



Analisis Kelayakan Investasi Lahan Parkir Dan Pertokoan Di Obyek Wisata Cibulan Kabupaten Kuningan

Priyandi Kusuma Saputra¹, H. Kartono Wibowo², Antonius³

Universitas Islam Sultan Agung Semarang¹²³

Abstract

Received: 20 April 2025

Revised: 27 April 2025

Accepted: 01 Mei 2025

Potensi Obyek wisata di Kabupaten Kuningan yang berlimpah sehingga mengakibatkan persaingan bisnis di dalamnya, maka dari itu mengapa saya mengambil Obyek wisata Cibulan sebagai target analisis investasi ini dikarenakan Obyek wisata Cibulan adalah Obyek wisata tertua dan iconic untuk di jaga dan dilestarikan serta tidak kalah saing dengan Obyek wisata baru lainnya. Berdasarkan latar belakang di atas, adanya pertumbuhan ekonomi di Obyek Wisata Cibulan sehingga meningkatkan daya beli dan mobilitas penduduk sehingga masalah parkir di jalan Obyek Wisata Cibulan perlu mendapatkan perhatian yang khusus.

Penilaian ini bertujuan untuk mengetahui perhitungan laba rugi untuk investasi lahan parkir. Secara rinci tujuan penelitian dapat disebutkan sebagai berikut: untuk mengetahui luas lahan parkir yang dibutuhkan agar dapat memenuhi kebutuhan. Untuk mengetahui pola susun parkir yang sesuai kebutuhan yang optimal. Untuk meningkatkan manajemen pengelolaan parkir di lokasi studi. Untuk mengetahui kelayakan investasi fasilitas penyediaan parkir di lokasi studi.

Analisis data yang dilakukan meliputi analisis karakteristik fasilitas parkir, analisis peramalan kebutuhan parkir dan analisis kelayakan finansial pada investasi lahan parkir di Obyek wisata Cibulan Kabupaten Kuningan.

Berdasarkan hasil evaluasi parameter kelayakan finansial penyediaan lahan parkir di Obyek wisata cibulan Kabupaten Kuningan diperoleh hasil sebagai berikut: berdasarkan analisa kelayakan investasi maka investasi di tempat parkir secara finansial layak untuk dijalankan. Revitalisasi tempat parkir di Obyek wisata cibulan Kabupaten Kuningan memiliki manfaat ekonomi dan sosial bagi masyarakat atau pengunjung yang datang ke Obyek wisata cibulan Kabupaten Kuningan. Break Even Point (BEP) investasi lahan parkir di Obyek Wisata Cibulan Kabupaten Kuningan adalah 4,87 atau dapat diartikan terjadi pada tahun ke Empat bulan Sepuluh hari ke Empat Belas tidak melebihi waktu ekonomis proyek yang ditetapkan 5 tahun.

Keywords: Analisis Kelayakan Parkir, NPV, IRR, BCR, Lahan Parkir Obyek Wisata Cibulan.

(*) Corresponding Author: priyandi.saputra27@gmail.com

How to Cite: Saputra, P., Wibowo, H. K., & Antonius, A. (2025). Analisis Kelayakan Investasi Lahan Parkir Dan Pertokoan Di Obyek Wisata Cibulan Kabupaten Kuningan. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(5.B), 240-284. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/10271>.

PENDAHULUAN

Parkir adalah keadaan tidak Bergeraknya suatu kendaraan yang bersifat sementara (Abubakar, 1998). Pengertian parkir adalah setiap kendaraan yang berhenti pada tempat tertentu yang dinyatakan dengan rambu atau tidak, serta tidak semata-mata untuk menaikkan dan atau menurunkan barang dan atau orang.

Kendaraan merupakan alat transportasi yang digunakan oleh masyarakat untuk mencapai tempat tujuan, baik yang digerakkan oleh mesin ataupun makhluk hidup

(Agus, 2002). Kendaraan merupakan salah satu alat transportasi yang paling banyak digunakan oleh masyarakat dalam kegiatan sehari-hari. Hal ini terlihat dari banyaknya jumlah lahan parkir yang ada baik di perkantoran, pasar, dan sekolah. (Puriyadi Argo Putrato, 2021)

Tempat parkir merupakan jumlah ruang parkir yang dibutuhkan untuk menampung kendaraan yang perlu diparkir berdasarkan fasilitas dan fungsi penggunaan lahan. Fasilitas parkir adalah prasarana lalu lintas yang berfungsi untuk menunjang aktivitas - aktivitas dalam menjangkau suatu kawasan tertentu, sehingga untuk penggunaannya harus efisien dan aman. On street parking (parkir dibadan jalan) prinsipnya yaitu memanfaatkan sebagian dari ruas jalan, baik satu sisi maupun dua sisi yang menyebabkan terjadinya pengurangan lebar efektif jalan dan akan mempengaruhi volume lalu lintas yang dapat ditampung ruas jalan tersebut. (Indrawan and Abdulgani, 2020)

Lahan parkir, selain bermanfaat sebagai tempat untuk memarkirkan kendaraan, baik bermotor maupun tidak bermotor, juga bermanfaat untuk dijadikan ruang public, dan dasarnya ruang publik merupakan ruang kosong yang sangat berguna bagi masyarakat, dan dengan adanya lahan parkir (ruang publik) maka pemilik usaha maupun pelanggan dapat mengisi berbagai aktivitas pada ruang tersebut. Dan juga pada tata ruang kota dengan adanya lahan parkir untuk ruang pengikat pada kota sehingga ada perantara antar ruang didalam kota tersebut. Menurut Iswanto 2006, "Ruang kosong ini disebut dengan arsitektur tanpa atap, dimana lantai ruang ini perumpamaannya adalah bumi dindingnya merupakan bangunan-bangunan dan alam disekitarnya dan atapnya adalah langit." (Siraj, 2020)

Untuk mencapai keseimbangan antara manfaat yang diperoleh dengan biaya yang harus ditanggung maka perlu dilakukan analisis kelayakan investasi. Dalam analisis kelayakan ini dilakukan penelitian tentang dapat tidaknya suatu usaha dilaksanakan dengan berhasil. (Budiharti and Galuh, 2015) Menurut Adler (1982) tujuan dari analisis finansial adalah apakah suatu proyek secara finansial mampu untuk hidup, apakah mampu untuk memenuhi kewajiban - kewajiban finansialnya dan bisa menghasilkan imblan yang layak atau modal yang diinvestasikan dapat kembali. Dalam analisis finansial ada beberapa kriteria yang digunakan dalam menentukan diterima atau tidaknya suatu usulan investasi. Dalam semua kriteria itu, baik manfaat (benefit), maupun biaya (cost) dinyatakan dalam nilai sekarang (Present Net Value), dan masing masing kriteria mempunyai keunggulan dan kelemahan (Giatman, 2006). Kemudian dilakukan analisis karakteristik parkir sehingga didapat kebutuhan parkir dan selanjutnya dianalisis kelayakan finansialnya (dengan indikator NPV, BCR dan IRR). Dari hasil analisis diperoleh karakteristik parkir sepeda motor dan kendaraan roda empat meliputi volume parkir kendaraan (kendaraan an/jam) dan rata-rata lamanya parkir (jam/kendaraan). (M. Fashikhul Lisan, 2015)

Kabupaten Kuningan adalah salah satu Kabupaten yang ada di Jawa Barat terletak pada titik koordinat 108,23° – 108,47° Bujur Timur dan 6,47° – 7,12° Lintang Selatan. Sedangkan ibu kotanya terletak pada titik koordinat 6,45° – 7,50° Lintang Selatan dan 105,20 – 108,40 Bujur Timur. Secara geografis letak Kabupaten Kuningan sangat strategis karena berada di perbatasan antara dua provinsi yaitu provinsi Jawa Barat dan Jawa Tengah. Keindahan panorama alam, keunikan seni dan budayanya sebagai daya tarik bagi para wisatawan. Didukung

dengan akses yang mudah serta infrastruktur yang memadai, Kabupaten Kuningan menjadi daerah tujuan wisata yang menarik. Dengan potensi wisata yang berlimpah keindahan alam pegunungan dan keunikan seni budaya sebagai potensi wisata, pemerintah Kabupaten Kuningan terus berupaya melakukan promosi melalui berbagai media. Pada sektor wisata Kuningan merupakan salah satu wilayah yang memiliki banyak potensi alam. Di wilayah ini terdapat banyak Obyek wisata dengan pusatnya Gunung Ciremai sebagai salah satu Taman Nasional, pemandian air panas, wisata budaya, wisata sejarah, wisata religi dan lain-lain.(Didit Aditya, 2020)

Di Kabupaten Kuningan ada beberapa Obyek wisata antara lain yaitu, curug sidomba, curug Bangkong, Obyek wisata Balong Dalem, waduk Darma, telaga Biru, Obyek wisata Cibulan, dan lain sebagainya. Dari beberapa Obyek wisata tersebut Obyek wisata Cibulan merupakan salah satu Obyek wisata tertua di Kuningan yang diresmikan pada tanggal 27 Agustus tahun 1939 oleh bupati Kuningan pada saat itu. Obyek wisata Cibulan berada di desa Manis Kidul kecamatan Jalaksana kabupaten Kuningan. Desa Manis Kidul berada di kaki gunung Ciremai, dengan kondisi ini, Cibulan memiliki lingkungan alam yang alami dan kondisi wilayah yang berpotensi menjadi area wisata. Nama Cibulan berasal dari Cai Katimbulan yang berarti air yang timbul.(Kencana Wati, Widyawati and Lutvaidah, 2020) Menurut cerita yang berkembang di Masyarakat Kuningan kononnya ikan yang dikolam cibulan ini konon dahulunya adalah prajurit – prajurit yang membangkang atau tidak setia pada masa pemerintah Prabu Siliwangi. Singkat cerita prajurit – prajurit pembangkang itu dikutuk oleh Prabu Siliwangi sehingga menjadi ikan.

Tempat wisata Cibulan ini merupakan tempat yang menjadi salah satu icon Kuningan, Destinasi wisata ini diresmikan pada tahun 1939, dan memiliki dua buah kolam renang berukuran besar berukuran sekitar 35x15 meter dan 45x15 meter. Setiap kolam memiliki kedalaman sekitar 1 hingga 2 meter, wisatawan meningkat Ketika musim libur, tentu harus dilengkapi fasilitas yang memadai salah satunya parkir, Parkir adalah keadaan tidak Bergeraknya suatu kendaraan yang bersifat sementara (Abubakar, 1998). Pengertian parkir adalah setiap kendaraan yang berhenti pada tempat tertentu yang dinyatakan dengan rambu atau tidak, serta tidak semata-mata untuk menaikkan dan atau menurunkan barang dan atau orang.

Potensi Obyek wisata di Kabupaten Kuningan yang berlimpah sehingga mengakibatkan persaingan bisnis di dalamnya, maka dari itu mengapa saya mengambil Obyek wisata Cibulan sebagai target analisis investasi ini dikarenakan Obyek wisata Cibulan adalah Obyek wisata tertua dan iconic untuk di jaga dan dilestarikan serta tidak kalah saing dengan Obyek wisata baru lainnya. Salah satunya harus menganalisis hal yang berpengaruh di dalam pengembangan Obyek wisata yaitu menganalisis kelayakan investasi lahan parkir.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dikemukakan diatas maka permasalahan penelitian ini adalah:

1. Apa saja sarana dan prasarana pada area wisata Cibulan?
2. Apa saja sarana dan prasarana pada area parkir wisata Cibulan?
3. Bagaimana keadaan parkir wisata Cibulan?

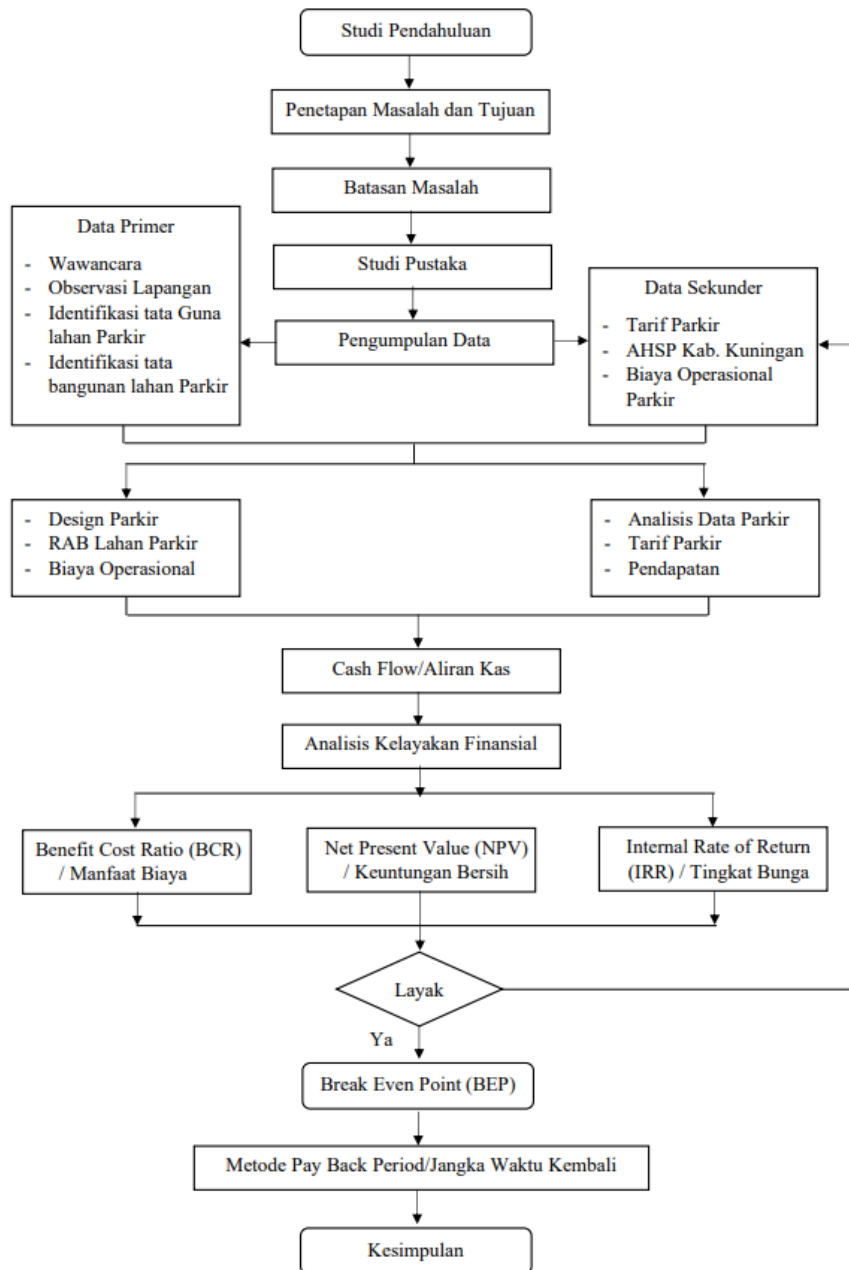
4. Apakah nilai investasi pada lahan parkir perlu dikembangkan kembali?
5. Apakah kebutuhan ruang parkir sudah terpenuhi?
6. Berapa nilai investasi yang perlu dilakukan?
7. Apa saja Benefit dan Cost terhadap nilai HPV?

