

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI MALL X DI KOTA GARUT

MUHAMMAD TAUFIKQURROHMAN¹, HAZAIRIN²

1. Mahasiswa, Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional, Bandung
 2. Dosen, Program Studi Teknik Sipil, Institut Teknologi Nasional, Bandung
- Email : mtaufikqurrohman311@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini tentang proyeksi investasi Mall X di Kota Garut, analisis dilakukan pada tiga proyeksi pinjaman yaitu 48,13%, 50% dan 65%, dimana dari ketiga proyeksi tersebut diperlukan analisis Capital Budgeting guna penetapan harga sewa tenan dan biaya operasional terealisasi secara maksimal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa pendapatan dan pengeluaran dengan mempertimbangkan harga penjualan tenan dan biaya operasional terhadap inflasi, untuk itu dilakukan proyeksi nilai jual tenan dan pinjaman investasi pada pembangunan Gedung tersebut. Untuk melaksanakan rencana tersebut dibutuhkan analisis Capital Budgeting dimana di dalam nya terdiri dari Net Present Value dan Internal Rate of Return. Berdasarkan analisis tersebut proyek pembangunan Mall X layak dilaksanakan dengan harga sewa tenan sebesar Rp 200.000 per m² dan pinjaman modal investasi kurang dari 60,08%.

Kata kunci: Investasi, Pinjaman, Analisis Capital Budgeting.

1. PENDAHULUAN

Dalam beberapa dekade terakhir, industri ritel di Indonesia telah menunjukkan pertumbuhan yang signifikan seiring dengan meningkatnya daya beli masyarakat dan urbanisasi yang pesat. Pusat perbelanjaan atau Mall telah menjadi destinasi utama tidak hanya untuk berbelanja, tetapi juga sebagai tempat rekreasi dan sosialisasi. Pemilihan lokasi juga menjadi faktor kunci dalam keberhasilan investasi Mall. Lokasi yang strategis, dekat dengan area perumahan, perkantoran, dan transportasi umum, akan meningkatkan pengunjung. Desain Mall juga harus mempertimbangkan kenyamanan, estetika, dan fungsi, dengan menyediakan fasilitas yang lengkap dan modern. Dalam upaya menentukan keberhasilan dari suatu investasi maka dapat dilakukan dengan mengukur tingkat kemampuan laba (*profitability*) suatu proyek menggunakan metode *Internal Rate of Return*, *Net Present Value*, *Payback Period* dan *Profitability Index*.

2. METODE PENELITIAN

2.1 Tahapan Penelitian

Dalam penelitian ini langkah pertama yang dilakukan adalah studi Pustaka dan literatur, Pengumpulan data primer yang mana mengumpulkan data operasional dan pemasukan, untuk data sekunder didapat dari data proyek, data inflasi dari tingkat inflasi dan untuk suku bunga dari tingkat suku bunga (Bank Indonesia Tahun 2024).

Setelah data yang dibutuhkan tercukupi, maka data-data tersebut diolah menggunakan bantuan program *Microsoft excel* 2019.

2.2 Data Penelitian

Data penelitian didapatkan dengan melakukan wawancara secara langsung dan didapat dari data proyek. Data yang didapatkan dapat dilihat pada Tabel 1 – Tabel 3.

Tabel 1. Rincian Data Biaya Proyek

TABEL BIAYA PEMBANGUNAN MALL X				
NO	URAIAN	AREA/BOBOT	HARGA SATUAN	JUMLAH
1	TANAH	28000 m ²	Rp 1,000,000.00	Rp 28,000,000,000.00
2	BANGUNAN			
2.1	Pekerjaan Persiapan	3.9522		Rp 3,003,600,789.18
2.2	Pekerjaan Struktur	28.3185		Rp 21,521,549,756.70
2.3	Pek. Struktur Atas	34.6946		Rp 26,367,270,872.00
2.4	Pekerjaan Arsitektur	33.0347		Rp 25,105,776,780.11
TOTAL				Rp 103,998,198,198.00

