

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil evaluasi parameter kelayakan finansial proyek pembangunan Mall Dinoyo City kota Malang dapat diperoleh hasil sebagai berikut:

1. Cash flow terdiri dari biaya investasi, pendapatan proyek dan biaya operasional. Biaya investasi adalah biaya yang di keluarkan pembangunan proyek hal ini PT. Citra Gading Asritama sebagai investor.  
Sumber pendapatan proyek berasal dari : pendapatan jual mall, pendapatan anchor tenant, pendapatan manajemen building, pendapatan casual leasing, pendapatan parkir dan toilet, dan pendapatan lain-lain. Pendapatan diharapkan meningkat 6,5% berdasarkan tingkat pertumbuhan ekonomi.  
Biaya operasional meliputi : biaya gaji, biaya administrasi, legal dan umum, biaya promosi dan marketing, fee marketing, pajak pertambahan nilai (unit jual), pajak pasal 4 ayat 2, biaya listrik, biaya promosi mall, biaya maintenance, biaya listrik kawasan dan koridor, biaya kebersihan kawasan, biaya utilitas, biaya parkir dan keamanan, biaya asuransi, biaya lain-lain. Peningkatan biaya operasional dan pemeliharaan diharapkan meningkat sebesar 4,95% per tahun. Nilai tersebut diambil diatas nilai rata-rata inflasi nasional.
2. Ditinjau dari hasil evaluasi kelayakan finansial dengan metode Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate Return (IRR), dan Payback Period (PP) menggunakan suku bunga 17.21% kondisi normal, maka proyek pembangunan Mall Dinoyo layak untuk beroperasi.  
Diperoleh nilai **positif** dari NPV sebesar Rp. 4,553,587,399, nilai >1 dari BCR sebesar 1.1430, dan nilai IRR > suku bunga (MARR) yaitu sebesar 18,68%
3. Dari uji sensitivitas suku bunga 17.21% jika terjadi kenaikan biaya dan penurunan manfaat masing-masing sebesar 10%,15%,20%,25%, dan 30% maka hasil yang diperoleh dengan metode Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate Return (IRR), proyek pembangunan Mall Dinoyo tidak layak untuk beroperasi. Diperoleh nilai **negatif** dari NPV sebesar

Rp.64,824,810,182 jika terjadi kenaikan biaya dan penurunan manfaat sebesar 10%, nilai BCR < 1 sebesar 0.9352 jika terjadi kenaikan biaya dan penurunan manfaat sebesar 10%, dan nilai IRR 7%. Untuk perhitungan yang selanjutnya juga didapatkan hasil yang tidak layak, kesimpulan dari analisa sensitivitas adalah proyek pembangunan mall dinoyo sangat sensitive terhadap penurunan manfaat dan kenaikan biaya. Hasil untuk kenaikan manfaat 10% dan kenaikan biaya 3% didapatkan nilai Rp. 1,622,692,004 hasil ini merupakan batas kenaikan biaya dan manfaat agar pembangunan mall Dinoyo dapat dilanjutkan, melebihi batas tersebut maka proyek tersebut akan mengalami kerugian.

4. Waktu pengembalian investasi (Payback Period) dengan menggunakan metode Simple Payback Period yaitu selama 7 tahun 6 bulan 18 hari terjadi pada tahun 2018. Dengan menggunakan metode Discounted Payback Period waktu yang diperlukan adalah 19 tahun 3 bulan 11 hari pada tahun 2030. Hasil tersebut menunjukkan bahwa dengan menggunakan metode Discounted Payback Period waktu yang diperlukan untuk investasi lebih lama dari metode Simple Payback Period, hal tersebut dikarenakan pada metode Discounted payback period dipengaruhi oleh 'nilai waktu' dari uang dengan memperhitungkan tingkat bunga  $i$  (P/F, 17.21%, 30) sehingga waktu pengembalian investasi lebih lama.

## 5.2 Saran

Dari hasil analisis yang telah dilaksanakan maka dapat dikemukakan beberapa saran antara lain :

1. Data yang didapatkan dari pihak PT. CGA kurang valid, sehingga perhitungan yang dilakukan juga kurang maksimal dan akurat. Oleh karena itu perlu adanya data yang lengkap dan akurat.
2. Akses jalan menuju mall dinoyo sangat berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan, sehingga usaha-usaha untuk perbaikan jalan dan pengaturan jalur lalu lintas perlu diperhatikan mengingat jalur yang digunakan untuk mengakses mall dinoyo adalah jalan besar dan sering terjadi kemacetan.
3. Untuk mengantisipasi kondisi ekonomi yang tidak stabil, salah satu pertimbangan lain yang perlu dilakukan dengan peningkatan pemeliharaan dan pelayanan Mall Dinoyo sehingga sarana dan prasarana yang ada dapat terus dimanfaatkan

BAB V .....	55
KESIMPULAN DAN SARAN .....	55
5.1 Kesimpulan .....	55
5.2 Saran .....	56