METODE PENELITIAN

Secara umum tahapan pelaksanaan penelitian ini terdiri dari: Tahap Persiapan (Studi Literatur), Tahap Pengumpulan Data, Tahap Analisis dan Tahap Finalisasi.

Penyusunan tahapan penelitian ini disesuaikan dengan kebutuhan, di mana tujuan dari setiap tahapan adalah sebagai berikut :

1. Tahap Persiapan, berupa pemantapan metodologi, rencana dan persiapan survei, kajian literatur, dan pengenalan awal wilayah studi. Hasil tahap ini akan disampaikan pada Seminar Proposal.
2. Tahap Pengumpulan Data, ditunjukkan untuk memperoleh data sekunder maupun primer yang dibutuhkan dalam kegiatan Analisis Kelayakan Investasi Lahan Parkir dan Pertokoan Di Obyek Wisata Cibulan Kabupaten Kuningan. Hasil pengumpulan data dan analisis awal akan disampaikan pada Sidang Data.
3. Tahap Analisis, ditunjukkan untuk menghasilkan kelayakan dan konsep Analisis Kelayakan Investasi Lahan Parkir dan Pertokoan Di Obyek Wisata Cibulan Kabupaten Kuningan. Hasil tahap analisis perencanaan ini akan disampaikan pada Sidang Data.
4. Tahap Finalisasi, ditunjukkan untuk melengkapi laporan studi sesuai dengan hasil penelitian dan masukan dari pembimbing serta penguji. Hasil Tahap Finalisasi Studi ini akan disampaikan pada Sidang Akhir. Kerangka pembahasan penelitian ini secara garis besar dapat digambarkan dalam bagan alur pada Gambar, sebagai berikut :



PEMBAHASAN
Bentuk Penelitian

Penelitian ini menggunakan Metode Analisa Ekonomi Teknik Kelayakan Proyek dalam investasi lahan parkir. Suatu proyek dapat dikatakan layak atau tidak dapat dilihat dari efisiensi penggunaan biaya sehingga memerlukan analisa kelayakan dalam menilai keberhasilan atau kelayakan dari sebuah proyek. Macam atau jenis analisis ekonomi teknik dipilih bergantung pada tujuan yang ingin dicapai.

Menurut Husan dan Suwarsono (1994), untuk membahas evaluasi proyek, ada beberapa aspek yang dapat digunakan. Namun dalam realisasinya evaluasi proyek tidaklah meneliti semua aspek yang ada, tapi ada beberapa aspek utama

yang harus diteliti. Dalam penelitian ini analisa yang ingin dicapai adalah analisa jangka panjang sehingga penelitian fokus pada analisa kelayakan proyek pada aspek finansial (aspek keuangan) dalam jangka panjang.

Menurut Riyanto (1995) Aspek Finansial adalah inti dari pembahasan keseluruhan aspek, karena studi kelayakan bertujuan untuk mengetahui potensi keuntungan dari usaha yang direncanakan. Aspek Finansial berkaitan dengan penentuan kebutuhan jumlah dana dan sekaligus pengalokasiannya serta mencari sumber dana yang bersangkutan secara efisien, sehingga memberikan tingkat keuntungan yang menjanjikan bagi Investor. Aspek Finansial ini menyangkut tentang perbandingan antara pengeluaran uang dengan pemasukan uang atau *return* dalam suatu proyek. (Suratman, 2001)

Adapun penilaian investasi jangka panjang menurut Husnan dan Suwarsono (2000) metode yang bisa dipertimbangkan untuk dipakai dalam penilaian investasi jangka panjang yaitu diantaranya : *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Of Return* (IRR) dan *Profitability index*.

Metode Analisa Data

Dengan menggunakan Analisis Manfaat Finansial, kelayakan usaha yang direncanakan ditentukan dengan menggunakan tiga kriteria yaitu NPV, IRR dan Analisis Net B/C. Metode Analisis NPV dapat memberikan gambaran mengenai besarnya pengaruh keberadaan suatu proyek terhadap kesejahteraan sosial masyarakat suatu negara dengan cara melakukan penilaian antara *Cost* dan *Benefit* yang dapat ditimbulkan sebagai akibat keberadaannya.

Dalam penggunaan Metode Analisis NPV, terhadap keseluruhan data – data yang akan dianalisis terlebih dahulu dilakukan Proses *Discounting*. Maksud dari Proses *Discounting* adalah proses pendeflasian pendapatan masa yang akan datang sehingga bernilai sama dengan nilai pendapatan saat ini. Hal ini dilakukan untuk memperoleh nilai pendapatan yang sebanding agar dapat dilakukan perhitungan dan perbandingan antara *Cost* dan *Benefit*. Faktor yang digunakan untuk men – *Discounting* Nilai *Cost* dan *Benefit* dari pendapatan yang akan datang disebut *Discount Rate* dan biasanya dinyatakan dalam prosentase.

IRR merupakan Nilai *Discount Rate* dimana hasil akhir NPV dari suatu analisis *Cost-Benefit* adalah bernilai nol, atau dengan kata lain, IRR merupakan kondisi dimana *cost* dan *benefit* dari suatu proyek adalah bernilai sama. IRR adalah suatu hal yang penting untuk mengukur dan melakukan penilaian terhadap *Discount Rate* yang diterapkan dalam analisis *Cost-Benefit* suatu proyek, sehingga dapat diketahui apakah nilainya menjadi terlalu tinggi atau terlalu rendah.

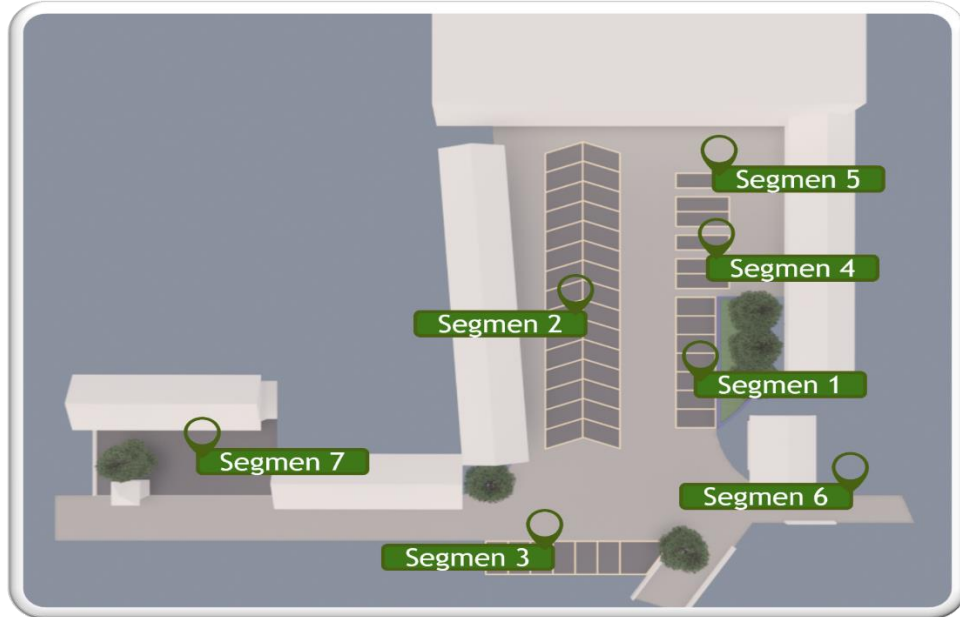
Metode *Cost Benefit Ratio Index* ini mencari hasil dalam bentuk rasio dengan cara membagi nilai sekarang dari seluruh pendapatan, dan dari suatu usaha secara membungakannya dengan bunga dibagi dengan biaya usaha. Hasil – hasil yang segera didapat kemudian dipertimbangkan untuk dipilih adalah yang *Cost Benefit Ratio* atau Proyeksi Indexnya sama atau lebih besar dari satu (>1), sebab *Cost Benefit Ratio* yang kurang dari satu (<1) menggambarkan Nilai Sekarang dari pendapatan adalah lebih rendah dari pengeluarannya, dan hasil – hasil yang seperti itu harus di tolak.

Menurut Kadariah (1999), untuk mengetahui daya tarik suatu proyek, ada tiga kriteria investasi yang dapat dipertanggungjawabkan yaitu : NPV, IRR dan Analisis

Net B/C. Suatu proyek dikatakan layak bila proyek tersebut memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. NPV lebih besar dari nol.
2. IRR lebih besar dari *Discount Rate* yang sedang berlaku.
3. *Net B/C* lebih besar dari 1.

Penelitian yang dilakukan pada Analisis Kelayakan Investasi Lahan Parkir Dan Pertokoan Di Obyek Wisata Cibulan Kabupaten Kuningan di bagi dalam beberapa segmen yang di jelaskan di dalam gambar berikut ini :



Sumber : *Survey Peneliti, 2024*

Gambar 4. 1 Pembagian Segmen Parkiran Obyek Wisata Cibulan Dari gambar di atas dijelaskan bahwa terdapat 7 segmen yang berbeda beda diantaranya yaitu dijelaskan dalam tabel 4.1 berikut ini :

Tabel 4. 1 Luas Segmen Parkiran

Segmen	Jenis Kendaraan	Luas
Segmen 1	Mobil	20 m ²
Segmen 2	Mobil	75 m ²
Segmen 3	Mobil	27,5 m ²
Segmen 4	Motor	21 m ²
Segmen 5	Motor	28 m ²
Segmen 6	Bus	170 m ²
Segmen 7	Bus	360 m ²
Total		701,5 m²

Sumber : *Analisis Peneliti, 2024*

Tabel di atas menjelaskan bahwa luas total dari lahan parkir yang ada di parkir Obyek Wisata Cibulan yaitu 705 m².

Total Biaya Investasi / *Cost* Awal dihitung berdasarkan penjumlahan keseluruhan biaya pemasangan rambu, marka, RAB pembangunan Toko dari

segmen 1 – 7. Potensi pendapatan dari lahan parkir diperoleh dari retribusi parkir Kendaraan Roda Dua dan retribusi parkir Kendaraan Roda Empat. Berikut merupakan tabel 4.2 Rencana Anggaran Biaya pembangunan ruko di Segmen 1.