Tabel 2. Perkiraan Sewa Tenan dan Parkiran

PERKIRAAN PENDAPATAN GEDUNG						
NO	ITEM	TYPE	KAPASITAS/SATUAN	m ²	PER m ²	PER UNIT
1	LANTAI 1	1	3	128		Rp 21,760,000.00
		2	5	80		Rp 13,600,000.00
		3	8	64		Rp 10,880,000.00
		area		4281	Rp 200,000.00	
2	LANTAI 2	1	1	128		Rp 21,760,000.00
		2	12	80		Rp 13,600,000.00
		3	4	64		Rp 10,880,000.00
		area		4593	Rp 200,000.00	
3	LANTAI 3	1	0	128		Rp 21,760,000.00
		2	6	80		Rp 13,600,000.00
		3	6	64		Rp 10,880,000.00
		area		5150	Rp 200,000.00	
4	PARKIRAN	Motor	315			Rp 4,000.00
		Mobil	240			Rp 8,000.00

Tabel 3. Perkiraan Biaya Operasional

KETERANGAN	NILAI
	(Rupiah)
Gaji General Manager	Rp 10,000,000.00
Asisten Manager	Rp 5,000,000.00
Staf Karyawan	Rp 3,500,000.00
Petugas Parkir	Rp 2,200,000.00
Security	Rp 2,200,000.00
Petugas Kebersihan	Rp 2,200,000.00
Pakaian Dinas	Rp 400,000.00
Sepatu	Rp 200,000.00
Listrik	Rp 8,000,000.00
Pemeliharaan	Rp 2,000,000.00
Asuransi	Rp 76,793,180.00
Lain-lain	Rp 1,000,000.00

2.3 Analisis Capital Budgeting

Semua data yang sudah didapatkan berikutnya diolah dengan proyeksi arus kas agar dapat mengetahui net cash flow yang didapatkan selanjutnya dilakukan analisis capital budgeting dengan NPV dan IRR dengan tujuan mengetahui investasi tersebut layak atau tidak.

Tahapan proses analisis dimulai dengan proyeksi arus kas dengan menggunakan aplikasi Microsoft excel setelah mendapat cash flow selanjutnya dilakukan analisis Net Present Value sampai mendapatkan nilai positif setelah itu dilanjutkan dengan analisis Internal Rate of Return sampai nilai IRR lebih dari nilai MARR.

3. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

3.1 Proyeksi Arus Kas

Perhitungan ini dilakukan setelah data didapat semua dari data proyek, data biaya operasional, data pemasukan, data inflasi data depresiasi dan data pajak bumi bangunan. Proyeksi ini pada pinjaman 48,13% dengan pemasukan 25% dari periode 1-5 tahun, 50% dari periode 6-10 tahun dan 80% dari periode 11-20 tahun dengan biaya operasional naik 2,57% dari tahun ke tahun dan laba pendapatan naik 15% setiap 5 tahun (kecuali parkir).

