

# KAJIAN KELAYAKAN INVESTASI PADA RUKO MIRAI TRADE CENTER DI KABUPATEN BOYOLALI

*by* Turnitin Checker

---

**Submission date:** 14-Dec-2020 12:59PM (UTC+0900)

**Submission ID:** 1474273709

**File name:** STASI\_PADA\_RUKO\_MIRAI\_TRADE\_CENTER\_DI\_KABUPATEN\_BOYOLALI\_3.docx (124.36K)

**Word count:** 2949

**Character count:** 17921

## KAJIAN KELAYAKAN INVESTASI PADA RUKO MIRAI TRADE CENTER DI KABUPATEN BOYOLALI

4 **Gigih Widiyanto<sup>1)</sup>, Sugiryarto<sup>2)</sup>, Sunarmasto<sup>3)</sup>**

1) Mahasiswa Fakultas Teknik, Prodi Teknik Sipil, Universitas Sebelas Maret

2) Pengajar Fakultas Teknik, Prodi Teknik Sipil, Universitas Sebelas Maret

3) Pengajar Fakultas Teknik, Prodi Teknik Sipil, Universitas Sebelas Maret

Jl. Ir. Sutami 36A, Ketingan, Surakarta 57126; Telp. (0276) 634524, Fax 662118

Email : gigihwidi@gmail.com

### Abstract

Investment business has begun to mushroom in several cities in Indonesia, one that on the risk is property business. Property investment became more acknowledged by some of the society. These because the value of this investment is always increasing each year. An integrated shophouse building investment can be a wise choice of the solution to needs of the people in this modern era. Shophouse construction must also meet the financial feasibility study and also comply with the prevailing regulations. This research aims to pay the investment feasibility analysis of shophouse Mirai Trade Center construction project from the financial aspect, with the investment eligibility criteria Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Benefit Cost Ratio (BCR) then tested the degree of sensitivity to figure out the effect values of some changes of important variables determined against the results that allow it to be viable. Based on the result of the calculation of investment analysis with the investment period of 2 years obtained the value of minimum shop house type 90/47,5 of Rp 272.095.370.00,00, Net Present Value (NPV) of Rp. 1.279.074.625.64 (NPV>0), Internal Rate of Return (IRR) obtained 55,23% value (IRR>MARR), Benefit Cost Ratio (BCR) obtained has a ratio value of 1,1536, and from the results of sensitivity analysis are known that the investment of the Mirai Trade Center shop house will remain worthy if the investment cost are less than 25,34%, decline in the sold unit rate (occupancy rate) is not more than 27%, the decline in the selling price level is not more than 15,93% and the increase in interest rate is less than 309%

**Keyword :** financial feasibility, shophouse, investment, minimum selling price

### Abstrak

Bisnis investasi sudah mulai menyebar di beberapa kota di Indonesia, yang paling marak adalah bisnis investasi properti. Bisnis properti semakin hari semakin dilirik kalangan masyarakat. Yang disebabkan karena bisnis tersebut selalu meningkat tiap tahunnya. Investasi pembangunan ruko yang terintegrasi merupakan salah satu pilihan yang bijak sebagai salah satu solusi akan kebutuhan masyarakat di era modern ini. Pembangunan ruko dalam prosesnya harus dapat memenuhi sebuah studi kelayakan investasi baik secara finansial maupun dapat sesuai peraturan yang berlaku. Tujuan yang dilakukan pada penelitian ini yaitu mengkaji analisis kelayakan investasi pada proyek pembangunan ruko Mirai Trade Center ditinjau dari aspek finansial yang terdiri dari Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR) yang selanjutnya dilakukan pengujian pada tingkat sensitivitasnya yang diharapkan dapat diketahui bagaimana dampak parameter investasi yang sebelumnya sudah ditetapkan boleh berubah dikarenakan adanya faktor situasi dan kondisi tertentu selama umur investasi. Berdasarkan dari hasil perhitungan analisa investasi yang dimana masa investasi telah ditetapkan selama 2 tahun diperoleh harga jual minimum unit ruko dengan tipe 90/47,5 yaitu Rp. 272.095.370.00, Net Present Value (NPV) sebesar Rp. 1.279.074.625.64 (NPV>0), Internal Rate of Return (IRR) sebesar 55,23% (IRR>MARR), Benefit Cost Ratio (BCR) diperoleh sebesar 1,1537

kemudian untuk hasil analisa sensitivitas diketahui nilai investasi ruko Mirai Trade Center dapat disebut tidak layak apabila biaya kenaikan investasi lebih besar 25,34%, penurunan tingkat unit terjual lebih besar 27%, turunnya tingkat harga jual lebih besar 15,93%, naiknya tingkat suku bunga lebih besar 309%.