Tabel 4. 2 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Toko Segmen 1

NO	JENIS PEKERJAAN	ANALISA	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp	JUMLAH Rp
1	2	3	4	5	6	7
<u>I. PEKERJAAN PERSIAPAN</u>						
1	Bouwplank dan Propil	-	58,00	m ²	40.000,00	2.320.000,00
Sub Total I						2.320.000,00
<u>II. PEKERJAAN PONDASI DAN URUGAN</u>						
A. Pondasi Menerus						
1	Galian tanah	SNI.200.01	13,20	m ³	31.000,00	409.200,00
2	Urugan pasir dibawah pondasi	SNI.200.11	1,10	m ³	223.700,00	246.070,00
4	Pasang batu belah ad. 1 PC : 5 Psr	-	9,68	m ³	400.000,00	3.872.000,00
5	Urugan kembali bekas galian	SNI.200.09	2,42	m ³	14.800,00	35.816,00
Sub Total II						4.563.086,00
<u>III. PEKERJAAN BETON / PEMBESIAN</u>						
A. Sloof 15/20						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	148,33	kg	16.800,00	2.491.863,36
2	Bekisting	-	17,60	m ²	150.000,00	2.640.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	1,32	m ³	788.400,00	1.040.688,00
B. Kolom 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	102,37	kg	16.800,00	1.719.849,60
2	Bekisting	-	18,00	m ²	150.000,00	2.700.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,68	m ³	788.400,00	532.170,00
C. Ringbalk 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	143,10	kg	16.800,00	2.404.043,71
2	Bekisting	-	19,80	m ²	150.000,00	2.970.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,99	m ³	788.400,00	780.516,00

D. Plat Beton Selasar, tebal = 8 cm						
1	Pembesian Ø 8 - 200 mm	SNI.300.32	28,64	kg	16.800,00	481.110,00
2	Bekisting	-	1,30	m ²	150.000,00	195.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,60	m ³	788.400,00	473.040,00
Sub Total III						18.428.280,67
IV. PEKERJAAN PASANGAN DINDING BATA						
1	Pas. dinding bata ad. 1 pc : 5 ps	SNI.350.13	99,84	m ²	118.900,00	11.871.273,25
2	Plesteran dinding bata ad. 1 pc : 5 ps tebal 15 mm dan Acian	-	199,69	m ²	45.000,00	8.985.825,00
Sub Total IV						20.857.098,25
V. PEKERJAAN ATAP						
1	Rangka atap baja ringan profil UK. 75 Zink - Alumunium G. 550 bentuk atap perisai	-	78,00	m ²	140.000,00	10.920.000,00
2	Pemasangan atap genteng sakura	SNI.460.03	78,00	m ²	88.200,00	6.879.600,00
3	Papan listplank woodplank	SNI.451.40	38,00	m'	43.700,00	1.660.600,00
4	Pas. plafond rangka hollow dengan penutup GRC berikut pengecatan	SNI.PLAFOND	78,00	m ²	88.200,00	6.879.600,00
5	Pas. list keliling (TS.5) gypsum	SNI.452.36	56,00	m'	42.700,00	2.391.200,00
6	Pas. pipa PVC Ø 3" untuk buangan air hujan	-	20,00	m'	59.915,50	1.198.310,00
Sub Total V						29.929.310,00
VI. PEKERJAAN LANTAI						
1	Urugan pasir di bawah lantai	SNI.200.11	2,40	m ³	223.700,00	536.880,00
3	Beton tebal 5 cm dibawah lantai ad. 1 pc : 3 psr : 6 krl	SNI.300.08	48,00	m ²	30.820,00	1.479.360,00
4	Pas. lantai keramik 40 x 40 cm	SNI.650.20	48,00	m ²	90.100,00	4.324.800,00
Sub Total VI						6.341.040,00

VII. PEKERJAAN MENGECAT						
1	Mengecat tembok baru dengan cat tembok berikut plamir	SNI.950.15	199,69	m ²	20.100,00	4.013.668,50
2	Mengecat listplank berikut plamir	SNI.950.07	15,20	m ²	34.300,00	521.360,00
Sub Total VIII						521.360,00
VIII. PEKERJAAN LAIN - LAIN						
1	Pemasangan Rollingdoor Alumunium	-	20,00	m ²	450.000,00	9.000.000,00
2	Pas. Looster beton uk. 20 x 20 cm	-	12,00	bh	30.000,00	360.000,00
Sub Total VIII						9.360.000,00
Total						92.320.174,92

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rencana Anggaran Biaya (RAB pada Segmen 1 untuk pembangunan toko sebanyak 4 buah toko membutuhkan RAB Rp 92.320.174,92 untuk 48 m² dengan luasan per toko sama dengan 12 m² atau 3 x 4 meter. Berikut merupakan tabel 4.3 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan ruko di Segmen 2.

Tabel 4. 3 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Toko Segmen 2

NO	JENIS PEKERJAAN	ANALISA	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp	JUMLAH Rp
1	2	3	4	5	6	7
I. PEKERJAAN PERSIAPAN						
1	Bouwplank dan Propil	-	72,00	m ²	40.000,00	2.880.000,00
Sub Total I						2.880.000,00
II. PEKERJAAN PONDASI DAN URUGAN						
A. Pondasi Menerus						
1	Galian tanah	SNI.200.01	34,20	m ³	31.000,00	1.060.200,00
2	Urugan pasir dibawah pondasi	SNI.200.11	2,85	m ³	223.700,00	637.545,00
3	Pasang batu belah ad. 1 Pc : 5 Ps	-	25,08	m ³	400.000,00	10.032.000,00

4	Urugan kembali bekas galian	SNI.200.09	6,27	m ³	14.800,00	92.796,00
Sub Total II						11.822.541,00
III. PEKERJAAN BETON / PEMBESIAN						
A. Sloof 15/20						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	384,09	kg	16.800,00	6.452.631,36
2	Bekisting	-	45,60	m ²	150.000,00	6.840.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	3,42	m ³	788.400,00	2.696.328,00
B. Kolom 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	245,69	kg	16.800,00	4.127.639,04
2	Bekisting	-	43,20	m ²	150.000,00	6.480.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	1,62	m ³	788.400,00	1.277.208,00
C. Ringbalk 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	370,57	kg	16.800,00	6.225.573,31
2	Bekisting	-	51,30	m ²	150.000,00	7.695.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	2,57	m ³	788.400,00	2.022.246,00
D. Plat Beton Selasar, tebal = 8 cm						
1	Pembesian Ø 8 - 200 mm	SNI.300.32	78,41	kg	16.800,00	1.317.246,00
2	Bekisting	-	3,40	m ²	150.000,00	510.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	1,65	m ³	788.400,00	1.300.860,00
Sub Total III						46.944.731,71
IV. PEKERJAAN PASANGAN DINDING BATA						
1	Pas. dinding bata ad. 1 pc : 5 ps	SNI.350.13	255,37	m ²	118.900,00	30.362.898,50
2	Plesteran dinding bata ad. 1 pc : 5 ps tebal 15 mm dan Acian	-	510,73	m ²	45.000,00	22.982.850,00
Sub Total IV						53.345.748,50

V. PEKERJAAN ATAP						
1	Rangka atap baja ringan profil UK. 75 Zink - Alumunium G. 550 bentuk atap perisai	-	204,00	m ²	140.000,00	28.560.000,00
2	Pemasangan atap genteng sakura	SNI.460.03	204,00	m ²	88.200,00	17.992.800,00
3	Papan listplank woodplank	SNI.451.40	80,00	m'	43.700,00	3.496.000,00
4	Pas. plafond rangka hollow dengan penutup GRC berikut pengecatan	SNI.PLAFOND	204,00	m ²	88.200,00	17.992.800,00
5	Pas. list keliling (TS.5) gypsum	SNI.452.36	154,00	m'	42.700,00	6.575.800,00
6	Pas. pipa PVC Ø 3" untuk buangan air hujan	-	55,00	m'	59.915,50	3.295.352,50
Sub Total V						77.912.752,50
VI. PEKERJAAN LANTAI						
1	Urugan pasir di bawah lantai	SNI.200.11	6,60	m ³	223.700,00	1.476.420,00
2	Beton tebal 5 cm dibawah lantai ad. 1 pc : 3 psr : 6 krl	SNI.300.08	132,00	m ²	30.820,00	4.068.240,00
3	Pas. lantai keramik 40 x 40 cm	SNI.650.20	132,00	m ²	90.100,00	11.893.200,00
Sub Total VI						17.437.860,00
VII. PEKERJAAN MENGECAT						
1	Mengecat tembok baru dengan cat tembok berikut plamir	SNI.950.15	510,73	m ²	20.100,00	10.265.673,00
2	Mengecat listplank berikut plamir	SNI.950.07	32,00	m ²	34.300,00	1.097.600,00
Sub Total VIII						1.097.600,00

VIII. PEKERJAAN LAIN - LAIN						
1	Pemasangan Rollingdoor Alumunium	-	55,00	m ²	450.000,00	24.750.000,00
2	Pas. Looster beton uk. 20 x 20 cm	-	33,00	bh	30.000,00	990.000,00
Sub Total VIII						25.740.000,00
Total						237.181.233,71

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Segmen 2 untuk pembangunan toko sebanyak 11 buah toko membutuhkan RAB Rp 237.181.233,71 untuk 132 m² dengan luasan per toko sama dengan 12 m² atau 3 x 4 meter. Berikut merupakan tabel 4.4 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan ruko di Segmen 3.

Tabel 4. 4 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Toko Segmen 3

NO	JENIS PEKERJAAN	ANALISA	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp	JUMLAH Rp
1	2	3	4	5	6	7
I. PEKERJAAN PERSIAPAN						
1	Bouwplank dan Propil	-	34,00	m ²	40.000,00	1.360.000,00
Sub Total I						1.360.000,00
II. PEKERJAAN PONDASI DAN URUGAN						
A. Pondasi Menerus						
1	Galian tanah	SNI.200.01	7,20	m ³	31.000,00	223.200,00
2	Urugan pasir dibawah pondasi	SNI.200.11	0,60	m ³	223.700,00	134.220,00
3	Pasang batu belah ad. 1 Pc : 5 Ps	-	5,28	m ³	400.000,00	2.112.000,00
4	Urugan kembali bekas galian	SNI.200.09	1,32	m ³	14.800,00	19.536,00
Sub Total II						2.488.956,00
III. PEKERJAAN BETON / PEMBESIAN						
A. Sloof 15/20						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	80,97	kg	16.800,00	1.360.215,36

2	Bekisting	-	9,60	m ²	150.000,00	1.440.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,72	m ³	788.400,00	567.648,00
B. Kolom 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	61,42	kg	16.800,00	1.031.909,76
2	Bekisting	-	10,80	m ²	150.000,00	1.620.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,41	m ³	788.400,00	319.302,00
C. Ringbalk 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	78,11	kg	16.800,00	1.312.178,11
2	Bekisting	-	10,80	m ²	150.000,00	1.620.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,54	m ³	788.400,00	425.736,00
D. Plat Beton Selasar, tebal = 8 cm						
1	Pembesian Ø 8 - 200 mm	SNI.300.32	14,42	kg	16.800,00	242.214,00
2	Bekisting	-	0,70	m ²	150.000,00	105.000,00
3	3. Beton bertulang	SNI.300.19	0,30	m ³	788.400,00	236.520,00
Sub Total III						10.280.723,23
IV. PEKERJAAN PASANGAN DINDING BATA						
1	Pas. dinding bata ad. 1 pc : 5 ps	SNI.350.13	55,41	m ²	118.900,00	6.587.951,75
2	Plesteran dinding bata ad. 1 pc : 5 ps tebal 15 mm dan Acian	-	110,82	m ²	45.000,00	4.986.675,00
Sub Total IV						11.574.626,75
V. PEKERJAAN ATAP						
1	Rangka atap baja ringan profil UK. 75 Zink - Alumunium G. 550 bentuk atap perisai	-	42,00	m ²	140.000,00	5.880.000,00
2	Pemasangan atap genteng sakura	SNI.460.03	42,00	m ²	88.200,00	3.704.400,00

3	Papan listplank woodplank	SNI.451.40	26,00	m'	43.700,00	1.136.200,00
4	Pas. plafond rangka hollow dengan penutup GRC berikut pengecatan	SNI.PLAFOND	42,00	m ²	88.200,00	3.704.400,00
5	Pas. list keliling (TS.5) gypsum	SNI.452.36	28,00	m'	42.700,00	1.195.600,00
6	Pas. pipa PVC Ø 3" untuk buangan air hujan	-	10,00	m'	59.915,50	599.155,00
Sub Total V						16.219.755,00
VI. PEKERJAAN LANTAI						
1	Urugan pasir di bawah lantai	SNI.200.11	1,20	m ³	223.700,00	268.440,00
2	Beton tebal 5 cm dibawah lantai ad. 1 pc : 3 psr : 6 krl	SNI.300.08	24,00	m ²	30.820,00	739.680,00
3	Pas. lantai keramik 40 x 40 cm	SNI.650.20	24,00	m ²	90.100,00	2.162.400,00
Sub Total VI						3.170.520,00
VII. PEKERJAAN MENGECAT						
1	Mengecat tembok baru dengan cat tembok berikut plamir	SNI.950.15	110,82	m ²	20.100,00	2.227.381,50
2	Mengecat listplank berikut plamir	SNI.950.07	10,40	m ²	34.300,00	356.720,00
Sub Total VIII						356.720,00
VIII. PEKERJAAN LAIN - LAIN						
1	Pemasangan Rollingdoor Alumunium	-	10,00	m ²	450.000,00	4.500.000,00
2	Pas. Looster beton uk. 20 x 20 cm	-	6,00	bh	30.000,00	180.000,00
Sub Total VIII						4.680.000,00
Total						50.131.300,98

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Segmen 3 untuk pembangunan toko sebanyak 2 buah toko membutuhkan RAB Rp 50.131.300,98 untuk 24 m² dengan

luasan per toko sama dengan 12 m² atau 3 x 4 meter. Berikut merupakan tabel 4.5 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan ruko di Segmen 4.

