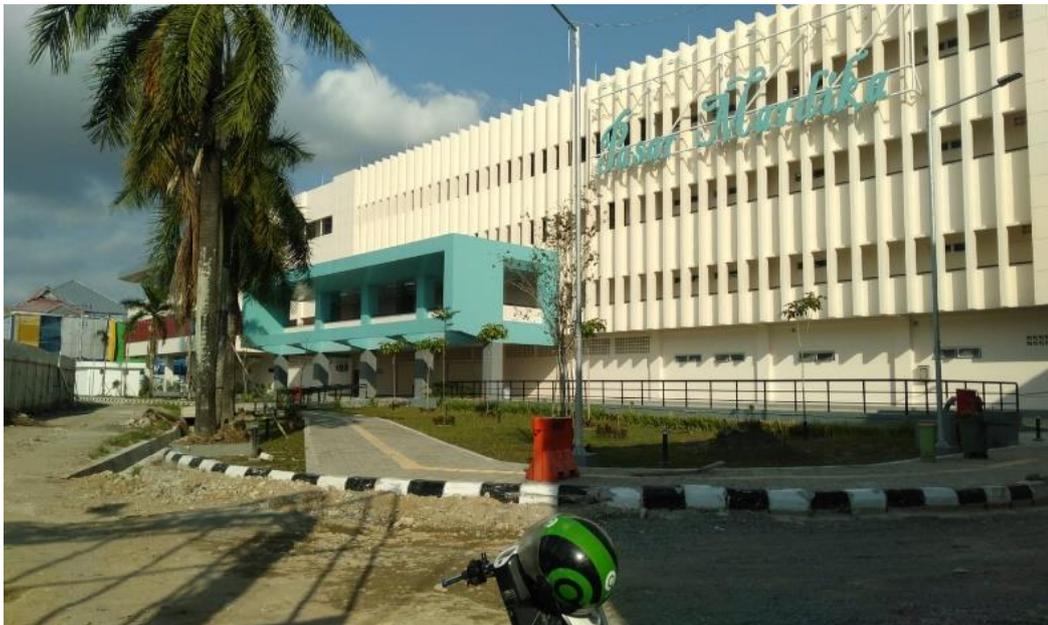
### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1. Data Umum Proyek

Gedung Baru Pasar Mardika terletak pada lahan milik Pemerintah Provinsi Maluku sesuai Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) Nomor 6 Tahun 2017. Pembangunan gedung pasar ini dimulai pada tahun 2022 dan selesai pada tahun 2023, dengan total anggaran sebesar Rp. 132.185.886.068,-.



Gambar 1. Peta Gedung Baru Pasar Mardika Ambon  
(Sumber : Google Earth )



Gambar 2. Gedung Baru Pasar Mardika Ambon  
(Sumber : Disperindag Provinsi Maluku, 2023)

DOI:

p- ISSN 1412-050X e- ISSN 2828-5778

Gedung baru Pasar Mardika memiliki total luas bangunan 20.400 m<sup>2</sup>, yang terdiri dari empat lantai. Fasilitas yang tersedia di gedung baru ini mencakup los, pujasera, kios, dan pedagang elektronik. Jumlah los yang disediakan adalah 572 di lantai I, 778 di lantai II, pujasera sebanyak 10 unit, 394 kios tipe A di lantai III, dan 151 kios tipe A, 10 kios tipe B, serta 12 kios tipe C di lantai IV. Selain itu, terdapat 30 unit pujasera dan 104 kios pedagang elektronik di lantai IV. Dengan daya tampung total sebanyak 2.061 pedagang. Dengan total daya tampung mencapai 2.061 pedagang, gedung pasar yang baru diharapkan dapat menciptakan lingkungan yang lebih bersih, tertata, dan nyaman bagi para pedagang dan pengunjung.

### **3.2. Klasifikasi Biaya**

Pada pembangunan Gedung Baru Pasar Mardika Ambon terdapat beberapa klasifikasi biaya diantaranya Biaya Investasi, Biaya Pendapatan dan Biaya Pengeluaran.

#### **Biaya Investasi**

Biaya investasi merupakan biaya awal yang perlu dikeluarkan pada sebuah objek investasi. Dan untuk biaya investasi awal Gedung Baru Pasar Mardika Ambon sebesar Rp. 122.662.220.060,- dengan biaya tambahan I sebesar Rp. 2.401.100.007,-, biaya tambahan II sebesar Rp. 7.122.566.001,-. Maka total biaya investasi gedung baru pasar mardika ambon sebesar Rp. 132.185.886.068,- Data ini diperoleh dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Provinsi Maluku.