**Kata Kunci :** kelayakan investasi, ruko, investasi, harga jual minimum

**PENDAHULUAN**

Bisnis investasi sudah mulai menyebar di beberapa kota di Indonesia, yang paling marak adalah bisnis investasi properti. Bisnis properti semakin hari semakin dilirik kalangan masyarakat. Investasi pembangunan ruko yang terintegrasi dapat menjadi pilihan yang bijak sebagai salah satu solusi akan kebutuhan masyarakat di era modern ini. Dengan adanya ruko tersebut, akan menambah daya Tarik masyarakat dan tentunya para investor untuk memiliki property tersebut.

Untuk memenuhi permintaan ruko tersebut di Kabupaten Boyolali, pihak CV.Mirai Abadi Sejahtera yang merupakan developer mengembangkan kompleks pertokoan dengan proyek pembangunan ruko Mirai Trade Center yang berlokasi di Desa Kemiri, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali.

Selain itu ruko mempunyai fungsi yang sangat bagus yaitu sebagai tempat tinggal dan berwirausaha dalam hal jual beli. Proyek inverstasi ruko Mirai Trade Center membutuhkan biaya yang lumayan besar, maka diperlukan suatu ananlisis investasi yang hati-hati agar ketika sudah melakukan investasi dengan dana yang lumayan besar tetapi pada akhirnya proyek tersebut tidak terlalu menguntungkan. Pada penelitian kelayakan investasi suatu proyek ini studi yang digunakan adalah aspek finansial. Yang dimaksud analisa aspek finansial adalah untuk menentukan pilihan serta memilah beragam proyek investasi yang berpeluang memberi keuntungan paling besar. Selanjutnya hasil dari tinjauan finansial tersebut dilaksanakan sutau analisa sensitivitas yang bertujuan untuk mendapatkan hasil seberapa besarkah pengaruh kelayakan investasi terhadap pengaruh suatu inflasi

**LANDASAN TEORI**

***Net Present Value (NPV)***

Net Present Value merupakan nilai bersih saat ini pada suatu investasi, kriteria NPV didasarkan atas konsep pendiskontoan seluruh arus kas investasi yang diukur pada nilai sekarang

$$NPV = PWB - PWC \dots\dots\dots [1]$$

$$PWB = \sum F_B \left( \frac{P}{F}, i, n \right) \dots\dots\dots [2]$$

$$PWC = \sum F_C \left( \frac{P}{F}, i, n \right) + I \dots\dots\dots [3]$$

Keterangan :

- I = Investasi
- F<sub>B</sub> = Future Benefit
- F<sub>C</sub> = Future Cost
- PWB = Present Worth of Benefit (pendapatan sekarang)
- PWC = Present Worth of Cost (biaya sekarang)
- i = Interest (bunga)
- n = Periode

***Internal Rate of Return***

IRR merupakan besarnya tingkat suku bunga menjadikan antara biaya pengeluaran dan biaya pendapatan nilainya sama.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1) \dots \dots \dots [4]$$

Dimana :  $i_1$  = tingkat discount rate  $NPV_1$   
 $i_2$  = tingkat discount rate  $NPV_2$   
 $NPV_1$  = net present value 1  
 $NPV_2$  = net present value 2

### **Benefit Cost Ratio**

BCR merupakan salah satu jenis kriteria yang biasanya digunakan dalam mengkaji kelayakan suatu proyek investasi.

$$BCR = PWB/PWC \dots \dots \dots [5]$$

### **Analisis Sensitivitas**

Analisis sensitivitas merupakan analisis yang digunakan untuk menentukan tinggi rendahnya dampak parameter yang sebelumnya telah diperbolehkan untuk berubah akibat beberapa factor serta situasi selama umur investasi, dimana perubahan yang terjadi tersebut dapat berpengaruh pada keputusan yang diambil

### **METODE**

Penelitian yang dilaksanakan menggunakan metode analisis deskriptif kuantitatif, masalah yang tercantum pada penelitian dilengkapi dengan hitungan. Fakta dan informasi yang terkumpul digunakan untuk menunjang analisa

### **Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil kasus tentang proyek pembangunan ruko Mirai Trade Center di Kabupaten Boyolai, data yang diambil pada penelitian ini yaitu bulan Oktober-Desember 2019.