Tabel 4. Proyeksi Laba pada pinjaman 48,13% dengan pemasukan 25%

	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
In Flow						
Loan	Rp 50,056,579,142.93					
Capital	Rp 53,941,619,055.07					
Sewa Tenan		Rp 12,241,728,000.00	Rp 12,241,728,000.00	Rp 12,241,728,000.00	Rp 12,241,728,000.00	Rp 12,241,728,000.00
Parkiran		Rp 455,760,000.00	Rp 455,760,000.00	Rp 455,760,000.00	Rp 455,760,000.00	Rp 455,760,000.00
Total In Flow	Rp 103,998,198,198.00	Rp 12,697,488,000.00	Rp 12,697,488,000.00	Rp 12,697,488,000.00	Rp 12,697,488,000.00	Rp 12,697,488,000.00
Out Flow						
Tanah	Rp 28,000,000,000.00					
Gedung	Rp 75,998,198,198.00					
Gaji Karyawan		Rp 675,600,000.00	Rp 692,962,920.00	Rp 710,772,067.04	Rp 729,038,909.17	Rp 747,775,209.13
Pakaian Dinas		Rp 11,400,000.00	Rp 11,692,980.00	Rp 11,993,489.59	Rp 12,301,722.27	Rp 12,617,876.53
Listrik		Rp 96,000,000.00	Rp 98,467,200.00	Rp 100,997,807.04	Rp 103,593,450.68	Rp 106,255,802.36
Asuransi Bangunan		Rp 76,793,180.00	Rp 78,766,764.73	Rp 80,791,070.58	Rp 82,867,401.09	Rp 84,997,093.30
Pajak Bumi Bangunan		Rp 114,387,018.02	Rp 106,027,216.22	Rp 98,503,394.59	Rp 91,731,955.13	Rp 85,637,659.62
Angsuran Pokok Pinjaman		Rp 7,243,187,001.98	Rp 7,006,169,099.74	Rp 6,769,151,197.50	Rp 6,532,133,295.26	Rp 6,295,115,393.02
Pajak Penghasilan		Rp 4,444,120,800.00	Rp 4,444,120,800.00	Rp 4,444,120,800.00	Rp 4,444,120,800.00	Rp 4,444,120,800.00
Pemeliharaan Bangunan		Rp 24,000,000.00	Rp 24,616,800.00	Rp 25,249,451.76	Rp 25,898,362.67	Rp 26,563,950.59
Lain-lain		Rp 12,000,000.00	Rp 12,308,400.00	Rp 12,624,725.88	Rp 12,949,181.34	Rp 13,281,975.30
Total Out Flow	Rp 103,998,198,198.00	Rp 12,697,488,000.00	Rp 12,475,132,180.68	Rp 12,254,204,003.98	Rp 12,034,635,077.61	Rp 11,816,365,759.85
Net Cash Flow	Rp -	Rp -	Rp 222,355,819.32	Rp 443,283,996.02	Rp 662,852,922.39	Rp 881,122,240.15
Cash Balance Beginning		Rp -	Rp -	Rp 222,355,819.32	Rp 665,639,815.34	Rp 1,328,492,737.73
Cash Balance End		Rp -	Rp 222,355,819.32	Rp 665,639,815.34	Rp 1,328,492,737.73	Rp 2,209,614,977.88

Tabel 5. Proyeksi Laba pada pinjaman 48,13% dengan pemasukan 50%

	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8	Tahun 9	Tahun 10
In Flow					
Loan					
Capital					
Sewa Tenan	Rp 23,463,312,000.00	Rp 23,463,312,000.00	Rp 23,463,312,000.00	Rp 23,463,312,000.00	Rp 23,463,312,000.00
Parkiran	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00
Total In Flow	Rp 24,646,992,000.00	Rp 24,646,992,000.00	Rp 24,646,992,000.00	Rp 24,646,992,000.00	Rp 24,646,992,000.00
Out Flow					
Tanah					
Gedung					
Gaji Karyawan	Rp 766,993,032.01	Rp 786,704,752.93	Rp 806,923,065.08	Rp 827,660,987.85	Rp 848,931,875.24
Pakaian Dinas	Rp 12,942,155.96	Rp 13,274,769.37	Rp 13,615,930.94	Rp 13,965,860.36	Rp 14,324,782.97
Listrik	Rp 108,986,576.48	Rp 111,787,531.50	Rp 114,660,471.06	Rp 117,607,245.17	Rp 120,629,751.37
Asuransi Bangunan	Rp 87,181,518.60	Rp 89,422,083.63	Rp 91,720,231.18	Rp 94,077,441.12	Rp 96,495,231.35
Pajak Bumi Bangunan	Rp 80,152,793.66	Rp 75,216,414.29	Rp 70,773,672.86	Rp 66,775,205.58	Rp 63,176,585.02
Angsuran Pokok Pinjaman	Rp 6,058,097,490.77	Rp 5,821,079,588.53	Rp 5,584,061,686.29	Rp 5,347,043,784.05	Rp 5,110,025,881.81
Pajak Penghasilan	Rp 8,626,447,200.00	Rp 8,626,447,200.00	Rp 8,626,447,200.00	Rp 8,626,447,200.00	Rp 8,626,447,200.00
Pemeliharaan Bangunan	Rp 27,246,644.12	Rp 27,946,882.87	Rp 28,665,117.76	Rp 29,401,811.29	Rp 30,157,437.84
Lain-lain	Rp 13,623,322.06	Rp 13,973,441.44	Rp 14,332,558.88	Rp 14,700,905.65	Rp 15,078,718.92
Total Out Flow	Rp 15,781,670,733.66	Rp 15,565,852,664.56	Rp 15,351,199,934.06	Rp 15,137,680,441.06	Rp 14,925,267,464.52
Net Cash Flow	Rp 8,865,321,266.34	Rp 9,081,139,335.44	Rp 9,295,792,065.94	Rp 9,509,311,558.94	Rp 9,721,724,535.48
Cash Balance Beginning	Rp 2,209,614,977.88	Rp 11,074,936,244.21	Rp 20,156,075,579.65	Rp 29,451,867,645.60	Rp 38,961,179,204.54
Cash Balance End	Rp 11,074,936,244.21	Rp 20,156,075,579.65	Rp 29,451,867,645.60	Rp 38,961,179,204.54	Rp 48,682,903,740.01

