

## EVALUASI KELAYAKAN TEKNIS DAN FINANSIAL KARAWANGPREMIUM OUTLET MALL DI KARAWANG JAWA BARAT

Novita Anggun<sup>1</sup>, Suselo Utoyo<sup>2</sup>, Suhariyanto<sup>3</sup>

Mahasiswa Program Diploma IV-Manajemen Rekayasa Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Malang<sup>1</sup>, Dosen Program Diploma IV-Manajemen Rekayasa Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Malang<sup>2</sup>, Dosen Program Diploma IV-Manajemen Rekayasa Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Malang<sup>3</sup>

[novitanggun77@gmail.com](mailto:novitanggun77@gmail.com), [sslutoyo@gmail.com](mailto:sslutoyo@gmail.com), [suhariyanto.polinema@gmail.com](mailto:suhariyanto.polinema@gmail.com)

### ABSTRAK

Karawang Premium Outlet Mall seluas 88.720 m<sup>2</sup> yang berlokasi di jalan J6VV+65, Wanasari, Telukjambe Barat, Karawang, West Java 41361 sedang dalam proses pembangunan. Sehingga peneliti ingin melakukan analisis kelayakan aspek teknis dan aspek finansial dalam proses pembangunan Karawang Premium Outlet Mall. Data Karawang Premium Outlet Mall yang dibutuhkan adalah gambar, spesifikasi mall, dan rencana anggaran biaya proyek. Data tersebut akan diolah dan ditinjau menggunakan parameter KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), KDH (Koefisien Dasar Bangunan) untuk analisa kelayakan teknis. Sedangkan untuk meninjau analisa kelayakan finansial menggunakan parameter Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Payback Period (PP). Analisa Sensitivitas yang ditinjau yaitu penurunan harga sewa unit. Hasil kelayakan teknis diperoleh nilai KDB sebesar 25% lebih kecil dari 60%; KLB sebesar 0,4 lebih kecil dari 1,6; KDH sebesar 75% lebih besar dari 20%;, maka dapat disimpulkan untuk analisa teknis dapat dikatakan layak. Hasil kelayakan finansial diperoleh nilai NPV sebesar Rp. 1.210.805.707.587; BCR sebesar 2,927; IRR sebesar 25%, dan PP selama 11 tahun, maka dapat disimpulkan untuk analisa kelayakan finansial dapat dikatakan layak. Analisa sensitivitas terhadap penurunan harga sewa unit dikatakan layak apabila terjadi penurunan 10%-60%.

**Kata kunci:** studi kelayakan, aspek teknis, aspek finansial, Mall

### ABSTRACT

88,720-m<sup>2</sup> Karawang Premium Outlet Mall construction project, located on Jl J6VV+65, Wanasari, Telukjambe Barat, Karawang, West Java was on progress, so the feasibility of technical aspect, financial aspect, and sensitivity aspect need to be analysed. The required data were of shop drawings, specifications, and budget. The data were processed and reviewed using the parameters of KDB or Basic Building Coefficient, KLB or Building Floor Coefficient, KDH or Green Area Coefficient for technical feasibility analysis. While the financial feasibility analysis used the parameters of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), and Payback Period (PP). Sensitivity analysis being reviewed was the decrease in outlet unit hiring price. The results show 25% < 60% KDB; 0.4 < 1.6 KLB; 75% > 20% KDH, meaning technically feasible; Rp.1,210,805,707,587 NPV; 2.927 BCR; 25% IRR, and 11-year PP; meaning financially feasible; feasible sensitivity analysis occurring between 10% - 60% decrease in outlet unit hiring price.

**Key Word:** Technical Feasibility, Financial Feasibility, Mall

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

*Shopping Mall* merupakan pusat pembelian yang menjadi satu dan beberapa departement store besar yang menjadi daya tarik retail-retail kecil dan rumah makan dengan bentuk bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama Mall atau pedestrian yang

merupakan unsur utama dari sebuah *Shopping Mall* dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung (Maitland,1987). Mengacu pada pentingnya Mall dalam suatu wilayah, diperlukan suatu upaya untuk memahami permasalahan dan potensi yang terkandung dalam suatu pusat perbelanjaan, sehingga hal tersebut dapat dijadikan pertimbangan bagi para penyedia barang dan jasa. Kabupaten Karawang merupakan daerah yang sedang mengalami