### **Analisis Kelayakan Investasi**

Kriteria penilaian kelayakan investasi menggunakan metode Net Present Value, Rate of Return, Benefit Cost Ratio dan Analisis Sensitivitas.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Proyek ruko Mirai Trade Center dibangun di atas lahan seluas 3.092 m<sup>2</sup>. Lokasi proyek ini terletak di Desa Kemiri, Kecamatan Mojosongo, Kabupaten Boyolali. Proyek ruko ini terdiri dari 27 unit tipe 90/47. dengan luas tanah 47.5 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 90 m<sup>2</sup>. Pengembangan proyek pertokoan ini direncanakan selama 2 tahun masa konstruksi. Dengan tingkat suku bunga pinjaman ditetapkan sebesar 14% per tahun.

### **Biaya Investasi**

Analisis biaya investasi pada ruko Mirai Trade Center dikeluarkan pada pengembangan proyek pertokoan yaitu meliputi dari biaya pematangan lahan atau Harga Pokok Pengembangan Tanah (HPPT) dan biaya pembangunan rumah atau Harga Pokok Pengembangan Bangunan (HPPB).

### **Harga Pokok Pengembangan Tanah (HPPT)**

Biaya Perolehan Tanah

Biaya yang harus dikeluarkan untuk mendapatkan lahan tanah pada proyek Ruko Mirai Trade Center adalah sebesar Rp. 1.464.000.000,00

#### Legalitas dan Perizinan

Biaya yang harus dikeluarkan untuk membuat desain awal dan perijinan didasarkan peraturan yang berlaku di Kabupaten Boyolai yaitu sebesar Rp 194.686.000,00

#### Biaya Pematangan Lahan

Besarnya biaya pematangan lahan pada proyek ini meliputi beberapa bagian yaitu pengurugan tanah, pembuatan dinding penahan tanah, dan pengerasan tanah jalan perumahan sebesar Rp 315.762.700,00

#### Biaya Fasilitas Umum

Pembangunan fasilitas umum yang dibangun pada proyek Ruko Mirai Trade Center ini membutuhkan biaya Rp 290.544.000,00

#### Biaya Lain-lain

Pelaksanaan pekerjaan yang lainnya untuk mendukung kelancaran dalam pembangunan proyek perumahan memerlukan dana sebesar Rp 37.400.000,00

Hasil dari perhitungan dalam pengolahan lahan proyek ruko Mirai Trade Center seluas 2.092 m<sup>2</sup> tersebut membutuhkan total biaya sebesar Rp 2.458.034.980,00

#### **Harga Pokok Pengembangan Bangunan (HPPB)**

##### Biaya Pemasaran

Biaya pemasaran merupakan dana yang digunakan untuk melakukan pemasaran selama masa investasi ruko Mirai Trade Center. Biaya pemasaran pada umumnya terdiri dari biaya promis atau fee marketing. Jumlah biaya yang dibutuhkan selama pemasaran yaitu sekitar Rp. 178.500.000,00

##### Biaya Kantor

Dalam pelaksanaan proyek ruko Mirai Trade Center diperlukan sebuah asset kantor untuk kegiatan operasional proyek dan pemasaran ruko Mirai Trade Center. Oleh sebab itu diperlukan kegiatan pengadaan kantor beserta inventarisnya yang membutuhkan biaya sebesar Rp 127.000.000,00

##### Gaji Karyawan

Gaji karyawan pada proyek ruko didapatkan dengan pendekatan terhadap upah minimum kabupaten pada kota tersebut. Untuk pengeloaan gaji dilaksabakan secara flat selama 2 tahun beserta tambahan bonus. Untuk itu diperlukan biaya sebesar Rp.314.000.000,00