#### **Biaya Pendapatan**

Biaya pendapatan investasi adalah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan dari investasi. (Akbar, H., et al. 2014). Biaya pendapatan pada gedung baru pasar mardika diperoleh dari harga sewa tiap los, kios, pujasera dan tempat pedagang elektronik. Pendapatan dari sewa ruangan biasanya ditetapkan berdasarkan luas atau lokasi ruangan, serta fasilitas yang disediakan di dalamnya. Pengelola gedung pasar dapat menetapkan harga sewa yang berbeda-beda untuk setiap jenis ruangan, tergantung pada permintaan dan kondisi pasar.

Tabel 1. Harga Sewa

Lantai	Total		Harga Sewa Satuan Los & Kios			
	Los	Kios	Pertahun		Perbulan	
I	572		Rp	7,200,000	Rp	600,000
II	778		Rp	7,200,000	Rp	600,000
Pujasera		10	Rp	21,600,000	Rp	1,800,000
III		394	Rp	18,000,000	Rp	1,500,000
IV		151	Rp	18,000,000	Rp	1,500,000
		10	Rp	19,800,000	Rp	1,650,000
		12	Rp	23,400,000	Rp	1,950,000
Pujasera		30	Rp	36,000,000	Rp	3,000,000
Pedagang elektronik		104	Rp	10,800,000	Rp	900,000
<b>TOTAL</b>	<b>2061</b>		<b>Rp</b>	<b>162,000,000</b>	<b>Rp</b>	<b>13,500,000</b>

(Sumber : Disperindag, 2023)

### Biaya Pengeluaran

Biaya pengeluaran investasi adalah biaya yang dikeluarkan untuk melakukan investasi, seperti biaya transaksi, biaya perizinan, dan biaya lain yang terkait dengan pembelian atau pengelolaan investasi (Wulandari, N. W., et al. 2022). Biaya pengeluaran pada gedung baru pasar mardika diperoleh dari biaya pemeliharaan gedung yang terbagi menjadi biaya tenaga kerja dan biaya operasional pasar mardika. Biaya tenaga kerja terdiri dari biaya security, biaya cleaning service, biaya penjaga toilet, biaya operator ruang kontrol, biaya operator MEP. Untuk biaya operasional pasar mardika terdiri dari biaya pemakaian daya listrik, biaya wifi, biaya perawatan peralatan MEP dan biaya perawatan bangunan.

Tabel 2. Biaya Pemeliharaan Gedung

Biaya Pemeliharaan Gedung				
1	Biaya Tenaga Kerja	Resource	Price	Perbulan
a	Security	45	Rp	2,600,000
b	Cleaning Service	15	Rp	2,600,000
c	Penjaga Toilet	16	Rp	2,600,000
d	Operator Ruang Kontrol	6	Rp	2,600,000
e	Operator MEP	12	Rp	2,600,000
2	Biaya Operasional Pasar Mardika	Price	Perbulan	Rata-rata
a	Pemakaian Daya Listrik 415 KVA	80,000,000-150,000,000	Rp	115,000,000
b	Wifi	600,000	Rp	600,000
c	Perawatan Peralatan MEP	10,000,000-15,000,000	Rp	12,500,000
d	Perawatan Bangunan	3,000,000-5,000,000	Rp	4,000,000

(Sumber : Disperindag, 2023)

DOI:

### Suku Bunga

Suku bunga investasi yang dipakai dalam penelitian ini diperoleh dari beberapa bank terbesar yang ada di Kota Ambon. Diantaranya Mandiri, BCA, BNI. Dengan nilai suku bunga dari masing-masing sebagai berikut :

Bank Mandiri yakni 8,05%

Bank BCA yakni 7,9%

Bank BNI yakni 8,05%

Berdasarkan tiga suku bunga yang diperoleh, maka diambil rata-rata untuk Investasi Gedung Baru Pasar Mardika dalam penelitian ini sebesar 8%.

### Umur Investasi

Umur investasi yang di ambil dalam penelitian ini adalah 15 tahun.

### Depresiasi

Depresiasi adalah pengurangan nilai aset secara bertahap seiring dengan berjalannya waktu. Dalam penelitian ini, metode depresiasi yang digunakan adalah metode garis lurus. Alasan memilih metode depresiasi garis lurus adalah karena metode ini relatif sederhana dan mudah untuk dihitung. Metode ini juga cocok digunakan untuk aset tetap seperti gedung karena diasumsikan bahwa nilai depresiasi dalam setiap periode tetap sama.