pertumbuhan dan perkembangan sehingga menjadikan peluang investasi dalam pembangunan mall masih terbuka lebar. Hal ini memberi dampak positif bagi industri jasa konstruksi sehingga mampu meningkatkan pendapatan perusahaan-perusahaan konstruksi. Salah satu dampak positif tersebut adalah membuka lebar peluang investor untuk melakukan investasi. Banyak pembangunan terjadi di Kota Karawang khususnya pusat industri perbelanjaan yang akhir-akhir ini sedang bermunculan, salah satunya Karawang Premium Outlet Mall yang berada pada kawasan industri di daerah Karawang. Tetapi permasalahannya adalah apakah pembangunan yang ada tersebut sudah sesuai dengan analisa studi kelayakan yang ada. Untuk mengetahui Karawang Premium Outlet Mall sudah sesuai dengan analisa studi kelayakan yang ada maka diperlukan adanya studi analisis kelayakan finansial pada pembangunan Karawang Premium Outlet Mall ini untuk meninjau kembali kelayakan teknis dan finansial karena adanya faktor-faktor diluar dugaan seperti adanya penurunan inflasi bank, wabah pada daerah tersebut, dan bencana alam yang terjadi pada kawasan tersebut diluar dari yang sudah direncanakan. Berdasarkan rencana atau proyeksi keuangan yang dibuat berdasarkan data-data yang diperlukan serta asumsi-asumsi yang realistis tersebut, maka peneliti ingin melakukan analisis **Evaluasi Kelayakan Teknis dan Finansial Karawang Premium Outlet Mall**.

Dalam skripsi ini, kelayakan teknis dilakukan agar pembangunan Karawang Premium Outlet Mall tertata sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kelayakan finansial dilakukan untuk menghindari penanaman modal yang besar untuk proyek yang tidak menguntungkan dengan menggunakan metode NPV, BCR, PP, dan IRR. Dilakukan juga analisis sensitivitas dengan meninjau penurunan pendapatan terhadap tarif sewa unit Karawang Premium Outlet Mall.

**Rumusan Masalah**

1. Apakah pembangunan Karawang premium outlett mall memenuhi persyaratan kelayakan teknis nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Bangunan Hijau (KDH)?
2. Berapa nilai finansial pengeluaran dan pendapatan yang di dapat proyek pembangunan Karawang premium outlett mall dengan menggunakan parameter NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), PP (*Payback Period*), dan IRR (*Internal Rate of Return*)?
3. Bagaimana hasil analisis sensitivitas dari pembangunan Karawang Premium Outlet Mall terhadap perubahan biaya tarif sewa?

**Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui pemenuhan persyaratan kelayakan teknis proyek pembangunan Karawang premium outlett mall berdasarkan nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Bangunan Hijau (KDH)
2. Mengetahui nilai finansial pengeluaran dan pendapatan proyek pembangunan Karawang premium outlett mall dengan metode NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan IRR (*Internal Rate of Return*)
3. Menganalisis sensitivitas pembangunan Karawang Premium Outlet terhadap perubahan biaya tarif sewa

**Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Ilmu Pengetahuan dari hasil penelitian ini dapat ditarik suatu kesimpulan baru pada waktu yang akan datang dapat dikembangkan lebih lanjut.
2. Bagi Perusahaan Penelitian ini dapat memberikan masukan pada perusahaan, karena dari hasil yang diperoleh dapat diketahui analisis kelayakan teknis dan finansial pembangunan
3. Bagi Peneliti Penelitian ini dapat menambah wawasan dan mempertajam kemampuan untuk menganalisis bagi peneliti, sehingga dapat menjadi bekal untuk tujuan dalam dunia kerja nantinya.