##### Biaya Fasilitas

Fasilitas ruko yang didapatkan oleh konsumen yaitu batas kaveling, biaya pemasangan air, biaya pasang listrik, dan Pemisahan IMB. Biaya fasilitas untuk rumah yang dibangun yaitu Rp 314.000.000,00

##### Biaya Desain Arsitektur dan Sipil

Biaya yang harus dikeluarkan untuk proses pembuatan desain arsitektur dan sipil sebesar Rp. 5000.000,00

##### Biaya Pelaksanaan Konstruksi

Biaya Konstruksi bangunan ruko pada ruko Mirai Trade Center dengan harga satuan bangunan per meter persegi Rp 1.700.000,00 untuk tipe 90/47,5. Sehingga, perhitungan total biaya pembangunan proyek ruko adalah = jumlah rumah x luas bangunan x harga satuan bangunan per meter persegi = 27 unit x 90 m<sup>2</sup> x Rp 1.700.000,00 = Rp4.131.000.000,00

Hasil dari perhitungan HPPB sebesar 2.092 m<sup>2</sup> dengan rincian bangunan tipe 90/47,5 sejumlah 27 unit sehingga membutuhkan total biaya proyek pembangunan sebesar Rp 4.838.540.000,00.

### Perhitungan Harga Jual Minimum Unit Ruko

Harga minimum disini bertujuan untuk mengetahui dan mengendalikan dari risiko kerugian. Untuk penetapan harga jual minimum ruko ini supaya dapat mengetahui keuntungan yang diperoleh sesuai yang diharapkan. Harga jual minimum tiap unit ruko Mirai Trade Center diperoleh ketika jumlah pengeluaran sama dengan jumlah pendapatan.

### Harga Minimum Tanah

Harga jual minimum tanah diperoleh dengan cara yaitu besar biaya tanah dibagi dengan total luas kaveling tanah.  
Harga jual tanah per m2 =  $\text{HPPT}/(\text{Luas Kaveling}) = (\text{Rp } 2.463.543.980,00)/ (1282,5 \text{ m}^2)$   
= Rp 1.920.884,97

### Harga Minimum Bangunan

Harga jual minimum bangunan ruko Mirai Trade Center diperoleh dengan cara yaitu besar biaya konstruksi dibagi dengan total luas lantai bangunan unit ruko.  
Harga jual bangunan per m2 =  $\text{HPPB}/(\text{Luas Total Bangunan}) = (\text{Rp } 4.883.540.000,00)/ (2.430 \text{ m}^2)$   
= Rp 2.009.687,24

### Perhitungan Harga Jual Minimum Tiap Unit Ruko

Harga jual minimum ruko didapatkan dengan rumus :

Harga jual minimum = luas tanah x harga tanah per m2 + luas bangunan x harga bangunan per m2  
Harga jual minimum =  $47,5 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 1.920.884 + 45 \text{ m}^2 \times \text{Rp } 2.009.687 = \text{Rp } 272.113.888,00$

### Arus Kas

Arus kas merupakan tafsiran yang menggambarkan aliran kas masuk dan arus kas keluar yang terjadi pada saat investasi dimulai sampai berakhirnya masa investasi tersebut. Aliran kas masuk didapatkan dari hasil penjualan tiap unit ruko sedangkan untuk kas keluar yakni biaya yang dikeluarkan selama proses pembangunan ruko.

Tabel 1 Arus Kas Tahunan

No.	Uraian	Tahun Ke-0	Tahun Ke-1	Tahun Ke-2
Dana Masuk				
1	Modal Awal	Rp 1.619.631.480,00		
	Pinjaman		Rp 1.700.000.000,00	
	Penjualan Rumah		Rp 4.224.400.000,00	Rp 5.441.600.000,00
	Total Dana Masuk	Rp 1.619.631.480,00	Rp 5.924.400.000,00	Rp 5.441.600.000,00
Dana Keluar				
2	Harga Pokok Pengembangan Tanah	Rp 1.619.631.480,00	Rp 831.903.500,00	Rp 12.000.000,00
	Harga Pokok Pengembangan Bangunan		Rp 4.310.065.000,00	Rp 573.475.000,00
	Pembayaran Pinjaman			Rp 1.700.000.000,00
	Bunga Pinjaman		Rp 193.666.667,00	Rp 210.000.000
	Total Dana Keluar	Rp 1.619.631.480,00	Rp 5.335.635.166,67	Rp 2.453.475.000,00
	Saldo			

3	Saldo	Rp	Rp	588.764.833,00	Rp 3.576.889.833,00
---	-------	----	----	----------------	---------------------

Dengan asumsi unit ruko terjual pada tahun pertama sebanyak 15 unit ruko, Sedangkan tahun kedua proyek terjual sebanyak 12 unit ruko.