Tabel 4. 5 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Toko Segmen 4

NO	JENIS PEKERJAAN	ANALISA	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp	JUMLAH Rp
1	2	3	4	5	6	7
I. PEKERJAAN PERSIAPAN						
1	Bouwplank dan Propil	-	66,00	m ²	40.000,00	2.640.000,00
Sub Total I						2.640.000,00
II. PEKERJAAN PONDASI DAN URUGAN						
A. Pondasi Menerus						
1	Galian tanah	SNI.200.01	22,20	m ³	31.000,00	688.200,00
2	Urugan pasir dibawah pondasi	SNI.200.11	1,85	m ³	223.700,00	413.845,00
3	Pasang batu belah ad. 1 Pc : 5 Ps	-	16,28	m ³	400.000,00	6.512.000,00
4	Urugan kembali bekas galian	SNI.200.09	4,07	m ³	14.800,00	60.236,00
Sub Total II						7.674.281,00
III. PEKERJAAN BETON / PEMBESIAN						
A. Sloof 15/20						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	249,37	kg	16.800,00	4.189.335,36
2	Bekisting	-	29,60	m ²	150.000,00	4.440.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	2,22	m ³	788.400,00	1.750.248,00
B. Kolom 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	163,80	kg	16.800,00	2.751.759,36
2	Bekisting	-	28,80	m ²	150.000,00	4.320.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	1,08	m ³	788.400,00	851.472,00
C. Ringbalk 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	325,04	kg	16.800,00	5.460.727,16

2	Bekisting	-	33,30	m ²	150.000,00	4.995.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	1,67	m ³	788.400,00	1.312.686,00
D. Plat Beton Selasar, tebal = 8 cm						
1	Pembesian Ø 8 - 200 mm	SNI.300.32	49,97	kg	16.800,00	839.454,00
2	Bekisting	-	2,20	m ²	150.000,00	330.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	1,05	m ³	788.400,00	827.820,00
Sub Total III						32.068.501,88
IV. PEKERJAAN PASANGAN DINDING BATA						
1	Pas. dinding bata ad. 1 pc : 5 ps	SNI.350.13	166,50	m ²	118.900,00	19.796.255,50
2	Plesteran dinding bata ad. 1 pc : 5 ps tebal 15 mm dan Acian	-	332,99	m ²	45.000,00	14.984.550,00
Sub Total IV						34.780.805,50
V. PEKERJAAN ATAP						
1	Rangka atap baja ringan profil UK. 75 Zink - Alumunium G. 550 bentuk atap perisai	-	132,00	m ²	140.000,00	18.480.000,00
2	Pemasangan atap genteng sakura	SNI.460.03	132,00	m ²	88.200,00	11.642.400,00
3	Papan listplank woodplank	SNI.451.40	56,00	m'	43.700,00	2.447.200,00
4	Pas. plafond rangka hollow dengan penutup GRC berikut pengecatan	SNI.PLAFOND	132,00	m ²	88.200,00	11.642.400,00
5	Pas. list keliling (TS.5) gypsum	SNI.452.36	98,00	m'	42.700,00	4.184.600,00
6	Pas. pipa PVC Ø 3" untuk buangan air hujan	-	35,00	m'	59.915,50	2.097.042,50
Sub Total V						50.493.642,50
VI. PEKERJAAN LANTAI						

1	Urugan pasir di bawah lantai	SNI.200.11	4,20	m ³	223.700,00	939.540,00
2	Beton tebal 5 cm dibawah lantai ad. 1 pc : 3 psr : 6 krl	SNI.300.08	84,00	m ²	30.820,00	2.588.880,00
3	Pas. lantai keramik 40 x 40 cm	SNI.650.20	84,00	m ²	90.100,00	7.568.400,00
Sub Total VI						11.096.820,00
VII. PEKERJAAN MENGECAT						
1	Mengecat tembok baru dengan cat tembok berikut plamir	SNI.950.15	332,99	m ²	20.100,00	6.693.099,00
2	Mengecat listplank berikut plamir	SNI.950.07	22,40	m ²	34.300,00	768.320,00
Sub Total VIII						768.320,00
VIII. PEKERJAAN LAIN - LAIN						
1	Pemasangan Rollingdoor Alumunium	-	35,00	m ²	450.000,00	15.750.000,00
2	Pas. Looster beton uk. 20 x 20 cm	-	21,00	bh	30.000,00	630.000,00
Sub Total VIII						16.380.000,00
Total						155.902.370,88

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Segmen 4 untuk pembangunan toko sebanyak 7 buah toko membutuhkan RAB Rp 155.902.370,88 untuk 84 m² dengan luasan per toko sama dengan 12 m² atau 3 x 4 meter. Berikut merupakan tabel 4.6 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan ruko di Segmen 5.

Tabel 4. 6 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Toko Segmen 5

NO	JENIS PEKERJAAN	ANALISA	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp	JUMLAH Rp
1	2	3	4	5	6	7
I. PEKERJAAN PERSIAPAN						
1	Bouwplank dan Propil	-	34,00	m ²	40.000,00	1.360.000,00

Sub Total I						1.360.000,00
II. PEKERJAAN PONDASI DAN URUGAN						
A. Pondasi Menerus						
1	Galian tanah	SNI.200.01	7,20	m ³	31.000,00	223.200,00
2	Urugan pasir dibawah pondasi	SNI.200.11	0,60	m ³	223.700,00	134.220,00
3	Pasang batu belah ad. 1 Pc : 5 Ps	-	5,28	m ³	400.000,00	2.112.000,00
4	Urugan kembali bekas galian	SNI.200.09	1,32	m ³	14.800,00	19.536,00
Sub Total II						2.488.956,00
III. PEKERJAAN BETON / PEMBESIAN						
A. Sloof 15/20						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	80,97	kg	16.800,00	1.360.215,36
2	Bekisting	-	9,60	m ²	150.000,00	1.440.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,72	m ³	788.400,00	567.648,00
B. Kolom 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	61,42	kg	16.800,00	1.031.909,76
2	Bekisting	-	10,80	m ²	150.000,00	1.620.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,41	m ³	788.400,00	319.302,00
C. Ringbalk 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	78,11	kg	16.800,00	1.312.178,11
2	Bekisting	-	10,80	m ²	150.000,00	1.620.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,54	m ³	788.400,00	425.736,00
D. Plat Beton Selasar, tebal = 8 cm						
1	Pembesian Ø 8 - 200 mm	SNI.300.32	14,42	kg	16.800,00	242.214,00
2	Bekisting	-	0,70	m ²	150.000,00	105.000,00
3	3. Beton bertulang	SNI.300.19	0,30	m ³	788.400,00	236.520,00

Sub Total III						10.280.723,23
IV. PEKERJAAN PASANGAN DINDING BATA						
1	Pas. dinding bata ad. 1 pc : 5 ps	SNI.350.13	55,41	m ²	118.900,00	6.587.951,75

2	Plesteran dinding bata ad. 1 pc : 5 ps tebal 15 mm dan Acian	-	110,82	m ²	45.000,00	4.986.675,00
Sub Total IV						11.574.626,75
V. PEKERJAAN ATAP						
1	Rangka atap baja ringan profil UK. 75 Zink - Alumunium G. 550 bentuk atap perisai	-	42,00	m ²	140.000,00	5.880.000,00
2	Pemasangan atap genteng sakura	SNI.460.03	42,00	m ²	88.200,00	3.704.400,00
3	Papan listplank woodplank	SNI.451.40	26,00	m'	43.700,00	1.136.200,00
4	Pas. plafond rangka hollow dengan penutup GRC berikut pengecatan	SNI.PLAFOND	42,00	m ²	88.200,00	3.704.400,00
5	Pas. list keliling (TS.5) gypsum	SNI.452.36	28,00	m'	42.700,00	1.195.600,00
6	Pas. pipa PVC Ø 3" untuk buangan air hujan	-	10,00	m'	59.915,50	599.155,00
Sub Total V						16.219.755,00
VI. PEKERJAAN LANTAI						
1	Urugan pasir di bawah lantai	SNI.200.11	1,20	m ³	223.700,00	268.440,00
2	Beton tebal 5 cm dibawah lantai ad. 1 pc : 3 psr : 6 krl	SNI.300.08	24,00	m ²	30.820,00	739.680,00
3	Pas. lantai keramik 40 x 40 cm	SNI.650.20	24,00	m ²	90.100,00	2.162.400,00
Sub Total VI						3.170.520,00
VII. PEKERJAAN MENGECAT						
1	Mengecat tembok baru dengan cat tembok berikut plamir	SNI.950.15	110,82	m ²	20.100,00	2.227.381,50
2	Mengecat listplank berikut plamir	SNI.950.07	10,40	m ²	34.300,00	356.720,00

Sub Total VIII	356.720,00
-----------------------	-------------------

VIII. PEKERJAAN LAIN - LAIN						
1	Pemasangan Rollingdoor Alumunium	-	10,00	m ²	450.000,00	4.500.000,00
2	Pas. Looster beton uk. 20 x 20 cm	-	6,00	bh	30.000,00	180.000,00
Sub Total VIII						4.680.000,00
Total						50.131.300,98

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Segmen 5 untuk pembangunan toko sebanyak 2 buah toko membutuhkan RAB Rp 50.131.300,98 untuk 24 m² dengan luasan per toko sama dengan 12 m² atau 3 x 4 meter. Berikut merupakan tabel 4.7 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan ruko di Segmen 6.

Tabel 4. 7 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Toko Segmen 6

NO	JENIS PEKERJAAN	ANALISA	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp	JUMLAH Rp
1	2	3	4	5	6	7
I. PEKERJAAN PERSIAPAN						
1	Bouwplank dan Propil	-	34,00	m ²	40.000,00	1.360.000,00
Sub Total I						1.360.000,00
II. PEKERJAAN PONDASI DAN URUGAN						
A. Pondasi Menerus						
1	Galian tanah	SNI.200.01	7,20	m ³	31.000,00	223.200,00
2	Urugan pasir dibawah pondasi	SNI.200.11	0,60	m ³	223.700,00	134.220,00
3	Pasang batu belah ad. 1 Pc : 5 Ps	-	5,28	m ³	400.000,00	2.112.000,00
4	Urugan kembali bekas galian	SNI.200.09	1,32	m ³	14.800,00	19.536,00
Sub Total II						2.488.956,00
III. PEKERJAAN BETON / PEMBESIAN						
A. Sloof 15/20						

1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	80,97	kg	16.800,00	1.360.215,36
2	Bekisting	-	9,60	m ²	150.000,00	1.440.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,72	m ³	788.400,00	567.648,00
B. Kolom 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	61,42	kg	16.800,00	1.031.909,76
2	Bekisting	-	10,80	m ²	150.000,00	1.620.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,41	m ³	788.400,00	319.302,00
C. Ringbalk 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	78,11	kg	16.800,00	1.312.178,11
2	Bekisting	-	10,80	m ²	150.000,00	1.620.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,54	m ³	788.400,00	425.736,00
D. Plat Beton Selasar, tebal = 8 cm						
1	Pembesian Ø 8 - 200 mm	SNI.300.32	14,42	kg	16.800,00	242.214,00
2	Bekisting	-	0,70	m ²	150.000,00	105.000,00
3	3. Beton bertulang	SNI.300.19	0,30	m ³	788.400,00	236.520,00
Sub Total III						10.280.723,23
IV. PEKERJAAN PASANGAN DINDING BATA						
1	Pas. dinding bata ad. 1 pc : 5 ps	SNI.350.13	55,41	m ²	118.900,00	6.587.951,75
2	Plesteran dinding bata ad. 1 pc : 5 ps tebal 15 mm dan Acian	-	110,82	m ²	45.000,00	4.986.675,00
Sub Total IV						11.574.626,75
V. PEKERJAAN ATAP						
1	Rangka atap baja ringan profil UK. 75 Zink - Alumunium G. 550 bentuk atap perisai	-	42,00	m ²	140.000,00	5.880.000,00

2	Pemasangan atap genteng sakura	SNI.460.03	42,00	m ²	88.200,00	3.704.400,00
3	Papan listplank woodplank	SNI.451.40	26,00	m'	43.700,00	1.136.200,00
4	Pas. plafond rangka hollow dengan penutup GRC berikut pengecatan	SNI.PLAFOND	42,00	m ²	88.200,00	3.704.400,00
5	Pas. list keliling (TS.5) gypsum	SNI.452.36	28,00	m'	42.700,00	1.195.600,00
6	Pas. pipa PVC Ø 3" untuk buangan air hujan	-	10,00	m'	59.915,50	599.155,00
Sub Total V						16.219.755,00
VI. PEKERJAAN LANTAI						
1	Urugan pasir di bawah lantai	SNI.200.11	1,20	m ³	223.700,00	268.440,00
2	Beton tebal 5 cm dibawah lantai ad. 1 pc : 3 psr : 6 krl	SNI.300.08	24,00	m ²	30.820,00	739.680,00
3	Pas. lantai keramik 40 x 40 cm	SNI.650.20	24,00	m ²	90.100,00	2.162.400,00
Sub Total VI						3.170.520,00
VII. PEKERJAAN MENGECAT						
1	Mengecat tembok baru dengan cat tembok berikut plamir	SNI.950.15	110,82	m ²	20.100,00	2.227.381,50
2	Mengecat listplank berikut plamir	SNI.950.07	10,40	m ²	34.300,00	356.720,00
Sub Total VIII						356.720,00
VIII. PEKERJAAN LAIN - LAIN						
1	Pemasangan Rollingdoor Alumunium	-	10,00	m ²	450.000,00	4.500.000,00
2	Pas. Looster beton uk. 20 x 20 cm	-	6,00	bh	30.000,00	180.000,00
Sub Total VIII						4.680.000,00
Total						50.131.300,98

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Segmen 6 untuk pembangunan toko sebanyak 2 buah toko membutuhkan RAB Rp 50.131.300,98 untuk 24 m² dengan luasan per toko sama dengan 12 m² atau 3 x 4 meter. Berikut merupakan tabel 4.8 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan ruko di Segmen 7.