**2. METODE**

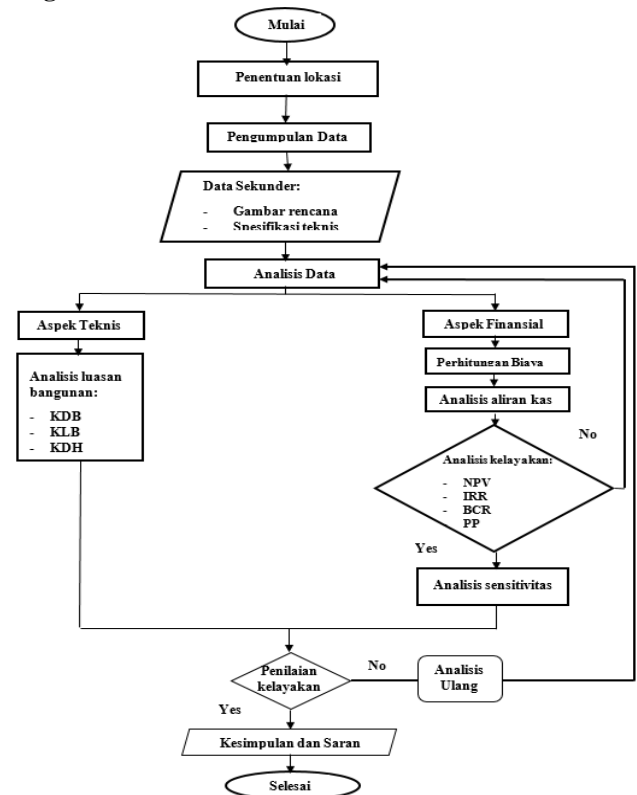
**Lokasi Penelitian**

Proyek pembangunan Karawang Premium Outlet Mall merupakan fasilitas umum masyarakat berupa pusat perbelanjaan yang terletak di jalan J6VV+65, Wanasari, Telukjambe Barat, Karawang, West Java 41361.

**Data Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah sekunder data yang didapat dari proyek tersebut kemudian dilakukan analisis kelayakan. Data-data yang telah terkumpul diolah secara manual menggunakan software komputer (Microsoft excel). Pengolahan data merupakan proses dalam melakukan analisis kelayakan suatu proyek pembangunan.

**Diagram Alir Penelitian**



1. Menganalisis pada data yang data sekunder berupa gambar rencana, spesifikasi teknis dan rencana anggaran biaya

2. Analisis kelayakan teknis dengan luasan bangunan KDB,KLB,KDH
3. Analisis kelayakan finansial membandingkan keuntungan yang diperoleh dari pendapatan operasional dengan biaya investasi.Biaya operasional dan pemeliharaan yang dikeluarkan untuk membangun Karawang Premium Outlet Mall ini serta mengoperasikannya selama umur rencana kontrak
4. Hasil dari aliran kas dilakukan analisis kelayakan dengan menggunakan metode NPV,BCR,IRR dan PP
5. hasil olah data kelayakan finansial dengan metode NPV,BCR,IRR dan PP dilakukan uji sensitivitas untuk melihat apa yang akan terjadi jika terjadi perubahan pada biaya proyek
6. dilakuan analisis ulang jika hasil dari analisis kelayakan finansial tidak layak
7. Dilakukan analisis ulang mulai dari analisis data jika hasil penilaian kelayakan tidak layak

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Analisa Kelayakan Teknis

Dalam analisa teknis membahas beberapa aspek teknis dari pembangunan proyek Karawang Premium Outlet Mall, aspek teknis dibahas diantaranya adalah analisis luasan bangunan, analisis siteplan. Untuk analisis luasan bangunan yang di hitung menggunakan Peraturan Bupati Karawang pasal 5 nomor 9 tahun 2017 yaitu:

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum adalah 60%
2. Koefisien Lantai Bnagunan (KLB) maksimum adalah 1,6
3. Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum adalah 20%.

#### Analisis Kelayakan Finansial

Menganalisa kelayakan proyek yang ditinjau dari aspek finansial, yaitu untuk mengetahui seberapa besar manfaat yang diperoleh, biaya yang dikeluarkan beberapa keuntungannya, kapan pengembalian investasi terjadi, dan pada tingkat berapa investasi itumemberikan manfaat.

Parameter yang digunakan meliputi Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate Of Return (IRR) dan Payback Period (PP).

#### Net Present Value (NPV)

NPV yang merupakan nilai bersih atau selisih antara nilai investasi sekarang dengan nilai pengeluaran dan pendapatan. Dikarenakan modal yang di dapat oleh terdiri dari modal pinjaman dan modal sendiri maka perhitungan suku bunga menggunakan perhitungan WACC sebesar 8,81%. Tabel perhitungan NPV dapat dilihat pada **Tabel 1**.