Tabel 3. Depresiasi

Nilai Investasi	Tahun	Nilai sisa	Depresiasi
<b>Rp 132,185,886,068</b>	1	Rp 130,864,027,207	Rp 1,321,858,861
	2	Rp 129,555,386,935	Rp 1,315,249,566
	3	Rp 128,259,833,066	Rp 1,308,684,334
	4	Rp 126,977,234,735	Rp 1,302,162,833
	5	Rp 125,707,462,388	Rp 1,295,684,736
	6	Rp 124,450,387,764	Rp 1,289,249,717
	7	Rp 123,205,883,886	Rp 1,282,857,455
	8	Rp 121,973,825,048	Rp 1,276,507,628
	9	Rp 120,754,086,797	Rp 1,270,199,919
	10	Rp 119,546,545,929	Rp 1,263,934,014
	11	Rp 118,351,080,470	Rp 1,257,709,600
	12	Rp 117,167,569,665	Rp 1,251,526,367
	13	Rp 115,995,893,968	Rp 1,245,384,008
	14	Rp 114,835,935,029	Rp 1,239,282,217
	15	Rp 113,687,575,678	Rp 1,233,220,693

(Sumber : Pengolahan data)

## Cashflow

Cashflow adalah jumlah uang yang masuk dan keluar dari suatu bisnis atau investasi dalam periode waktu tertentu. Cashflow positif terjadi ketika jumlah uang yang masuk lebih besar dari jumlah uang yang keluar, sedangkan cashflow negatif terjadi sebaliknya.

Umur	Biaya						
	Investasi	Pendapatan	Pengeluaran	CF BT	Suku Bunga	Depresiasi	CF AT
0	-Rp 132.185.886,068				0,08		-Rp 132.185.886,068
1		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
2		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
3		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
4		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
5		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
6		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
7		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
8		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
9		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
10		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
11		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
12		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
13		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
14		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139
15		Rp 22.428.000,000	-Rp 4.518.000,000	Rp 17.910.000,000	0,08	Rp 1.321.858,861	Rp 16.588.141,139

Gambar 1. Hasil Perhitungan Cashflow

(Sumber : Pengolahan data)

## Evaluasi Investasi

Berdasarkan persamaan 1 maka diperoleh hasil untuk Benefit Cost Ratio pada Gedung Baru Pasar Mardika Ambon adalah sebagai berikut :

$$PWC = 132.185.886.068$$

$$PWB = 142.294.355.744$$

$$BCR = \frac{142.294.355.744}{132.185.886.068} = 1,08$$

Berdasarkan persamaan 2 maka diperoleh hasil untuk Net Present Value pada tahun ke 15 adalah :

$$NPV = 142.294.355.744 - 132.185.886.068 = 10.108.469.676$$

Berdasarkan persamaan 3 maka diperoleh hasil Payback Period untuk investasi Gedung Baru Pasar Mardika Ambon adalah sebagai berikut :

$$PP = 13 + \frac{(0 - (-1.076.935.215))}{(0 + 4.570.680.591)} = 13.170$$

Dari hasil PP sebesar 13.170, diperlukan waktu 13 tahun untuk mendapatkan kembali investasi tersebut.

Untuk mencari bulan maka  $0.1700 \times 12 = 2,04$  sehingga diperoleh 2 Bulan.

Untuk mencari hari maka  $0.04 \times 30 = 1,20$  sehingga diperoleh 1 Hari

Maka untuk metode Payback Period didapatkan hasil 13 Tahun, 2 Bulan, 1 Hari.

### 3.3. Pembahasan

#### **Metode Benefit Cost Ratio**

Dengan menggunakan metode Benefit Cost Ratio (BCR) didapatkan nilai 1,08. Karena  $BCR \geq 1$ , maka investasi dianggap layak. Hal ini menunjukkan bahwa manfaat yang diperoleh dari pembangunan Gedung Pasar Mardika melebihi biaya yang dikeluarkan untuk pembangunannya. Dengan kata lain, investasi ini dianggap menguntungkan dari segi ekonomi.

#### **Metode Net Present Value**

Dengan menggunakan metode Net Present Value (NPV), ditemukan bahwa investasi pada Gedung Baru Pasar Mardika Ambon memiliki nilai NPV positif sebesar Rp. 10,108,469,676. Dengan hasil NPV yang positif menunjukkan bahwa investasi ini memiliki nilai tambah yang positif. Ini berarti bahwa nilai sekarang dari arus kas masuk dari gedung tersebut (pendapatan sewa) melebihi nilai sekarang dari biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan, operasional, dan pemeliharaan gedung.

#### **Metode Payback Periods**

Dengan menggunakan metode Payback Periods (PP) pada Gedung Baru Pasar Mardika Ambon maka diketahui hasilnya 13 Tahun, 2 Bulan, 1 Hari. Menghadapi payback period investasi gedung yang melebihi 10 tahun, penekanan pada pengembalian modal awal tidak lagi menjadi prioritas utama. Meskipun memperoleh pengembalian modal dalam waktu yang lebih lama dapat menimbulkan ketidakpastian, namun hal ini dapat diimbangi dengan potensi penghasilan yang lebih besar di masa depan.