Tabel 4. 8 Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Toko Segmen 7

NO	JENIS PEKERJAAN	ANALISA	VOLUME	SAT	HARGA SATUAN Rp	JUMLAH Rp
1	2	3	4	5	6	7
I. PEKERJAAN PERSIAPAN						
1	Bouwplank dan Propil	-	34,00	m ²	40.000,00	1.360.000,00
Sub Total I						1.360.000,00
II. PEKERJAAN PONDASI DAN URUGAN						
A. Pondasi Menerus						
1	Galian tanah	SNI.200.01	7,20	m ³	31.000,00	223.200,00
2	Urugan pasir dibawah pondasi	SNI.200.11	0,60	m ³	223.700,00	134.220,00
3	Pasang batu belah ad. 1 Pc : 5 Ps	-	5,28	m ³	400.000,00	2.112.000,00
4	Urugan kembali bekas galian	SNI.200.09	1,32	m ³	14.800,00	19.536,00
Sub Total II						2.488.956,00
III. PEKERJAAN BETON / PEMBESIAN						
A. Sloof 15/20						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	80,97	kg	16.800,00	1.360.215,36
2	Bekisting	-	9,60	m ²	150.000,00	1.440.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,72	m ³	788.400,00	567.648,00
B. Kolom 15/15						
1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	61,42	kg	16.800,00	1.031.909,76
2	Bekisting	-	10,80	m ²	150.000,00	1.620.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,41	m ³	788.400,00	319.302,00
C. Ringbalk 15/15						

1	Pembesian 4 Ø 10, begel Ø6 -150 mm	SNI.300.32	78,11	kg	16.800,00	1.312.178,11
2	Bekisting	-	10,80	m ²	150.000,00	1.620.000,00
3	Beton bertulang	SNI.300.19	0,54	m ³	788.400,00	425.736,00
D. Plat Beton Selasar, tebal = 8 cm						
1	Pembesian Ø 8 - 200 mm	SNI.300.32	14,42	kg	16.800,00	242.214,00
2	Bekisting	-	0,70	m ²	150.000,00	105.000,00
3	3. Beton bertulang	SNI.300.19	0,30	m ³	788.400,00	236.520,00
Sub Total III						10.280.723,23
IV. PEKERJAAN PASANGAN DINDING BATA						
1	Pas. dinding bata ad. 1 pc : 5 ps	SNI.350.13	55,41	m ²	118.900,00	6.587.951,75
2	Plesteran dinding bata ad. 1 pc : 5 ps tebal 15 mm dan Acian	-	110,82	m ²	45.000,00	4.986.675,00
Sub Total IV						11.574.626,75
V. PEKERJAAN ATAP						
1	Rangka atap baja ringan profil UK. 75 Zink - Alumunium G. 550 bentuk atap perisai	-	42,00	m ²	140.000,00	5.880.000,00
2	Pemasangan atap genteng sakura	SNI.460.03	42,00	m ²	88.200,00	3.704.400,00
3	Papan listplank woodplank	SNI.451.40	26,00	m'	43.700,00	1.136.200,00
4	Pas. plafond rangka hollow dengan penutup GRC berikut pengecatan	SNI.PLAFOND	42,00	m ²	88.200,00	3.704.400,00
5	Pas. list keliling (TS.5) gypsum	SNI.452.36	28,00	m'	42.700,00	1.195.600,00
6	Pas. pipa PVC Ø 3" untuk buangan air hujan	-	10,00	m'	59.915,50	599.155,00
Sub Total V						16.219.755,00

VI. PEKERJAAN LANTAI						
1	Urugan pasir di bawah lantai	SNI.200.11	1,20	m ³	223.700,00	268.440,00
2	Beton tebal 5 cm dibawah lantai ad. 1 pc : 3 psr : 6 krl	SNI.300.08	24,00	m ²	30.820,00	739.680,00
3	Pas. lantai keramik 40 x 40 cm	SNI.650.20	24,00	m ²	90.100,00	2.162.400,00
Sub Total VI						3.170.520,00
VII. PEKERJAAN MENGECAT						
1	Mengecat tembok baru dengan cat tembok berikut plamir	SNI.950.15	110,82	m ²	20.100,00	2.227.381,50
2	Mengecat listplank berikut plamir	SNI.950.07	10,40	m ²	34.300,00	356.720,00
Sub Total VIII						356.720,00
VIII. PEKERJAAN LAIN - LAIN						
1	Pemasangan Rollingdoor Alumunium	-	10,00	m ²	450.000,00	4.500.000,00
2	Pas. Looster beton uk. 20 x 20 cm	-	6,00	bh	30.000,00	180.000,00
Sub Total VIII						4.680.000,00
Total						50.131.300,98

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada Segmen 7 untuk pembangunan toko sebanyak 2 buah toko membutuhkan RAB Rp 50.131.300,98 untuk 24 m² dengan luasan per toko sama dengan 12 m² atau 3 x 4 meter.

Selanjutnya merupakan Rencana Anggaran biaya untuk pembuatan garis marka, Berikut merupakan tabel 4.9 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembuatan garis marka jalan dari segmen 1 – 7.

Tabel 4. 9 RAB Garis Marka Jalan Segmen 1 – 7

Lokasi Parkir	Garis marka pembatas parkir	Satuan	Harga	Jumlah
Segmen 1	105	m'	Rp. 24.500	Rp. 2.572.500
Segmen 2	304,5	m'	Rp. 24.500	Rp. 7.460.250
Segmen 3	127	m'	Rp. 24.500	Rp. 3.111.500
Segmen 4	102	m'	Rp. 24.500	Rp. 2.499.000

Segmen 5	136	m'	Rp. 24.500	Rp. 3.332.000
Segmen 6	127,2	m'	Rp. 24.500	Rp. 3.116.400
Segmen 7	127,2	m'	Rp. 24.500	Rp. 3.116.400
Total				Rp. 25.208.050

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Garis Marka untuk fasilitas umum sesuai Harga Analisa SNI Kabupaten Kuningan mempunyai nilai Rp. 24.500 per meter persegi maka nilai untuk segmen 1 – 7 senilai Rp, 25.208.050.

Selanjutnya merupakan Rencana Anggaran biaya untuk pengadaan rambu parkir umum, Berikut merupakan tabel 4.10 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pengadaan rambu parkir umum dari segmen 1 – 7.

Tabel 4. 10 Rambu Parkir Umum Segmen 1 – 7

Lokasi Parkir	Rambu Parkir	Satuan	Harga	Jumlah
Segmen 1	0	unit	Rp. 850.000	Rp. -
Segmen 2	1	unit	Rp. 850.000	Rp. 850.000
Segmen 3	1	unit	Rp. 850.000	Rp. 850.000
Segmen 4	1	unit	Rp. 850.000	Rp. 850.000
Segmen 5	0	unit	Rp. 850.000	Rp. -
Segmen 6	1	unit	Rp. 850.000	Rp. 850.000
Segmen 7	2	unit	Rp. 850.000	Rp. 1.700.000
Total				Rp. 5.100.000

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rambu Parkir untuk fasilitas umum dari segmen 1 – 7 yaitu Rp. 5.100.000.

Selanjutnya merupakan Rencana Anggaran biaya untuk pengadaan rambu parkir khusus, Berikut merupakan tabel 4.11 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pengadaan rambu parkir khusus dari segmen 1 – 7.

Tabel 4. 11 Rambu Parkir Khusus Segmen 1 – 7

Lokasi Parkir	Rambu Parkir	Satuan	Harga	Jumlah
Segmen 1	1	unit	Rp. 900.000	Rp. 900.000
Segmen 2	0	unit	Rp. 900.000	Rp. -
Segmen 3	0	unit	Rp. 900.000	Rp. -
Segmen 4	0	unit	Rp. 900.000	Rp. -
Segmen 5	1	unit	Rp. 900.000	Rp. 900.000
Segmen 6	0	unit	Rp. 900.000	Rp. -
Segmen 7	0	unit	Rp. 900.000	Rp. -
Total				Rp. 1.800.000

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rambu Parkir untuk fasilitas Khusus dari segmen 1 – 7 yaitu Rp. 1.800.000.

Selanjutnya merupakan Rencana Anggaran biaya untuk pengadaan rambu arah, Berikut merupakan tabel 4.12 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pengadaan rambu arah dari segmen 1 – 7.

Tabel 4. 12 Rambu Arah Segmen 1 – 7

Lokasi Parkir	Rambu Arah	Satuan	Harga	Jumlah
Segmen 1	1	unit	Rp. 1.100.000	Rp . 1.100.000
Segmen 2	0	unit	Rp. 1.100.000	Rp. -
Segmen 3	0	unit	Rp. 1.100.000	Rp. -
Segmen 4	1	unit	Rp. 1.100.000	Rp. 1.100.000
Segmen 5	1	unit	Rp. 1.100.000	Rp. 1.100.000
Segmen 6	1	unit	Rp. 1.100.000	Rp. 1.100.000
Segmen 7	1	unit	Rp. 1.100.000	Rp. 1.100.000
Total				Rp. 5.500.000

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rambu Parkir untuk penunjuk arah dari segmen 1 – 7 yaitu Rp. 5.500.000.

Selanjutnya merupakan Rencana Anggaran biaya untuk pengadaan tempat sampah, Berikut merupakan tabel 4.13 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pengadaan tempat sampah dari segmen 1 – 7.

Tabel 4. 13 Tempat Sampah Segmen 1 – 7

Lokasi Parkir	Tempat sampah	Satuan	Harga	Jumlah
Segmen 1	1	unit	Rp. 5.500.000	Rp. 5.500.000
Segmen 2	1	unit	Rp. 5.500.000	Rp. 5.500.000
Segmen 3	1	unit	Rp. 5.500.000	Rp. 5.500.000
Segmen 4	1	unit	Rp. 5.500.000	Rp. 5.500.000
Segmen 5	1	unit	Rp. 5.500.000	Rp. 5.500.000
Segmen 6	1	unit	Rp 5.500.000	Rp. 5.500.000
Segmen 7	1	unit	Rp. 5.500.000	Rp. 5.500.000
Total				Rp. 38.500.000

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Rambu Parkir untuk penunjuk arah dari segmen 1 – 7 yaitu Rp. 38.500.000.

Selanjutnya merupakan Rencana Anggaran biaya untuk pembuatan kansteen, Berikut merupakan tabel 4.14 Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembuatan kansteen dari segmen 1 – 7.

Tabel 4. 14 Kansteen Segmen 1 – 7

Lokasi Parkir	Kansteen	Satuan	Harga	Jumlah
Segmen 1	22,5	m'	Rp. 199.150	Rp. 4.480.881
Segmen 2	15	m'	Rp. 199.150	Rp. 2.987.254
Segmen 3	5,5	m'	Rp. 199.150	Rp. 1.095.326
Segmen 4	9	m'	Rp. 199.150	Rp. 1.792.352
Segmen 5	12	m'	Rp. 199.150	Rp. 2.389.803
Segmen 6	40	m'	Rp. 199.150	Rp. 7.966.011
Segmen 7	4	m'	Rp. 199.150	Rp. 796.601
Total				Rp. 21.508.229

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Kansteen untuk pembatas lahan parkir dengan lahan lainya dari segmen 1 – 7 yaitu Rp. 21.508.299.

Berikut merupakan Rencana Anggaran biaya untuk pekerjaan pengaspalan, Berikut merupakan tabel 4.15 Rencana Anggaran Biaya (RAB) Pekerjaan pengaspalan yang hanya ada di segmen 7.

Tabel 4. 15 Pekerjaan Aspal Segmen 7

Lokasi Parkir	Aspal	Satuan	Harga	Jumlah
Segmen 1	-	m ²	Rp. 450.000	Rp. -
Segmen 2	-	m ²	Rp. 450.000	Rp. -
Segmen 3	-	m ²	Rp. 450.000	Rp. -
Segmen 4	-	m ²	Rp. 450.000	Rp. -
Segmen 5	-	m ²	Rp. 450.000	Rp. -
Segmen 6	-	m ²	Rp. 450.000	Rp. -
Segmen 7	360	m ²	Rp. 450.000	Rp.162.000.000
Total				Rp.162.000.000

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Pekerjaan pengaspalan di segmen 7 dengan luas 360 m² dan harga pengaspalan Rp. 450.000 per m² maka di dapatkan nilai Rp. 162.000.000. Berikut merupakan tabel rekapitulasi biaya investasi dari segmen 1 – 7 yang tertera pada tabel 4.16.

Tabel 4. 16 Rekapitulasi

LOKASI PARKIR	TOTAL BIAYA / INVESTASI (Rp)
Segmen 1	Rp. 106.873.556
Segmen 2	Rp. 253.978.738
Segmen 3	Rp. 60.688.127
Segmen 4	Rp. 167.643.723
Segmen 5	Rp. 63.353.104
Segmen 6	Rp. 68.663.712
Segmen 7	Rp. 224.344.302
Total	Rp. 945.545.262

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Total dari biaya investasi yang digunakan untuk segmen 1 – 7 yaitu sebesar Rp. 945.545.262,-.

Berikut merupakan rekapitulasi cost yang dikeluarkan untuk pembangunan, maintenance dan upah karyawan dijelaskan dalam tabel berikut ini :

Tabel 4. 17 Rekapitulasi Total Cost

Lokasi Parkir	Tahun Ke (1 - 5)			
	Pembangunan	Maintenance	Upah Karyawan	Total
Segmen 1	Rp 106.873.556	Rp 72.551.020	Rp 41.142.857	Rp 220.567.434

Segmen 2	Rp 253.978.738	Rp 72.551.020	Rp 41.142.857	Rp 367.672.615
Segmen 3	Rp 60.688.127	Rp 72.551.020	Rp 41.142.857	Rp 174.382.005
Segmen 4	Rp 167.643.723	Rp 72.551.020	Rp 41.142.857	Rp 281.337.601
Segmen 5	Rp 63.353.104	Rp 72.551.020	Rp 41.142.857	Rp 177.046.982
Segmen 6	Rp 68.663.712	Rp 72.551.020	Rp 41.142.857	Rp 182.357.589
Segmen 7	Rp 224.344.302	Rp 72.551.020	Rp 41.142.857	Rp 338.038.180
TOTAL	Rp 945.545.263	Rp 507.857.143	Rp 288.000.000	Rp 1.741.402.405

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Total dari biaya pembangunan Maintenance dan upah karyawan yang dikeluarkan selama 5 tahun yaitu sebesar Rp. 1.741.402.405, dengan jumlah pembangunan dari segmen 1 – 7 yaitu sebesar Rp. 945.545.263, jumlah maintenance keseluruhan dari segmen 1 – 7 yaitu sebesar Rp. 507.857.143, dan jumlah upah untuk 4 karyawan selama 4 tahun yaitu sebesar Rp. 288.000.000.