### Penetapan Minimum Attractive Rate of Return (MARR)

MARR merupakan tingkat pengembalian modal yang diinginkan oleh suatu organisasi yang sedang melakukan investasi, MARR digambarkan dalam bentuk presentase. Pada umumnya diketahui berdasarkan rata-rata suku bunga deposito bank di Indonesia.

**Tabel 2** Tingkat Suku Bunga Deposito

www.bi.go.id 30 Desember 2019

NAMA BANK	SUKU BUNGA DEPOSITO
BANK TABUNGAN NEGARA	5,8%
BANK NEGARA INDONESIA	5,3%
BANK CENTRAL ASIA	4,6%
BANK MANDIRI	4,5%
BANK RAKYAT INDONESIA	5,6%
RATA-RATA BUNGA DEPOSITO	5,16%

$$\begin{aligned}
 \text{Tingkat pengembalian modal} &= \text{safe rate} + \text{resiko} \\
 &= 5,16\% + 5,16 \\
 &= 10,32\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{MARR} &= (\text{ratio equity} \times \text{rate of return}) + (\text{ratio loan} \times \text{rate of return}) \\
 &= (49\% \times 10,32\%) + (51\% \times 14\%) \\
 &= 12,20\%
 \end{aligned}$$

### Net Present Value

Berdasarkan proyeksi pengeluaran dan pendapatan pada aliran kas dengan bunga ( $i$ ) sesuai MARR 12,20% per tahun. Hasil hitungan diperoleh nilai PWB sebesar Rp 9.602.442.657,83 dan PWC sebesar Rp 8.323.813.652,66. Setelah dilakukan dengan perhitungan dengan rumus No. 1 didapatkan nilai NPV Rp 1.278.629.005,17. Karena NPV = Rp 1.278.629.005,17 > 0, maka investasi tersebut layak untuk dilakukan.

### Internal Rate of Return

Perhitungan nilai Net Present Value (NPV) pada tingkat laju pengembalian hasil intern yang berbeda-beda dengan menggunakan cara *Trial and Error* untuk mencari nilai pada saat NPV menunjukkan positif dan negatif. Tingkat bunga pada nilai NPV positif dan NPV negatif tersebut di interpolasi. Dari hasil perhitungan didapat nilai IRR sebesar 55,21%. Jadi, nilai IRR > MARR maka investasi proyek Ruko Mirai Trade Center tersebut layak untuk dilakukan.

### Benefit Cost Ratio

Berdasarkan hasil proyeksi hitungan dari PWB dan PWC yang kemudian dilakukan analisis investasi menggunakan metode BCR menggunakan rumus No. 4 yang menghasilkan nilai Benefit Cost Ratio (BCR) sebesar 1,1536. Karena nilai BCR = 1,1536 > 1 maka proyek layak dikerjakan karena nilai pendapatan lebih besar dari nilai biaya yang dikeluarkan.

### Analisis Sensitivitas

11

Analisis sensitivitas bertujuan untuk mengetahui sejauh mana dampak parameter yang sebelumnya telah ditetapkan diperbolehkan untuk berubah, pada penelitian ini ada beberapa parameter yang akan mengalami perubahan antara lain tingkat biaya investasi, tingkat suku bunga, tingkat harga jual dan tingkat unit terjual,