Tabel 6. Proyeksi Laba pada pinjaman 48,13% dengan pemasukan 80%

	Tahun 11	Tahun 12	Tahun 13	Tahun 14	Tahun 15
In Flow					
Loan					
Capital					
Sewa Tenan	Rp 43,172,494,080.00	Rp 43,172,494,080.00	Rp 43,172,494,080.00	Rp 43,172,494,080.00	Rp 43,172,494,080.00
Parkiran	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00
Total In Flow	Rp 44,356,174,080.00	Rp 44,356,174,080.00	Rp 44,356,174,080.00	Rp 44,356,174,080.00	Rp 44,356,174,080.00
Out Flow					
Tanah					
Gedung					
Gaji Karyawan	Rp 870,749,424.43	Rp 893,127,684.64	Rp 916,081,066.14	Rp 939,624,349.54	963772695.3
Pakaian Dinas	Rp 14,692,929.90	Rp 15,070,538.20	Rp 15,457,851.03	Rp 15,855,117.80	Rp 16,262,594.33
Listrik	Rp 123,729,935.98	Rp 126,909,795.33	Rp 130,171,377.07	Rp 133,516,781.46	Rp 136,948,162.75
Asuransi Bangunan	Rp 98,975,158.80	Rp 101,518,820.38	Rp 104,127,854.07	Rp 106,803,939.91	Rp 109,548,801.17
Pajak Bumi Bangunan	Rp 59,937,826.52	Rp 57,022,943.87	Rp 54,399,549.48	Rp 52,038,494.53	Rp 49,913,545.08
Angsuran Pokok Pinjaman	Rp 4,873,007,979.56	Rp 4,635,990,077.32	Rp 4,398,972,175.08	Rp 4,161,954,272.84	Rp 3,924,936,370.60
Pajak Penghasilan	Rp 15,524,660,928.00	Rp 15,524,660,928.00	Rp 15,524,660,928.00	Rp 15,524,660,928.00	Rp 15,524,660,928.00
Pemeliharaan Bangunan	Rp 30,932,483.99	Rp 31,727,448.83	Rp 32,542,844.27	Rp 33,379,195.37	Rp 34,237,040.69
Lain-lain	Rp 15,466,242.00	Rp 15,863,724.42	Rp 16,271,422.13	Rp 16,689,597.68	Rp 17,118,520.34
Total Out Flow	Rp 21,612,152,909.18	Rp 21,401,891,960.99	Rp 21,192,685,067.26	Rp 20,984,522,677.13	Rp 20,777,398,658.27
Net Cash Flow	Rp 22,744,021,170.82	Rp 22,954,282,119.01	Rp 23,163,489,012.74	Rp 23,371,651,402.87	Rp 23,578,775,421.73
Cash Balance Beginning	Rp 48,682,903,740.01	Rp 71,426,924,910.83	Rp 94,381,207,029.84	Rp 117,544,696,042.58	Rp 140,916,347,445.45
Cash Balance End	Rp 71,426,924,910.83	Rp 94,381,207,029.84	Rp 117,544,696,042.58	Rp 140,916,347,445.45	Rp 164,495,122,867.18