Untuk perhitungan potensi pendapatan parkir dari segmen 1 – 7 terdapat pada tabel 4.18 di bawah ini.

Tabel 4. 18 Perhitungan Potensi Pendapatan Parkir

Lokasi Parkir	Prediksi Kendaraan Parkir rata - rata Harian			Nilai Manfaat (Rp) / tahun			
	Mobil	Sepeda Motor	Bus	Mobil (x 5.000)	Motor (x 2.000)	Bus (x 20.000)	S
Segmen 1	20	0	0	Rp. 100.000	Rp. -	Rp. -	Rp.
Segmen 2	60	0	0	Rp. 300.000	Rp. -	Rp. -	Rp.
Segmen 3	22	0	0	Rp. 110.000	Rp. -	Rp. -	Rp.
Segmen 4	0	109	0	Rp. -	Rp. 218.000	Rp. -	Rp.
Segmen 5	0	135	0	Rp. -	Rp. 270.000	Rp. -	Rp.
Segmen 6	0	0	8	Rp. -	Rp. -	Rp. 160.000	Rp.
Segmen 7	0	0	8	Rp. -	Rp. -	Rp. 160.000	Rp.
Total							

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Untuk perhitungan potensi pendapatan parkir dari segmen 1 – 7 yaitu di dapatkan sebesar Rp. 1.777.070.000.

4.1. Analisa Kelayakan Ekonomi

Menurut Husnan dan Suwarsono (2000) ada lima metode yang bisa dipertimbangkan untuk dipakai dalam penilaian investasi, diantaranya :

1. *Net Present Value (NPV)*
2. *Profitability Index atau BC Ratio*
3. *Internal Rate of return (IRR)*

4. Payback Period (PP)

4.3.1. Net Present Value (NPV)

Metode *Net Present Value (NPV)* adalah menghitung antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan – penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal *cash flow*) di masa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang tersebut perlu ditentukan terlebih dahulu tingkat suku bunga yang dianggap relevan. Apabila nilai sekarang penerimaan – penerimaan kas bersih di masa yang akan datang lebih besar dari pada nilai sekarang investasi, maka proyek ini dikatakan menguntungkan.

Sedangkan apabila lebih kecil (NPV Negatif). Proyek ditolak karena tidak menguntungkan (Husnan dan Suwarsono, 2000 : 210). NPV adalah selisih Benefit (penerimaan) dengan cost (pengeluaran) yang telah di Present Value kan. Berikut perhitungan NPV pada segmen 1 yang tertuang pada tabel 4.19.

A. Segmen 1

Tabel 4. 19 Perhitungan Net Present Value (NPV) Segmen 1

SEGMENT 1					
Tahun Ke	Cost	Arus Kas	Benefit (B)	DF = $1/(1+i)^n$	CashFlow
0	Rp 106.873.556	Rp 106.873.556	Rp -	1,0000	-Rp 106.873.55
1	Rp 8.500.000	Rp 61.282.359	Rp 209.300.000	0,8929	Rp 148.017.64
2	Rp 8.500.000	Rp 65.083.014	Rp 209.300.000	0,7972	Rp 144.216.98
3	Rp 8.500.000	Rp 68.934.843	Rp 209.300.000	0,7118	Rp 140.365.15
4	Rp 8.500.000	Rp 72.825.337	Rp 209.300.000	0,6355	Rp 136.474.66
5	Rp 8.500.000	Rp 76.732.566	Rp 209.300.000	0,5674	Rp 132.567.43
Jumlah					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Kriteria ini mengatakan bahwa proyek akan dipilih apabila $NPV > 0$. Proyek ini mempunyai NPV positif sebesar **Rp. 10.531.371** Sehingga termasuk kategori $NPV > 0$ jadi proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut perhitungan NPV pada segmen 2 yang tertuang pada tabel 4.20.

B. Segmen 2

Tabel 4. 20 Perhitungan Net Present Value (NPV) Segmen 2

SEGMENT 2					
Tahun Ke	Cost	ArusKas	Benefit (B)	DF = $1/(1+i)^n$	CashFlow
0	Rp 253.978.738	Rp 253.978.738	Rp -	1,0000	-Rp 253.978.73
1	Rp 15.000.000	Rp 142.684.060	Rp 584.700.000	0,8929	Rp 442.015.94
2	Rp 15.000.000	Rp 151.230.267	Rp 584.700.000	0,7972	Rp 433.469.73
3	Rp 15.000.000	Rp 159.842.470	Rp 584.700.000	0,7118	Rp 424.857.53
4	Rp 15.000.000	Rp 168.489.832	Rp 584.700.000	0,6355	Rp 416.210.16
5	Rp 15.000.000	Rp 177.121.745	Rp 584.700.000	0,5674	Rp 407.578.25
Jumlah					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Kriteria ini mengatakan bahwa proyek akan dipilih apabila $NPV > 0$. Proyek ini mempunyai NPV positif sebesar **Rp. 744.812.448** Sehingga termasuk kategori $NPV > 0$ jadi proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut perhitungan NPV pada segmen 3 yang tertuang pada tabel 4.21.

C. Segmen 3

D. Tabel 4. 21 Perhitungan Net Present Value (NPV) Segmen 3

SEGMENT 3						
Tahun Ke	Cost	ArusKas	Benefit (B)	DF = $1/(1+i)^n$	CashFlow	
0	Rp 60.688.127	Rp 60.688.127	Rp -	1,0000	-Rp 60.688.127	
1	Rp 3.500.000	Rp 34.046.512	Rp 126.550.000	0,8929	Rp 92.503.48	
2	Rp 3.500.000	Rp 36.080.754	Rp 126.550.000	0,7972	Rp 90.469.24	
3	Rp 3.500.000	Rp 38.129.864	Rp 126.550.000	0,7118	Rp 88.420.13	
4	Rp 3.500.000	Rp 40.186.457	Rp 126.550.000	0,6355	Rp 86.363.54	
5	Rp 3.500.000	Rp 42.238.463	Rp 126.550.000	0,5674	Rp 84.311.53	
Jumlah						

E. Sumber : Analisis Peneliti, 2024

F. Kriteria ini mengatakan bahwa proyek akan dipilih apabila $NPV > 0$. Proyek ini mempunyai NPV positif sebesar **Rp. 77.433.497** Sehingga termasuk kategori $NPV > 0$ jadi proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut perhitungan NPV pada segmen 4 yang tertuang pada tabel 4.22.

G. Segmen 4

Tabel 4. 22 Perhitungan Net Present Value (NPV) Segmen 4

SEGMENT 4						
Tahun Ke	Cost	ArusKas	Benefit (B)	DF = $1/(1+i)^n$	CashFlow	
0	Rp 167.643.723	Rp 167.643.723	Rp -	1,0000	-Rp 167.643.723	
1	Rp 11.000.000	Rp 94.804.901	Rp 381.970.000	0,8929	Rp 287.165.09	
2	Rp 11.000.000	Rp 100.548.673	Rp 381.970.000	0,7972	Rp 281.421.32	
3	Rp 11.000.000	Rp 106.347.762	Rp 381.970.000	0,7118	Rp 275.622.23	
4	Rp 11.000.000	Rp 112.182.047	Rp 381.970.000	0,6355	Rp 269.787.95	
5	Rp 11.000.000	Rp 118.017.804	Rp 381.970.000	0,5674	Rp 263.952.19	
Jumlah						

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Kriteria ini mengatakan bahwa proyek akan dipilih apabila $NPV > 0$. Proyek ini mempunyai NPV positif sebesar **Rp. 450.947.162** Sehingga termasuk kategori $NPV > 0$ jadi proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut perhitungan NPV pada segmen 5 yang tertuang pada tabel 4.23.

H. Segmen 5

Tabel 4. 23 Perhitungan Net Present Value (NPV) Segmen 5

SEGMENT 5						
Tahun Ke	Cost	ArusKas	Benefit (B)	DF = $1/(1+i)^n$	CashFlow	

0	Rp 63.353.104	Rp 63.353.104	Rp -	1,0000	-Rp 63.353.10
1	Rp 5.000.000	Rp 36.305.357	Rp 184.950.000	0,8929	Rp 148.644.64
2	Rp 5.000.000	Rp 38.554.717	Rp 184.950.000	0,7972	Rp 146.395.28
3	Rp 5.000.000	Rp 40.833.998	Rp 184.950.000	0,7118	Rp 144.116.00
4	Rp 5.000.000	Rp 43.135.778	Rp 184.950.000	0,6355	Rp 141.814.22
5	Rp 5.000.000	Rp 45.447.067	Rp 184.950.000	0,5674	Rp 139.502.93
Jumlah					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Kriteria ini mengatakan bahwa proyek akan dipilih apabila $NPV > 0$. Proyek ini mempunyai NPV positif sebesar **Rp. 475.152.719** Sehingga termasuk kategori $NPV > 0$ jadi proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut perhitungan NPV pada segmen 6 yang tertuang pada tabel 4.24.

I. Segmen 7

Tabel 4. 24 Perhitungan Net Present Value (NPV) Segmen 7

SEGMENT 7						
Tahun Ke	Cost	ArusKas	Benefit (B)	DF = $1/(1+i)^n$	CashFlow	
0	Rp 224.344.302	Rp 224.344.302	Rp -	1,0000	-Rp 224.344.302	
1	Rp 58.500.000	Rp 151.706.477	Rp 144.800.000	0,8929	-Rp 6.906.477	
2	Rp 58.500.000	Rp 163.483.345	Rp 144.800.000	0,7972	-Rp 18.683.345	
3	Rp 58.500.000	Rp 175.802.519	Rp 144.800.000	0,7118	-Rp 31.002.519	
4	Rp 58.500.000	Rp 188.646.404	Rp 144.800.000	0,6355	-Rp 43.846.404	
5	Rp 58.500.000	Rp 201.957.162	Rp 144.800.000	0,5674	-Rp 57.157.162	
Jumlah						

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Kriteria ini mengatakan bahwa proyek akan dipilih apabila $NPV > 0$. Proyek ini mempunyai NPV negatif sebesar **Rp. 1.056.900.055** Sehingga termasuk kategori $NPV < 0$ jadi proyek tidak layak dilaksanakan secara finansial.

Berikut merupakan rekapitulasi nilai NPV dari segmen 1 – 7 dalam tabel 4.26

Tabel 4. 25 Rekapitulasi nilai NPV

REKAPITULASI NILAI NPV	
Segmen	NPV
Segmen 1	Rp 10.531.371
Segmen 2	Rp 744.812.448
Segmen 3	Rp 77.433.497
Segmen 4	Rp 450.947.162
Segmen 5	Rp 475.152.719
Segmen 6	Rp 60.164.512
Segmen 7	-Rp 1.056.900.055

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Nilai NPV dari segmen 1 – 6 mempunyai nilai positif sedangkan pada segmen 7 mempunyai nilai negatif.

4.3.2. *Profitability Index* atau *BC Ratio*

Profitability Index atau *Benefit and Cost ratio (BC Ratio)* merupakan metode menghitung perbandingan antara nilai sekarang penerimaan – penerimaan kas bersih di masa yang akan datang dengan nilai sekarang investasi. Jika *Profitability Index* (IP) lebih besar dari satu, maka proyek dikatakan menguntungkan, tetapi apabila kurang dari satu maka diaktakan tidak menguntungkan. Sebagaimana metode NPV, maka metode ini perlu menentukan terlebih dahulu tingkat bunga yang akan digunakan (Husnan dan Suwarsono, 2000:211). Dalam kasmir dan jakfar (2003). Rumus yang digunakan untuk mencari PI atau BC ratio sebagai berikut :

$$PPI = \frac{\Sigma PV \text{ Net Benefit}}{PV \text{ Investasi } i} 100\% \text{ ----- (4.1.)}$$

A. Berikut merupakan perhitungan Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) segemen 1 pada tabel 4.27. Segmen 1

Tabel 4. 26 Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) Segmen 1

SEGMENT 1						
Tahun Ke	Cost	Arus Kas	Benefit (B)	DF = 1/(1+i)^n	Cash Flow	
0	Rp 106.873.556	Rp 106.873.556	Rp -	1,0000	-Rp 106.873.556	
1	Rp 8.500.000	Rp 61.282.359	Rp 209.300.000	0,8929	Rp 148.017.641	
2	Rp 8.500.000	Rp 65.083.014	Rp 209.300.000	0,7972	Rp 144.216.986	
3	Rp 8.500.000	Rp 68.934.843	Rp 209.300.000	0,7118	Rp 140.365.157	
4	Rp 8.500.000	Rp 72.825.337	Rp 209.300.000	0,6355	Rp 136.474.663	
5	Rp 8.500.000	Rp 76.732.566	Rp 209.300.000	0,5674	Rp 132.567.434	
JUMLAH						
BENEFIT COST RATIO						

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka diperoleh Net B/C = 1,40 maka Net B/C > 1, sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan perhitungan Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) segemen 2 pada tabel 4.28.

B. Segmen 2

Tabel 4. 27 Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) Segmen 2

SEGMENT 2						
Tahun Ke	Cost	Arus Kas	Benefit (B)	DF = 1/(1+i)^n	Cash Flow	
0	Rp 253.978.738	Rp 253.978.738	Rp -	1,0000	-Rp 253.978.738	
1	Rp 15.000.000	Rp 142.684.060	Rp 584.700.000	0,8929	Rp 442.015.940	
2	Rp 15.000.000	Rp 151.230.267	Rp 584.700.000	0,7972	Rp 433.469.733	
3	Rp 15.000.000	Rp 159.842.470	Rp 584.700.000	0,7118	Rp 424.857.530	

4	Rp 15.000.000	Rp 168.489.832	Rp 584.700.000	0,6355	Rp 416.210.168
5	Rp 15.000.000	Rp 177.121.745	Rp 584.700.000	0,5674	Rp 407.578.255
JUMLAH					
BENEFIT COST RATIO					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka diperoleh Net B/C = 1,67 maka Net B/C > 1, sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan perhitungan Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) segemen 3 pada tabel 4.29.