### Perubahan Biaya Investasi

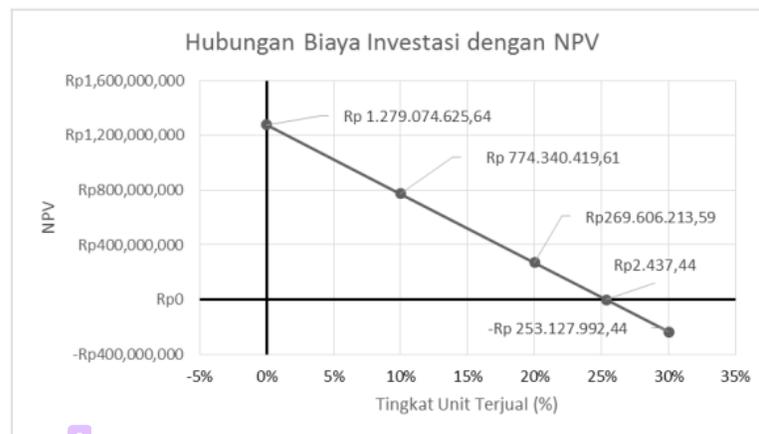
7

Pada analisa sensitivitas terhadap biaya invesatsi, perubahan dilakukan pada biaya investasi awal dengan menaikkan biaya investasi secara bertahap sampai NPV bernilai negative.

1

**Tabel 3** Hubungan Biaya Investasi dan NPV

Perubahan		Biaya Investasi Total	NPV
Biaya Investasi Awal	0%	Rp 5.726.943.500,00	Rp 1.279.074.626,00
Biaya Investasi Naik	10%	Rp 6.299.637.850,00	Rp 744.340.419,00
Biaya Investasi Naik	20%	Rp 6.872.332.200,00	Rp 269.606.213,00
Biaya Investasi Naik NPV Mendekati 0	25,34%	Rp 7.178.236.847,00	Rp 2.437,00
Biaya Investasi Naik	30%	Rp 7.445.026.550,00	-Rp 253.127.992,00



3

**Gambar 1** Grafik Hubungan Biaya Investasi Terhadap NPV

Pada Gambar 1 didapatkan batas perubahan kenaikan biaya investasi pada ruko Mirai Trade Center adalah 25,34% dari biaya investasi awal.

### Perubahan Tingkat Unit Terjual

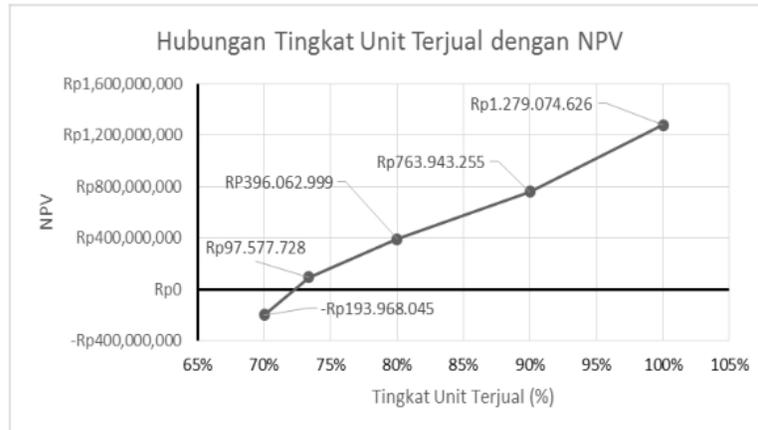
Pada analisis sensitivitas terhadap tingkat unit terjual, perubahan dilakukan pada tingkat unit terjual dengan menurunkan tingkat unit terjual secara bertahap sampai NPV bernilai negative

1

**Tabel 4** Hubungan Tingkat Penjualan Unit Terjual dengan NPV

Perubahan		Tingkat Unit Terjual	NPV
Rencana Penjualan Ruko	100%	27	Rp 1.279.074.626,00
Rencana Ruko Berkurang 10%	90%	24	Rp 763.943.255,00
Rencana Ruko Berkurang 20%	80%	22	Rp 396.062.999,00

Rencana Ruko Berkurang NPV Mendekati 0	73%	20	Rp 97.577.728,00
Rencana Ruko Berkuran 30%	70%	18	-Rp 193.968.045,00