Tabel 7. Proyeksi Laba pada pinjaman 48,13% dengan pemasukan 80%

	Tahun 16	Tahun 17	Tahun 18	Tahun 19	Tahun 20
In Flow					
Loan					
Capital					
Sewa Tenan	Rp 49,648,368,192.00	Rp 49,648,368,192.00	Rp 49,648,368,192.00	Rp 49,648,368,192.00	Rp 49,648,368,192.00
Parkiran	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00	Rp 1,183,680,000.00
Total In Flow	Rp 50,832,048,192.00	Rp 50,832,048,192.00	Rp 50,832,048,192.00	Rp 50,832,048,192.00	Rp 50,832,048,192.00
Out Flow					
Tanah					
Gedung					
Gaji Karyawan	Rp 988,541,653.59	Rp 1,013,947,174.09	Rp 1,040,005,616.46	Rp 1,066,733,760.80	Rp 1,094,148,818.46
Pakaian Dinas	Rp 16,680,543.00	Rp 17,109,232.96	Rp 17,548,940.24	Rp 17,999,948.01	Rp 18,462,546.67
Listrik	Rp 140,467,730.53	Rp 144,077,751.20	Rp 147,780,549.41	Rp 151,578,509.53	Rp 155,474,077.22
Asuransi Bangunan	Rp 112,364,205.36	Rp 115,251,965.44	Rp 118,213,940.95	Rp 121,252,039.23	Rp 124,368,216.64
Pajak Bumi Bangunan	Rp 48,001,090.57	Rp 46,279,881.51	Rp 44,730,793.36	Rp 43,336,614.03	Rp 42,081,852.62
Angsuran Pokok Pinjaman	Rp 3,687,918,468.36	Rp 3,450,900,566.11	Rp 3,213,882,663.87	Rp 2,976,864,761.63	Rp 2,739,846,859.39
Pajak Penghasilan	Rp 17,791,216,867.20	Rp 17,791,216,867.20	Rp 17,791,216,867.20	Rp 17,791,216,867.20	Rp 17,791,216,867.20
Pemeliharaan Bangunan	Rp 35,116,932.63	Rp 36,019,437.80	Rp 36,945,137.35	Rp 37,894,627.38	Rp 38,868,519.31
Lain-lain	Rp 17,558,466.32	Rp 18,009,718.90	Rp 18,472,568.68	Rp 18,947,313.69	Rp 19,434,259.65
Total Out Flow	Rp 22,837,865,957.55	Rp 22,632,812,595.21	Rp 22,428,797,077.52	Rp 22,225,824,441.50	Rp 22,023,902,017.16
Net Cash Flow	Rp 27,994,182,234.45	Rp 28,199,235,596.79	Rp 28,403,251,114.48	Rp 28,606,223,750.50	Rp 28,808,146,174.84
Cash Balance Beginning	Rp 164,495,122,867.18	Rp 192,489,305,101.63	Rp 220,688,540,698.42	Rp 249,091,791,812.89	Rp 277,698,015,563.39
Cash Balance End	Rp 192,489,305,101.63	Rp 220,688,540,698.42	Rp 249,091,791,812.89	Rp 277,698,015,563.39	Rp 306,506,161,738.23
Average Cash Flow	Rp				15,325,308,086.91