C. Segmen 3

Tabel 4. 28 Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) Segmen 3

SEGMENT 3						
Tahun Ke	Cost	Arus Kas	Benefit (B)	DF = 1/(1+i)^n	Cash Flow	
0	Rp 60.688.127	Rp 60.688.127	Rp -	1,0000	-Rp 60.688.127	
1	Rp 3.500.000	Rp 34.046.512	Rp 126.550.000	0,8929	Rp 92.503.488	
2	Rp 3.500.000	Rp 36.080.754	Rp 126.550.000	0,7972	Rp 90.469.246	
3	Rp 3.500.000	Rp 38.129.864	Rp 126.550.000	0,7118	Rp 88.420.136	
4	Rp 3.500.000	Rp 40.186.457	Rp 126.550.000	0,6355	Rp 86.363.543	
5	Rp 3.500.000	Rp 42.238.463	Rp 126.550.000	0,5674	Rp 84.311.537	
JUMLAH						
BENEFIT COST RATIO						

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka diperoleh Net B/C = 1,51 maka Net B/C > 1, sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan perhitungan Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) segemen 4 pada tabel 4.30.

D. Segmen 4

Tabel 4. 29 Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) Segmen 4

SEGMENT 4						
Tahun Ke	Cost	Arus Kas	Benefit (B)	DF = 1/(1+i)^n	Cash Flow	
0	Rp 167.643.723	Rp 167.643.723	Rp -	1,0000	-Rp 167.643.723	
1	Rp 11.000.000	Rp 94.804.901	Rp 381.970.000	0,8929	Rp 287.165.099	
2	Rp 11.000.000	Rp 100.548.673	Rp 381.970.000	0,7972	Rp 281.421.327	
3	Rp 11.000.000	Rp 106.347.762	Rp 381.970.000	0,7118	Rp 275.622.238	
4	Rp 11.000.000	Rp 112.182.047	Rp 381.970.000	0,6355	Rp 269.787.953	
5	Rp 11.000.000	Rp 118.017.804	Rp 381.970.000	0,5674	Rp 263.952.196	
JUMLAH						
BENEFIT COST RATIO						

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

- E. Berdasarkan perhitungan data di atas maka diperoleh $Net\ B/C = 1,64$ maka $Net\ B/C > 1$, sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan perhitungan Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) segemen 5 pada tabel 4.31. Segmen 5

Tabel 4. 30 Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) Segmen 5

SEGMENT 5						
Tahun Ke	Cost	Arus Kas	Benefit (B)	$DF = 1/(1+i)^n$	Cash Flow	
0	Rp 63.353.104	Rp 63.353.104	Rp -	1,0000	-Rp 63.353.104	
1	Rp 5.000.000	Rp 36.305.357	Rp 184.950.000	0,8929	Rp 148.644.643	
2	Rp 5.000.000	Rp 38.554.717	Rp 184.950.000	0,7972	Rp 146.395.283	
3	Rp 5.000.000	Rp 40.833.998	Rp 184.950.000	0,7118	Rp 144.116.002	
4	Rp 5.000.000	Rp 43.135.778	Rp 184.950.000	0,6355	Rp 141.814.222	
5	Rp 5.000.000	Rp 45.447.067	Rp 184.950.000	0,5674	Rp 139.502.933	
JUMLAH						
BENEFIT COST RATIO						

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka diperoleh $Net\ B/C = 2,09$ maka $Net\ B/C > 1$, sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan perhitungan Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) segemen 6 pada tabel 4.32.

F. Segmen 6

Tabel 4. 31 Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) Segmen 6

SEGMENT 6						
Tahun Ke	Cost	Arus Kas	Benefit (B)	$DF = 1/(1+i)^n$	Cash Flow	
0	Rp 68.663.712	Rp 68.663.712	Rp -	1,0000	-Rp 68.663.712	
1	Rp 8.300.000	Rp 40.983.021	Rp 144.800.000	0,8929	Rp 103.816.979	
2	Rp 8.300.000	Rp 43.690.102	Rp 144.800.000	0,7972	Rp 101.109.898	
3	Rp 8.300.000	Rp 46.460.427	Rp 144.800.000	0,7118	Rp 98.339.573	
4	Rp 8.300.000	Rp 49.286.565	Rp 144.800.000	0,6355	Rp 95.513.435	
5	Rp 8.300.000	Rp 52.153.602	Rp 144.800.000	0,5674	Rp 92.646.398	
JUMLAH						
BENEFIT COST RATIO						

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka diperoleh $Net\ B/C = 1,48$ maka $Net\ B/C > 1$, sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan perhitungan Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) segemen 7 pada tabel 4.33.

G. Segmen 7

Tabel 4. 32 Perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) Segmen 7

SEGMENT 7						
-----------	--	--	--	--	--	--

Tahun Ke	Cost	Arus Kas	Benefit (B)	DF = 1/(1+i)^n	Cash Flow
0	Rp 224.344.302	Rp 224.344.302	Rp -	1,0000	-Rp 224.344.302
1	Rp 58.500.000	Rp 151.706.477	Rp 144.800.000	0,8929	-Rp 6.906.477
2	Rp 58.500.000	Rp 163.483.345	Rp 144.800.000	0,7972	-Rp 18.683.345
3	Rp 58.500.000	Rp 175.802.519	Rp 144.800.000	0,7118	-Rp 31.002.519
4	Rp 58.500.000	Rp 188.646.404	Rp 144.800.000	0,6355	-Rp 43.846.404
5	Rp 58.500.000	Rp 201.957.162	Rp 144.800.000	0,5674	-Rp 57.157.162
JUMLAH					
BENEFIT COST RATIO					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka diperoleh Net B/C = 0,42 maka Net B/C < 1, sehingga proyek dinyatakan tidak layak dilaksanakan secara finansial.

Berikut merupakan rekapitulasi nilai BCR dari segmen 1-7 yang tertuang di dalam tabel 4.34

Tabel 4. 33 Rekapitulasi nilai BCR segmen 1 - 7

REKAPITULASI NILAI BCR	
Segmen	BCR
Segmen 1	1,4
Segmen 2	1,67
Segmen 3	1,51
Segmen 4	1,64
Segmen 5	2,09
Segmen 6	1,48
Segmen 7	0,42
Jumlah	1,46

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan Analisis Net Benefit Cost Ratio (Net B/C) dari Segmen 1 – 7 diperoleh nilai rata – rata Net B/C = 1,46 maka Net B/C > 1, sehingga proyek dinyatakan layak dilaksanakan secara finansial.

4.3.3. Internal Rate of Return (IRR)

Menurut Husnan dan Suwarsono (2000 : 210), metode Internal Rate of Return (IRR) adalah menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan – penerimaan kas bersih di masa mendatang. Apabila tingkat bunga ini lebih besat dari pada tingkat bunga relevan (tingkat keuntungan yang disyaratkan), maka investasi dikatakan menguntungkan, jika lebih kecil dikatakan merugikan.

Menurut Rianto (1995), bahwa IRR dapat dihitung menggunakan rumus sebagai berikut :

$$IRR = P1 - C1 \frac{P2 - P1}{C2 - C1} \dots\dots\dots (4.2.)$$

Dimana :

IRR = Interna reat of return yang dicari

= tingkat bunga ke – 1

P2 = tingkat bunga ke – 2

C1 = NPV ke – 1

C2 = NPV ke – 2

Dalam Husnan dan Suwarsono (1999). Rumus dari IRR sebagai berikut :

$$IRR = i' + \frac{NPV'}{NPV' - NPV''} x (i'' - i') \text{ ----- (4.3.)}$$

Keterangan :

I' = tingkat suku bunga pada interpolasi pertama (lebih kecil)

I'' = tingkat suku bunga pada interpolasi kedua (lebih besar)

NPV' = nilai NPV pada discount rate pertama (positif)

NPV = nilai NPV pada discount rate kedua (negatif)

- A. Untuk perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR pada segmen 1 tertera di dalam tabel 4.35 berikut ini.
Segmen 1

Tabel 4. 34 Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 1

SEGMENT 1					
Tahun Ke	Net Benefit	DF = 12%	PV	NPV	DF = 6%
0	Rp 106.873.556	1,0000	Rp 106.873.556	Rp 264.908.690	1,0000
1	Rp 314.210.114	0,8929	Rp 165.994.038	Rp 310.499.887	0,9804
2	Rp 184.142.914	0,7972	Rp 57.011.464	Rp 306.699.232	0,9612
3	Rp 118.573.807	0,7118	Rp 23.639.033	Rp 302.847.403	0,9423
4	Rp 83.127.676	0,6355	Rp 11.618.323	Rp 298.956.908	0,9238
5	Rp 62.870.747	0,5674	Rp 6.645.833	Rp 295.049.679	0,9057
IRR		NPV'		Rp 1.778.961.799	58,91%

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

- A. Berdasarkan perhitungan data di atas maka IRR proyek sebesar 58,91 % atau IRR >12% (>suku bunga) sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 2 pada tabel 4.36. Segmen 2

Tabel 4. 35 Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 2

SEGMENT 2					
Tahun Ke	Net Benefit	DF = 12%	PV	NPV	DF = 6%
0	Rp 253.978.738	1,0000	Rp 253.978.738	Rp 832.962.568	1,0000
1	Rp 987.982.930	0,8929	Rp 521.941.428	Rp 944.257.245	0,9804
2	Rp 579.007.637	0,7972	Rp 179.263.335	Rp 935.711.038	0,9612

3	Rp 372.836.177	0,7118	Rp 74.329.118	Rp 927.098.835	0,9423
4	Rp 261.381.544	0,6355	Rp 36.531.939	Rp 918.451.474	0,9238
5	Rp 197.686.904	0,5674	Rp 20.896.747	Rp 909.819.561	0,9057
IRR		NPV'		Rp 5.468.300.721	
57,73%					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka IRR proyek sebesar 57,73 % atau IRR >12% (>suku bunga) sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 3 pada tabel 4.37.

A. Segmen 3

Tabel 4. 36 Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 3

SEGMENT 3					
Tahun Ke	Net Benefit	DF = 12%	PV	NPV	DF = 6%
0	Rp 60.688.127	1,0000	Rp 60.688.127	Rp 169.865.854	1,0000
1	Rp 201.479.118	0,8929	Rp 106.439.388	Rp 196.507.469	0,9804
2	Rp 118.076.886	0,7972	Rp 36.557.128	Rp 194.473.227	0,9612
3	Rp 76.032.391	0,7118	Rp 15.157.919	Rp 192.424.117	0,9423
4	Rp 53.303.475	0,6355	Rp 7.449.949	Rp 190.367.524	0,9238
5	Rp 40.314.242	0,5674	Rp 4.261.469	Rp 188.315.518	0,9057
IRR		NPV'		Rp 1.131.953.709	
58,51%					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka IRR proyek sebesar 58,51 % atau IRR >12% (>suku bunga) sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 4 pada tabel 4.38.

A. Segmen 4

Tabel 4. 37 Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 4

SEGMENT 4					
Tahun Ke	Net Benefit	DF = 12%	PV	NPV	DF = 6%
0	Rp 167.643.723	1,0000	Rp 167.643.723	Rp 500.967.834	1,0000
1	Rp 610.627.545	0,8929	Rp 322.588.380	Rp 573.806.656	0,9804
2	Rp 340.840.383	0,7972	Rp 105.525.696	Rp 568.062.884	0,9612
3	Rp 210.386.155	0,7118	Rp 41.942.865	Rp 562.263.796	0,9423
4	Rp 142.231.011	0,6355	Rp 19.878.889	Rp 556.429.511	0,9238
5	Rp 104.364.704	0,5674	Rp 11.032.005	Rp 550.593.753	0,9057
IRR		NPV'		Rp 3.312.124.434	
60,50%					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka IRR proyek sebesar 60,50 % atau IRR >12% (>suku bunga) sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 5 pada tabel 4.39.

A. Segmen 5

Tabel 4. 38 Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 5

SEGMENT 5					
Tahun Ke	Net Benefit	DF = 12%	PV	NPV	DF = 6%
0	Rp 63.353.104	1,0000	Rp 63.353.104	Rp 307.311.327	1,0000
1	Rp 364.504.188	0,8929	Rp 192.563.891	Rp 334.359.074	0,9804
2	Rp 213.617.769	0,7972	Rp 66.137.010	Rp 332.109.714	0,9612
3	Rp 137.553.336	0,7118	Rp 27.422.817	Rp 329.830.432	0,9423
4	Rp 96.433.516	0,6355	Rp 13.478.011	Rp 327.528.653	0,9238
5	Rp 72.934.159	0,5674	Rp 7.709.599	Rp 325.217.364	0,9057
IRR			NPV'	Rp 1.956.356.563	
56,16%					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka IRR proyek sebesar 56,16 % atau IRR >12% (>suku bunga) sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 6 pada tabel 4.40.