**Gambar 2** Grafik Hubungan Perubahan Tingkat Unit Terjual Terhadap NPV

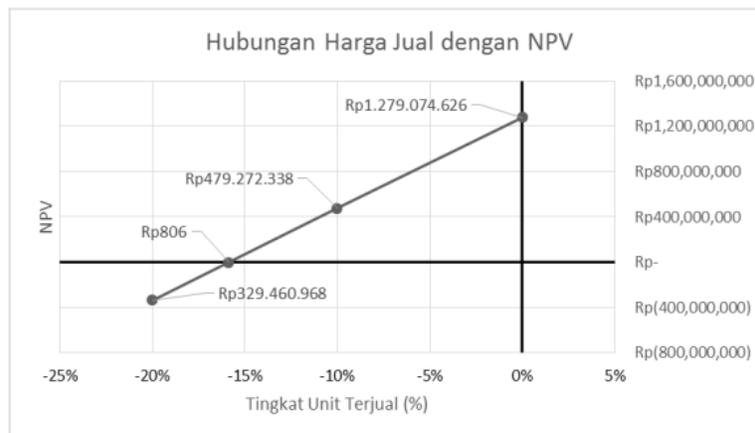
Pada Gambar 2 diperoleh batas perubahan penurunan penjualan unit ruko Mirai Trade Center sebesar -27% atau 7 unit dari rencana penjualan awal.

#### Perubahan Harga Jual

Pada analisis sensitivitas terhadap harga jual, perubahan dilakukan pada harga jual dengan menurunkan harga jual secara bertahap sampai NPV bernilai negatif.

**Tabel 5** Hubungan Harga Jual dengan NPV

Perubahan		Tingkat Harga Jual	NPV
Harga Jual Awal	0%	Rp 358.000.000,00	Rp 1.279.074.626,00
Harga Jual Menurun	-10%	Rp 322.200.000,00	Rp 479.272.338,00
Harga Jual Menurun Mendekati NPV 0	-15,93%	Rp 300.984.202,00	Rp 806,00
Harga Jual Awal	-20%	Rp 286.400.000,00	-Rp 329.460.968,00



3

**Gambar 3** Grafik Hubungan Perubahan Harga Jual Terhadap NPV

3

Pada Gambar 3, diperoleh batas perubahan penurunan penjualan unit ruko Mirai Trade Center sebesar -15,93% dari rencana harga jual awal.

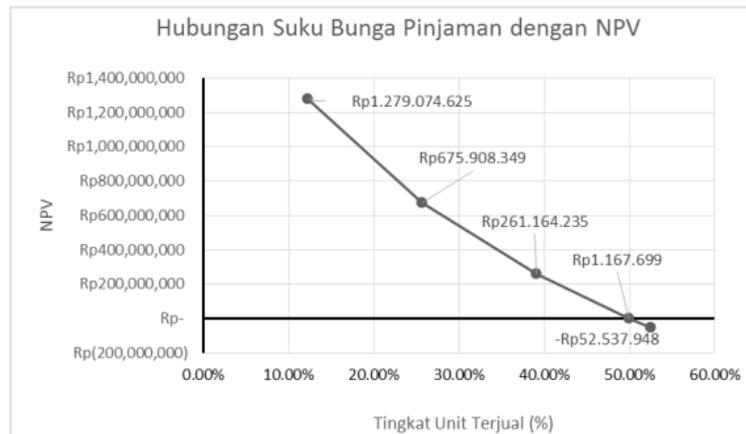
**Perubahan Tingkat Suku Bunga**

Pada analisis sensitivitas terhadap tingkat suku bunga, perubahan dilakukan pada suku bunga awal dengan menaikannya secara bertahap sampai NPV bernilai negatif.

1

**Tabel 6** Hubungan Tingkat Suku Bunga dengan NPV

Perubahan	Tingkat Suku Bunga	NPV
Suku Bunga Awal	0%	Rp 1.279.074.625,00
Suku Bunga Naik	110%	Rp 675.908.349,00
Suku Bunga Naik	220%	Rp 261.164.235,00
Suku Bunga Naik NPV Mendekati 0	309%	Rp 1.167.699,00
Suku Bunga Naik	330%	-Rp 52.537.948,00

**Gambar 4** Grafik Hubungan Perubahan Suku Bunga Terhadap NPV

Pada Gambar 4, diperoleh batas perubahan kenaikan suku bunga pada ruko Mirai Trade Center sebesar 309% dari rencana suku bunga awal.