3.2 Hasil Analisis

Tabel 8. Net Present Value

(a)	(b)	(c) = 1/(1-DF%) ^a	(d) = (b)/(c)
Tahun	Pendapatan Bersih (Rp,00)	DF 9.47%	Present Value (Rp,00)
(a)	(b)	(c) = 1/(1-DF%) ^a	(d) = (b)/(c)
1	Rp -	1.105	Rp -
2	Rp 222,355,819.32	1.220	Rp 182,235,734.14
3	Rp 443,283,996.02	1.348	Rp 328,896,773.66
4	Rp 662,852,922.39	1.489	Rp 445,232,908.47
5	Rp 881,122,240.15	1.645	Rp 535,795,134.04
6	Rp 8,865,321,266.34	1.817	Rp 4,880,334,622.62
7	Rp 9,081,139,335.44	2.007	Rp 4,525,723,132.67
8	Rp 9,295,792,065.94	2.216	Rp 4,193,982,013.03
9	Rp 9,509,311,558.94	2.448	Rp 3,884,022,704.85
10	Rp 9,721,724,535.48	2.704	Rp 3,594,748,531.00
11	Rp 22,744,021,170.82	2.987	Rp 7,613,510,920.60
12	Rp 22,954,282,119.01	3.300	Rp 6,956,230,423.45
13	Rp 23,163,489,012.74	3.645	Rp 6,354,871,022.93
14	Rp 23,371,651,402.87	4.026	Rp 5,804,765,571.32
15	Rp 23,578,775,421.73	4.447	Rp 5,301,625,561.92
16	Rp 27,994,182,234.45	4.913	Rp 5,698,336,756.95
17	Rp 28,199,235,596.79	5.427	Rp 5,196,491,033.56
18	Rp 28,403,251,114.48	5.994	Rp 4,738,418,553.16
19	Rp 28,606,223,750.50	6.621	Rp 4,320,344,896.80
20	Rp 28,808,146,174.84	7.314	Rp 3,938,816,235.90
Total Present Value			Rp 78,494,382,531.07
Nilai sisa			Rp 37,239,606,691.82
Total penerimaan			Rp 115,733,989,222.89
Investasi			Rp 103,998,198,198.00
NPV (diterima)			Rp 11,735,791,024.89

Tabel 9. Internal Rate of Return

(a)	(b)	(c) = 1/(1-DF%) ^a	(d) = (b)/(c)	(e) = 1/(1-DF%) ^a	(f) = (b)/(e)
Tahun	Pendapatan Bersih (Rp,00)	DF 9.47%	Present Value (Rp,00)	DF 11%	Present Value (Rp,00)
(a)	(b)	(c) = 1/(1-DF%) ^a	(d) = (b)/(c)	(e) = 1/(1-DF%) ^a	(f) = (b)/(e)
1	Rp -	1.105	Rp -	1.124	Rp -
2	Rp 222,355,819.32	1.220	Rp 182,235,734.14	1.262	Rp 176,128,044.48
3	Rp 443,283,996.02	1.348	Rp 328,896,773.66	1.419	Rp 312,501,475.39
4	Rp 662,852,922.39	1.489	Rp 445,232,908.47	1.594	Rp 415,888,778.04
5	Rp 881,122,240.15	1.645	Rp 535,795,134.04	1.791	Rp 492,023,897.08
6	Rp 8,865,321,266.34	1.817	Rp 4,880,334,622.62	2.012	Rp 4,405,898,807.73
7	Rp 9,081,139,335.44	2.007	Rp 4,525,723,132.67	2.261	Rp 4,016,709,151.79
8	Rp 9,295,792,065.94	2.216	Rp 4,193,982,013.03	2.540	Rp 3,659,371,098.69
9	Rp 9,509,311,558.94	2.448	Rp 3,884,022,704.85	2.854	Rp 3,331,648,199.52
10	Rp 9,721,724,535.48	2.704	Rp 3,594,748,531.00	3.207	Rp 3,031,400,917.01
11	Rp 22,744,021,170.82	2.987	Rp 7,613,510,920.60	3.603	Rp 6,311,859,514.24
12	Rp 22,954,282,119.01	3.300	Rp 6,956,230,423.45	4.049	Rp 5,669,487,404.13
13	Rp 23,163,489,012.74	3.645	Rp 6,354,871,022.93	4.549	Rp 5,091,831,954.32
14	Rp 23,371,651,402.87	4.026	Rp 5,804,765,571.32	5.111	Rp 4,572,455,558.05
15	Rp 23,578,775,421.73	4.447	Rp 5,301,625,561.92	5.743	Rp 4,105,550,000.51
16	Rp 27,994,182,234.45	4.913	Rp 5,698,336,756.95	6.453	Rp 4,338,183,235.55
17	Rp 28,199,235,596.79	5.427	Rp 5,196,491,033.56	7.251	Rp 3,889,264,225.91
18	Rp 28,403,251,114.48	5.994	Rp 4,738,418,553.16	8.147	Rp 3,486,487,986.21
19	Rp 28,606,223,750.50	6.621	Rp 4,320,344,896.80	9.154	Rp 3,125,148,490.26
20	Rp 28,808,146,174.84	7.314	Rp 3,938,816,235.90	10.285	Rp 2,801,015,066.74
Total Present Value			Rp 78,494,382,531.07		Rp 63,232,853,805.65
Nilai sisa			Rp 37,239,606,691.82		Rp 37,239,606,691.82
Total penerimaan			Rp 115,733,989,222.89		Rp 100,472,460,497.47
Investasi			Rp 103,998,198,198.00		Rp 103,998,198,198.00
NPV (diterima)			Rp 11,735,791,024.89		-Rp 3,525,737,700.53