A. Segmen 6

Tabel 4. 39 Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 6

SEGMENT 6					
Tahun Ke	Net Benefit	DF = 12%	PV	NPV	DF = 6%
0	Rp 68.663.712	1,0000	Rp 68.663.712	Rp 188.297.652	1,0000
1	Rp 223.341.208	0,8929	Rp 117.988.910	Rp 215.978.343	0,9804
2	Rp 130.889.169	0,7972	Rp 40.523.868	Rp 213.271.262	0,9612
3	Rp 84.282.511	0,7118	Rp 16.802.674	Rp 210.500.937	0,9423
4	Rp 59.087.326	0,6355	Rp 8.258.328	Rp 207.674.799	0,9238
5	Rp 44.688.659	0,5674	Rp 4.723.872	Rp 204.807.762	0,9057
IRR			NPV'	Rp 1.240.530.756	
57,91%					

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan data di atas maka IRR proyek sebesar 57,91 % atau IRR >12% (>suku bunga) sehingga proyek layak dilaksanakan secara finansial. Berikut merupakan Perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% untuk menghitung IRR Segmen 7 pada tabel 4.41.

Berikut merupakan rekaitulasi nilai IRR dari segmen 1 – 7 yang tertuang pada tabel 4.42 berikut ini.

Tabel 4. 40 Rekapitulasi nilai IRR

REKAPITULASI NILAI IRR	
Segmen	BCR
Segmen 1	58,91%
Segmen 2	57,73%
Segmen 3	58,51%
Segmen 4	60,50%
Segmen 5	56,16%
Segmen 6	57,91%
Segmen 7	-42,15%
Jumlah	43,94%

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Berdasarkan perhitungan NPV pada tingkat suku bunga 12% dan 6% dari Segmen 1 – 7 di diperoleh nilai rata – rata IRR proyek sebesar (43,94) % atau IRR >12% (>suku bunga) sehingga proyek dinyatakan layak dilaksanakan secara finansial.

4.3.4. Break Even Point (BEP)

Break even point (BEP) adalah suatu keadaan di mana seluruh penerimaan hanya mampu menutup seluruh pengeluaran atau dengan kata lain bahwa break even point akan terjadi keadaan di mana total benefit = total cost. Berikut merupakan perhitungan rata – rata untuk nilai BEP tertuang di dalam tabel 4.43.

Tabel 4. 41 Rekapitulasi nilai dan rata – rata IRR

BEP Rata - Rata						
Segmen 1	Segmen 2	Segmen 3	Segmen 4	Segmen 5	Segmen 6	Segmen 7
2,32	2,78	2,52	2,75	3,58	2,4	0,65
2,43						

Sumber : Analisis Peneliti, 2024

Dari tabel perhitungan bahwa bep untuk semua segmen 1 sampai 7 terjadi antara tahun ke-2 dengan tahun ke-3 sehingga dengan cara regresi linear dicari untuk NPV = 0 diperoleh bahwa rata-rata break even point untuk semua segmen sebesar 2,43 atau dapat diartikan terjadi pada tahun ke Dua bulan ke Lima hari ke Lima tidak melebihi waktu ekonomis proyek yang ditetapkan 5 tahun.

4.3.5. Payback Period (PP)

Menurut Husnan dan Suwarsono (2000:208), mengemukakan bahwa payback period merupakan metode yang mencoba mengukur seberapa cepat investasi bisa kembali. Karena itu satuan hasilnya bukan persentase, tetapi satuan waktu (bulan, tahun dan sebagainya). Jika payback period ini lebih pendek daripada yang disyaratkan, maka proyek dikatakan menguntungkan sedangkan jika lebih lama proyek ditolak.

Metode ini mengukur seberapa cepat suatu investasi bisa kembali, maka dasar yang digunakan adalah aliran kas, bukan laba. Untuk itu kita hitung terlebih dahulu

aliran kas dari proyek tersebut. Problem utama dari metode ini adalah sulitnya menentukan periode payback maksimum yang diisyaratkan, untuk digunakan sebagai angka pembanding. Secara normatif, memang tidak ada pedoman yang bisa dipakai untuk menentukan payback maksimum ini. Dalam prakteknya yang dipergunakan adalah payback umumnya dari perusahaan-perusahaan yang sejenis.

Berdasarkan rata-rata perhitungan nilai bep untuk semua segmen = 4,87 maka dapat disimpulkan bahwa $PP = 4,87$ tahun lebih pendek dari jangka waktu ekonomis proyek (5 tahun) maka proyek termasuk kategori proyek yang layak dikerjakan secara finansial.

4.3.6. Analisis Manfaat Pembangunan Pertokoan

Setiap usaha yang dijalankan tentunya akan memberikan dampak positif dan negatif, yang mana dampak tersebut akan dapat dirasakan oleh berbagai pihak baik bagi pengusaha itu sendiri pemerintah ataupun masyarakat luas. Dalam aspek ekonomi dan sosial dampak positif yang diberikan dengan adanya investasi lebih ditekankan kepada masyarakat khususnya dan pemerintah umumnya.

Bagi masyarakat adanya investasi ditinjau dari aspek ekonomi adalah akan memberikan peluang untuk meningkatkan pendapatannya. Sedangkan bagi pemerintah, dampak positif yang diperoleh dari aspek ekonomi adalah memberikan pemasukan berupa pendapatan, baik bagi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah serta ada pihak yang mengelola dan yang mengatur sumber daya alam yang belum terjamah sebaliknya dampak negatif juga tidak akan terlepas dari aspek ekonomi antara lain adalah eksploitasi sumber daya alam yang berlebihan, masuknya pekerja dari luar daerah sehingga mengurangi peluang bagi masyarakat sekitarnya (Kamsir dan Jakfar, 2003)

Dampak positif dari aspek sosial bagi masyarakat secara umum adalah tersedianya sarana dan prasarana yang dibutuhkan yaitu tempat parkir. evaluasi proyek tidak hanya dipandang perusahaan yang akan melaksanakan proyek tetapi dari sudut pandang perekonomian nasional. Dengan melakukan analisis ekonomi diharapkan analisis proyek dapat menilai apakah proyek memang tidak akan membebani perekonomian nasional. Mungkin suatu proyek akan menguntungkan pihak perusahaan (yaitu diharapkan memberikan npv positif), tetapi sebenarnya membebani perekonomian nasional. Hal tersebut dapat terjadi karena misalnya proyek tersebut memperoleh perlindungan atau proteksi sehingga memungkinkan menjual produknya dengan harga yang jauh lebih mahal.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil evaluasi parameter kelayakan finansial proyek pembangunan tempat parkir dapat diperoleh hasil sebagai berikut :

1. Parkiran di lokasi tempat wisata cibulan terdapat 7 segmen diantaranya, Segmen 1 dikhususkan untuk parkiran mobil dengan panjang 9 meter dan lebar 2.5 meter, segmen 2 dikhususkan untuk parkiran mobil dengan panjang 15 dan lebar 6 meter, segmen 3 dikhususkan untuk parkiran mobil dengan panjang 11 meter dan lebar 2.5, sedangkan untuk segmen 4 dikhususkan untuk kendaraan roda dua atau motor dengan panjang 30 meter dan lebar 0.7 meter, segmen 5 dikhususkan untuk kendaraan motor dengan panjang 40 meter dan lebar 0.7 meter, segmen 6 dikhususkan untuk kendaraan bus dengan panjang 50 meter

dan lebar 3.4 meter, dan segmen 7 dikhususkan untuk kendaraan bus dengan panjang 12.5 meter dan lebar 3.4 meter sebanyak 4 kendaraan.

2. Berdasarkan hasil evaluasi parameter kelayakan finansial proyek pembangunan tempat parkir dapat diperoleh bahwa Segmen 1 - 6, NPV, BC Ratio dan IRR sudah layak secara finansial dan investasi sedangkan Segmen 7 NPV, BC Ratio dan IRR tidak layak secara finansial dan investasi dikarenakan omset yang di dapatkan pada segmen tersebut jauh lebih kecil daripada cost yang dikeluarkan.
3. *Break Event Point* (BEP) Pembangunan tempat parkir di area parkir wisata Cibulan Kabupaten Kuningan adalah 2,43 atau dapat diartikan terjadi pada tahun ke – 2 bulan ke – 5 hari ke – 5, tidak melebihi waktu ekonomis proyek yang ditetapkan 5 tahun.
4. *Payback Periode* (PP) Pembangunan tempat parkir di area parkir wisata Cibulan Kabupaten Kuningan adalah 4,87 atau BEP terjadi pada Tahun ke – 4 Bulan ke – 10 Hari ke – 14.

Saran

1. Untuk Segmen 7 sebaiknya tidak dilakukan pembangunan dan revitalisasi dikarenakan omset yang di dapatkan tidak lebih dari *Cost* yang dikeluarkan sehingga Nilai Investasi akan merugi
2. Untuk mengantisipasi kondisi ekonomi dan kebijakan Pemerintah yang berubah – ubah setiap waktu dimana perubahan kebijakan akan mempengaruhi nilai proyek maka diperlukan analisis ekonomi teknik dengan mempertimbangan parameter dan penambahan metode analisa data yang lain untuk menghasilkan analisa yang lebih tajam serta akurat.
3. Walaupun ditinjau dari analisa ekonomi teknik layak namun dapat dipertimbangkan kondisi social masyarakat yang timbul dengan adanya tempat parkir yang difasilitasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, I.1998.Pedoman Perencanaan Dan Pengoperasian Fasilitas Parkir, Direktorat Jenderal Perhubungan Darat Departemen Perhubungan. Jakarta.' (1998).
- Budiharti, N. And Galuh, H. (2015) Analisa Kelayakan Usaha Pendirian Taman Wisata Miniatur Kota Malang Tempoe Doeloe Di Desa Randu Agung Kecamatan Singosari Kabupaten Malang.
- Didit Aditya (2020) 'Penamaan Obyek Wisata Di Wilayah Kabupaten Kuningan Jawa Barat', *Jurnal Ugm*, 3(Issn Cetak: 2615-7349), Pp. 170–181.
- Direktorat Jenderal Perhubungan Darat. (1996). Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir. Jakarta: Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, Departemen Perhubungan.' (1996).
- Direktorat Jenderal Perhubungan Darat. (1998). Pedoman Perencanaan Dan Pengoperasian Fasilitas Parkir. Jakarta: Direktorat Bina Sistem Lalu Lintas Dan Angkutan Kota.' (1998).
- Deni Irawan, Nico Djajasinga And Yuanda Patria Tama (2020) 'Evaluasi Kelayakan Rencana Penataan Parkir Di Kawasan Cahaya Bumi Selamat (Cbs) Martapura, Kabupaten Banjar'.

- Fikri, A., Hasanuddin, A. And Kriswardhana, W. (2021) 'Analisis Kelayakan Finansial Perencanaan Ruang Parkir Di Jalan Jawa Kabupaten Jember', *Borneo Engineering : Jurnal Teknik Sipil*, 5(1), Pp. 1–12. Available At: <https://doi.org/10.35334/Be.V5i1.1496>.
- Handayani, D. Et Al. (2016) Analisis Kelayakan Finansial Gedung Parkir Sepeda Motor Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Hobbs, F. D. 1995. *Perencanaan Dan Teknik Lalulintas*, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.' (1995).
- Indrawan, S. And Abdulgani, H. (No Date) 'Analisis Kelayakan Investasi Parkir Di Komplek Gelanggang Olahraga Bung Karno'.
- Kencana Wati, P., Widyawati, K. And Lutvaidah, U. (2020) 'L A K A R Perancangan Resort Wisata Cibulan Di Kota Kuningan Jawa Barat'.
- M. Fashikhul Lisan (2015) 'Studi Kelayakan Finansial Pembangunan Gedung Parkir Ponpes Amanatul Ummah Desa Kembang Belor Kecamatan Pacet Mojokerto', *Jurnal Teknik Sipil Untag Surabaya*, 8(P-Issn: 1693-8259), Pp. 191–206.
- Puriyadi Argo Putrato, S.R.L.U.M.B.S. (2021) 'Analisis Kebutuhan Dan Penataan Lahan Parkir Di Pasar Pegandon, Kabupaten Kendal', *Jurnal.Untidar*, 05(P-Issn 2614-3100 E-Issn 2614-3119), Pp. 33–39. Available At: Jurnal.Untidar.Ac.Id/Index.Php/Civilengineering/.
- Putri, A.A. Et Al. (2020) Analisa Kelayakan Teknis, Operasional, Ekonomi Dan Finansial Kereta Bandara Udara Internasional Radin Inten Ii Lampung Selatan.
- Rizal, Andri Arthono And Ariostar (2019) 'Analisis Kebutuhan Ruang Parkir Dan Pengembalian Investasi Pengeloaan Parkir Kendaraan Di Pusat Perbelanjaan Lippo Plaza Sidoarjo', *Jurnal Umj [Preprint]*, (P-Issn : 2407 – 1846). Available At: Jurnal.Umj.Ac.Id/Index.Php/Semnastek.
- Rizani, M.D. (2011) 'Studi Kelayakan Ekonomi Dalam Pembangunan Gedung Parkir (Studi Kasus Di Rumah Sakit Umum Daerah Demak)', *Teknik Unisfat*, 7(1), Pp. 1–6.
- Rizqi, * Et Al. (2023) 'Analisis Kapasitas Parkir Kendaraan Di Kampus Universitas Muhadi Setiabudi, Kabupaten Brebes', 2(3), Pp. 19–40. Available At: <https://doi.org/10.58192/Ocean.V2i3.1131>.
- Robert Aurelio Nathanael, R.I. (2023) 'Analisis Sensitivitas Kelayakan Finansial The Bay Apartment Bandar Lampung', *Jurnal Teknik Its*, 12(2337–3539).
- Siraj, D. (2020) Analisis Pengaruh Luas Lahan Parkir Terhadap Pendapatan Pemilik Usaha Kafe Dan Restoran Di Kota Banda Aceh.