**Tabel 1.** Net Present Value Karawang Premium Outlet Mall

$$NPV_1 = \sum PV \text{ Pendapatan} - \sum PV \text{ Pengeluaran}$$

$$= Rp 1.839.286.248.163 - Rp 628.480.540.576$$

$$= Rp 1.210.805.707.587$$

Indikasi keputusan yang terdapat dalam NPV adalah sebagai

Kas Masuk	Present Value Kas Masuk	Kas Keluar	Present Value Kas Keluar
b	c	d	e
	a x b		a x d
Rp -	Rp -	Rp 45.310.412.000	Rp 45.310.412.000
Rp -	Rp -	Rp 166.294.129.899	Rp 152.829.822.534
Rp -	Rp -	Rp 148.656.873.697	Rp 125.558.863.093
Rp 88.944.480.000	Rp 69.041.873.781	Rp 28.528.432.004	Rp 22.144.785.169
Rp 141.173.056.236	Rp 100.710.922.854	Rp 34.273.575.390	Rp 24.450.298.796
Rp 201.963.292.371	Rp 132.412.318.616	Rp 40.960.501.364	Rp 26.854.756.098
Rp 272.418.396.977	Rp 164.143.455.277	Rp 48.710.562.871	Rp 29.350.147.372
Rp 353.769.513.643	Rp 195.901.938.029	Rp 57.659.185.704	Rp 31.929.111.439
Rp 447.389.700.621	Rp 227.685.565.964	Rp 67.957.406.272	Rp 34.584.883.128
Rp 508.188.164.159	Rp 237.686.903.743	Rp 74.645.237.261	Rp 34.912.649.635
Rp 552.403.744.693	Rp 237.447.997.289	Rp 79.508.951.120	Rp 34.176.526.483
Rp 600.514.840.332	Rp 237.228.482.708	Rp 84.801.171.640	Rp 33.500.010.206
Rp 652.864.656.745	Rp 237.026.789.902	Rp 90.559.651.446	Rp 32.878.274.624
	<b>Rp 1.839.286.248.163</b>		<b>Rp 628.480.540.576</b>

berikut:

NPV > 0, proyek menguntungkan dan layak dilanjutkan.

NPV < 0, proyek tidak layak diusahakan.

NPV = 0, netral atau berada pada Break Event Poin (BEP).

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut, menghasilkan nilai NPV sebesar Rp 1.210.805.707.587 > 0, maka dikatakan **Layak**

#### Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan metode dalam mengukur tingkat pengembalian hasil dengan nilai pengembalian harus lebih besar atau sama dengan nilai *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR). Pada parameter kelayakan IRR perhitungan menggunakan trial i% untuk memperoleh nilai NPV negatif, maka perhitungan IRR.

Berikut akan dicoba menggunakan i sebesar 18%. Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) Karawang Premium Outlet Mall dapat dilihat pada **Tabel 2**.

**Tabel 2.** Net Present Value menggunakan nilai MARR Karawang Premium Outlet Mall

Kas Masuk	Present Value Kas Masuk	Kas Keluar	Present Value Kas Keluar
b	c	d	e
	a x b		a x d
Rp -	Rp -	Rp 45.310.412.000	Rp 45.310.412.000
Rp -	Rp -	Rp 166.294.129.899	Rp 140.455.677.358
Rp -	Rp -	Rp 148.656.873.697	Rp 106.049.775.628
Rp 88.944.480.000	Rp 53.592.761.858	Rp 28.528.432.004	Rp 17.189.571.096
Rp 141.173.056.236	Rp 71.845.791.629	Rp 34.273.575.390	Rp 17.442.507.951
Rp 201.963.292.371	Rp 86.812.914.938	Rp 40.960.501.364	Rp 17.606.667.425
Rp 272.418.396.977	Rp 98.903.283.366	Rp 48.710.562.871	Rp 17.684.688.905
Rp 353.769.513.643	Rp 108.481.844.375	Rp 57.659.185.704	Rp 17.680.932.271

Rp 447.389.700.621	Rp 115.873.737.988	Rp 67.957.406.272	Rp 17.600.938.
Rp 508.188.164.159	Rp 111.169.578.899	Rp 74.645.237.261	Rp 16.329.147.
Rp 552.403.744.693	Rp 102.065.838.543	Rp 79.508.951.120	Rp 14.690.609.
Rp 600.514.840.332	Rp 93.715.174.427	Rp 84.801.171.640	Rp 13.233.905.
Rp 652.864.656.745	Rp 86.054.128.602	Rp 90.559.651.446	Rp 11.936.672.
	<b>Rp 928.515.054.626</b>		<b>Rp 453.211.507.006</b>

Pada perhitungan payback period diperoleh payback period selama 11 tahun < umur investasi yakni 12 tahun. Oleh karena perhitungan payback period < umur investasi maka dapat dikatakan **Layak**.