Dari hasil analisis Net Present Value dikatakan layak dengan nilai lebih besar dari nol, nilai yang didapatkan sebesar Rp 11.735.791.024 dan nilai IRR sebesar 10,46% dimana nilai ini dinyatakan layak karena lebih dari nilai MARR sebesar 6,77%.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian pada analisis kelayakan investasi pada mall x di kota garut diperoleh hasil proyeksi yang mana pada proyeksi 48,13% didapatkan nilai NPV sebesar Rp 11.735.791.024 dan untuk nilai IRR sebesar 10,65% untuk proyeksi 50% didapatkan nilai NPV sebesar Rp 9.912.067.248 dan untuk nilai IRR sebesar 10,48% dimana pada proyeksi 50% harus melakukan pinjaman tambahan dikarenakan pada tahun pertama nilai laba yang diperoleh bernilai negative, nilai pinjaman yang relevan pada tugas akhir ini berada pada 48,13% dan maksimal modal pinjaman pada 60,09%.

DAFTAR RUJUKAN

- Ain, N. N. (2021). Pengaruh investasi terhadap pertumbuhan dan pembangunan ekonomi. Al-Tsaman : jurnal ekonomi dan keuangan islam, 3(01), 162-169.
- I Kadek Sutika, I G.B. Wiksuana & Luh Gede Sri Artini (2017). Studi Kelayakan Pembangunan Pusat Perbelanjaan Cokroaminoto. Jurnal Ekonomi dan Bisnis. Universitas Udayana. 6.2 : 789-818
- Kartini, S. (2019). Konsumsi dan investasi (Ade (Ed.)). Mutiara Aksara.
- Kuswadi. 2007. Analisis Keekonomian Proyek. Andi. Yogyakarta.
- Robert Libby, dkk. 2008. Akutansi Keuangan. Ed. 1. Andi. Yogyakarta.
- Soliha, Taswan. (2002). Pengaruh KebijakanH utang Terhadap Nilai Perusahaan Serta Beberapa Faktor Yang Mempengaruhinya. Jurnal Ekonomi dan Bisnis. STIE Stikubank : Semarang
- Sucipto, A., & Pangidoan, E. (2022). Pengaruh utang luar negeri, pajak dan penanaman modal asing terhadap produk domestik bruto di Indonesia. Jurnal sains ekonomi (jse), 3(1), 77-89.
- Zainuri. (2021). Ekonomi Teknik, Padang : CV Jasa Surya