## 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan serta teori yang melandasi penelitian ini, maka disimpulkan bahwa dari hasil perhitungan diperoleh Benefit Cost Rasio (BCR) 1,08. Net Present Value (NPV) Rp. 10,108,469,676. Payback Periods (PP) 13 tahun, 2 bulan, 1 hari. Dengan nilai BCR (Benefit Cost Ratio) yang lebih besar dari 1, investasi dianggap layak. Selain itu, jika NPV (Net Present Value) bernilai positif, proyek investasi tersebut juga dianggap layak. Proyek ini memiliki periode pengembalian investasi (Payback Period) selama 13 tahun.

## REFERENSI

- Akbar, H., Sugiyarto., Laksito. B. (2014). Analisis Investasi Bangunan Gedung (Studi Kasus Pada Proyek Pembangunan Gedung Rawat Inap RSUP Dr. Kariadi Semarang). *Jurnal Ilmiah*, 2354-8630.
- Ansyu, M. K. M., Pelleng, F. A., & Manoppo, W. S. (2020). Analisis Cash Flow pada PT. Teratai Murni Lines. *Productivity*, 1(3), 285-290.
- Ati, A. (2018). Analisis Arus Kas (Cash Flow) Sebagai Alat Perencanaan Dan Pengendalian Kas Pada Pt. Rakyat Sulawesi Selatan Intermedia. *Jurnal Ilmu Manajemen Profitability*, 2(2), 1-14.
- Buyang, C. G., Rachmawati, F., & ST MT, J. T. S. (2013). Analisa Teknis dan Finansial Proyek Pembangunan Apartemen Purimas Surabaya. *Jurnal Teknik Pomits*, 1(1).
- Hanggara, F. R., & Rasidi, N. (2021). Studi Kelayakan Teknis Dan Finansial Pembangunan Apartemen Orlin Grand Sungkono Lagoon Surabaya. *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK)*, 2(1), 46-50.
- Hidayat, W. W. (2019). Konsep dasar investasi dan pasar modal. *Uwais Inspirasi Indonesia*.
- Khotimah, H., & Sutiono, S. (2014). Analisis kelayakan finansial usaha budidaya bambu. *Jurnal ilmu kehutanan*, 8(1), 14-24.
- Kurniawan, R. (2019). Analisis Studi Kelayakan Keuangan Sentra Peningkatan Performa Olahraga Indonesia (SP2OI) di Menara Mandiri. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 2(1), 23-36.
- Mahapatni, I. A. P. S., Wijaya, I. M. H., & Widiana, M. B. (2023). Analisis Kelayakan Finansial Pembangunan Dermaga Kusamba di Desa Pesinggahan Kabupaten Klungkung. *Widya Teknik*, 19(1), 16-22.
- MM, I. R. (2020). Ekonomi Teknik. *Mercu Buana Publisher*.
- Ningrat, G. A., & Kountur, R. (2023). Analisis Kelayakan Proyek Investasi Layanan Spa: Studi pada Perusahaan PT. Bias Puspa Kreasi. *Journal of Emerging Business Management and Entrepreneurship Studies*, 3(1), 1-15.
- Oktavian, R. (2020). Analisis Nilai Investasi Proyek Perumahan. *Device*, 10(1), 38-44.

- Putri, R. P. (2019). Analisis kelayakan investasi proyek pembangunan Perumahan Jakarta regency di Samarinda. *Kurva Mahasiswa*, 1(1), 858-865.
- Safri, S. (2018). Analisis Cash Flow Ratio Untuk Mengukur Kinerja Keuangan Serta Nilai Perusahaan Industri (Studi Kasus PT XYZ). *JURNAL TEKNIK INDUSTRI*, 6(1).
- Trisna, N., Mahessya, R. A., & Elva, Y. (2022). Analisis Kelayakan Suatu Produksi Usaha Ud. Pelita Kita Dengan Metode Benefit Cost Ratio. *Journal of Science and Social Research*, 5(2), 297-301.
- Wirastuti, N. P. O., Warsika, I. P. D., Adnyana, I. B. R. (2012). Analisis Finansial Pembangunan The Magani Hotel Kuta. *Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik Sipil*, 13(1), 1-7.
- Wulandari, N. W., DAS, A. M., & Raudhati, E. (2022). Studi Kelayakan Investasi Operasional Alat Berat PT. Permata Agung Dewata Di Kota Jambi. *Jurnal Talenta Sipil*, 5(1), 9-17.
- Zainuri, D. (2021). EKONOMI TEKNIK. CV. *Jasa Surya*.