**Analisis Sensitivitas**

Analisis sensitivitas dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui sejauh mana pengaruh dari perubahan beberapa faktor dengan kemungkinan yang akan terjadi. Pada analisis sensitivitas akan dilakukan penurunan pendapatan akan menurunkan kas masuk sehingga nilai NPV, IRR dan BCR akan menurun. Oleh karena itu dalam hal ini akan dilakukan analisis sensitivitas sampai diketahui seberapa jauh perubahan dapat dilakukan sehingga mengakibatkan nilai parameter kelayakan menjadi tidak layak atau kritis (mendekati 0). Berikut tabel hasil analisis sensitivitas penurunan pendapatan Karawang Premium Outlet Mall.

Berdasarkan hasil perhitungan pada **Tabel 2.** dengan menggunakan trial i sebesar 18% diperoleh NPV sebesar:  

$$NPV_2 = \sum PV \text{ Pendapatan} - \sum PV \text{ Pengeluaran}$$

$$= Rp 928.515.054.626 - 453.211.507.006$$

$$= Rp 475.303.547.620$$

Sehingga diketahui nilai NPV1 dan NPV2 sebagai berikut:

NPV1 = Rp 1.210.812.741.044

NPV2 = Rp 475.303.547.620

i1 = 8,81%

i2 = 18%

Berikut perhitungan Internal Rate of Return (IRR) Karawang Premium Outlet Mall:

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

$$= 8,81\% + \frac{Rp 1.210.805.707.587}{Rp 1.210.805.707.587 + Rp 475.303.547.620} \times (18\% - 8,81\%)$$

$$= 25\%$$

Hasil perhitungan trial i dengan tingkat suku bunga 18% maka diperoleh nilai IRR sebesar 25% > 18% **Layak**.

**Benefit Cost Ratio (BCR)**

*Benefit Cost Ratio* (BCR) merupakan perbandingan dari total *Present Value* (PV) kas masuk dan kas keluar yang bertujuan untuk mengetahui besarnya nilai manfaat dari suatu pembangunan. Nilai BCR didapatkan dari perbandingan antara total biaya pendapatan dengan total biaya pengeluaran. Total pendapatan yang dihasilkan = Rp 1.839.286.248.163 Total pengeluaran yang dikeluarkan = Rp 628.480.540.576

Berikut perhitungan Benefit Cost Ratio (BCR) Karawang Premium Outlet Mall

$$BCR = \frac{\sum(PV) \text{Masuk}}{\sum(PV) \text{Keluar}}$$

$$= \frac{Rp 1.839.286.248.163}{Rp 628.480.540.576}$$

$$= 2,927 > 1$$

Berdasarkan hasil perhitungan di atas diperoleh nilai BCR sebesar 2,927 > 1 **Layak**.

**Payback Period (PP)**

Payback period yaitu digunakan untuk menghitung waktu pengembalian investasi yang telah digunakan. Perhitungan payback period menggunakan rumus sebagai berikut:

$$PP = (n - 1) + \left( \frac{Cf - \sum an}{An} \right)$$

Dimana:

PP = Nilai periode pengembalian

Cf = Biaya pertama

An = Aliran kas pada tahun ke-n

N = Tahun dengan nilai kumulatif negatif terakhir terakhir +1

Perhitungan Payback Period

$$PP = (12 - 1) + \left( \frac{45.310.412.000 - 562.305.005.299}{2.897.082.049.986} \right)$$