**SIMPULAN**

Berdasarkan analisa data dan pembahasan yang ditinjau dari aspek finansial, maka dapat diambil kesimpulan bahwa pembangunan proyek ruko Mirai Trade Center yakni layak dari segi aspek finansial. Dapat dilihat perolehan nilai sebagai berikut : Harga Jual Minimum tiap unit ruko yaitu 272.095.370,00 dengan tipe 90/47,5. Net Present Value (NPV) bernilai positif sebesar Rp.1.279.074.625,64 ( $NPV > 0$ ), Internal Rate of Return bernilai 55,23% lebih besar daripada MARR yang bernilai 12,20 ( $IRR > MARR$ ), dan BCR memiliki nilai rasio 1,1537 ( $BCR > 1$ ). Untuk hasil analisa sensitivitas diketahui investasi dapat dinyatakan tidak layak apabila didapat kenaikan biaya investasi lebih besar 25,34% dari nilai biaya investasi awal, penurunan tingkat unit terjual lebih besar 27% atau 7 unit dari tingkat unit terjual awal, penurunan tingkat harga jual lebih besar 15,93% dari harga jual awal yang ditentukan., kenaikan tingkat suku bunga lebih besar 309% dari tingkat suku bunga awal.

### **UCAPAN TERIMA KASIH**

Penyusun mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar-sebarnya kepada Bapak Ir. Sugiyarto, M.T.dan Bapak Ir. Sunarmasto, M.T. selaku dosen pembimbing skripsi. Terima kasih atas semua waktu, bimbingan serta arahnya selama penyusunan skripsi sampai selesai. Terima kasih juga untuk semua pihak yang telah membantu penyelesaian penelitian ini baik secara langsung atau tidak langsung.

### **REFERENCES**

- Erwin Ready. 2017. Analisa Investasi Perumahan Kalianget Paradise di Kabupaten Sumenep Ditinjau dari Aspek Finansial. Jurnal Teknik ITS Vol. 6, No. 2. Institut Teknologi Sepuluh November. Surabaya.
- Imam Soeharto. 1997. Manajemen Proyek : Dari Konsep Sampai Operasional. Erlangga. Jakarta.
- Kasmir, dan Jakfar. 2003. Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi. Prenada Media. Jakarta.
- M. Giatman. 2006. Ekonomi Teknik. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Robert J. Kodoatie. 1995. Analisis Ekonomi Teknik. Yogyakarta. Andi Yogyakarta.
- Suad Husnan dan Suwarsono Muhammad. 2014. Studi Kelayakan Proyek, Edisi Ke-5. UPP STIM YKPN. Yogyakarta.
- Yuda Mariga .2018. Perencanaan Investasi Pembangunan Perumahan dan Ruko “Amarta Residence” ditinjau dari Ekonomi dan Kebutuhan Pasar. Skripsi, Program Studi Teknik Sipil. Program Sarjana. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

# KAJIAN KELAYAKAN INVESTASI PADA RUKO MIRAI TRADE CENTER DI KABUPATEN BOYOLALI

## ORIGINALITY REPORT

16%

SIMILARITY INDEX

16%

INTERNET SOURCES

3%

PUBLICATIONS

1%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="https://repository.its.ac.id">repository.its.ac.id</a> Internet Source	6%
2	<a href="https://123dok.com">123dok.com</a> Internet Source	2%
3	<a href="https://ejurnal.its.ac.id">ejurnal.its.ac.id</a> Internet Source	2%
4	<a href="https://matriks.sipil.ft.uns.ac.id">matriks.sipil.ft.uns.ac.id</a> Internet Source	1%
5	<a href="https://eprints.uns.ac.id">eprints.uns.ac.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="https://www.bpk.go.id">www.bpk.go.id</a> Internet Source	1%
7	<a href="https://www.digilib.its.ac.id">www.digilib.its.ac.id</a> Internet Source	1%
8	<a href="https://ojs.unud.ac.id">ojs.unud.ac.id</a> Internet Source	1%
9	<a href="https://dspace.uii.ac.id">dspace.uii.ac.id</a>	

Internet Source

1%

10

[mahasyimiyah.wordpress.com](https://mahasyimiyah.wordpress.com)

Internet Source

1%

11

[www.scribd.com](https://www.scribd.com)

Internet Source

1%

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On

# KAJIAN KELAYAKAN INVESTASI PADA RUKO MIRAI TRADE CENTER DI KABUPATEN BOYOLALI

---

PAGE 1

---

PAGE 2

---

PAGE 3

---

PAGE 4

---

PAGE 5

---

PAGE 6

---

PAGE 7

---

PAGE 8

---

PAGE 9

---

PAGE 10

---