$$= 11$$

**Tabel 3.** Hasil Analisis Sensitivitas Karawang Premium Outlet M

PENDAPATAN TURUN		
Kondisi	NPV	Keterangan
Pendapatan Turun 10%	Rp 1.026.848.886.491,92	LAYAK
Pendapatan turun 20%	Rp 842.924.185.839,82	LAYAK
Pendapatan turun 30%	Rp 658.999.485.187,71	LAYAK
Pendapatan turun 40%	Rp 475.074.784.535,61	LAYAK
Pendapatan turun 50%	Rp 291.150.083.883,50	LAYAK
Pendapatan turun 60%	Rp 107.225.383.231,39	LAYAK
Pendapatan turun 70%	-Rp 76.699.317.420,71	TIDAK LAYAK
Kondisi	BCR	Keterangan
Pendapatan Turun 10%	2,634	LAYAK
Pendapatan turun 20%	2,341	LAYAK
Pendapatan turun 30%	2,049	LAYAK
Pendapatan turun 40%	1,756	LAYAK
Pendapatan turun 50%	1,463	LAYAK
Pendapatan turun 60%	1,171	LAYAK
Pendapatan turun 70%	0,878	TIDAK LAYAK
Kondisi	IRR	Keterangan
Pendapatan Turun 10%	24,09%	DITERIMA
Pendapatan turun 20%	23,41%	DITERIMA
Pendapatan turun 30%	22,48%	DITERIMA
Pendapatan turun 40%	21,08%	DITERIMA
Pendapatan turun 50%	18,77%	DITERIMA
Pendapatan turun 60%	14,25%	DITERIMA
Pendapatan turun 70%	1,30%	DITOLAK

Berdasarkan analisis sensitivitas yang dilakukan, dinyatakan bahwa penurunan pendapatan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap keadaan kelayakan finansial Karawang Premium Outlet Mall. Dengan penurunan sebesar 70% pada pendapatan menyebabkan dampak yang

signifikan pada setiap parameter kelayakan finansial. Hasil yang di dapat dari penurunan 70% yaitu NPV menjadi Rp -76.699.317.420, BCR mengalami penurunan menjadi 0,878 dan IRR dengan penurunan 70% menyebabkan investasi menjadi tidak layak, karena  $IRR < WACC$ , yaitu dengan nilai  $1,30\% < 8,81\%$ , **Tidak Layak**.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari pembahasan studi kelayakan Proyek Pembangunan Karawang Premium Outlet Mall, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hasil analisis kelayakan terhadap parameter teknis sesuai dengan Peraturan Bupati Karawang Pasal 5 nomor 9 tahun 2017 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, luasan bangunan dengan nilai KDB sebesar 25%, nilai KLB sebesar 0,4 dan nilai KDH sebesar 75%, nilai KDB, KLB, dan KDH sesuai dengan persyaratan yang berlaku dan dapat dikatakan bangunan Karawang Premium Outlet Mall layak dari segi teknis.
3. Hasil kelayakan finansial terhadap parameter-parameter yang ditinjau pada proyek pembangunan Karawang Premium Outlet Mall sebagai berikut:
  - a) Nilai NPV sebesar Rp 1.210.805.707.587 sehingga dikatakan layak dan menguntungkan karena nilai NPV lebih besar dari 0.
  - b) Nilai IRR sebesar 25% dengan nilai MARR sebesar 18% sehingga dikatakan layak dan menguntungkan karena nilai IRR lebih besar dari nilai MARR.
  - c) Nilai BCR sebesar 2,927 sehingga dikatakan layak dan menguntungkan karena nilai BCR lebih besar dari 1.
  - d) Nilai PP sebesar 11 tahun sehingga dikatakan layak karena nilai PP lebih kecil dari umur rencana.

- [4]. Acacia, R., Tjung, L. J., & Wirawati, S. (2020). Studi Kelayakan Pembangunan Mall Baru di Kota Harapan Indah. Jurnal Stupa Vol.2 N0.2. Jakarta: Universitas Tarumanegara
- [5]. DARMAWAN, M. I. (2019). Analisis Biaya dan Penetapan Harga Pokok Sewa Mall pada Jember Town Square. Jember: Universitas Jember
- [6]. Maulina, Z. P., & Utomo, C. (2015). Study Kelayakan Investasi Apartemen Gunawangsa Merr Surabaya. Jurnal Teknik ITS VOL 4(2). Surabaya: Insitut Teknologi Sepuluh Nopember
- [7]. Urianda Putra, E. (2019). PROYEK PEMBANGUNAN HOTEL, MALL & APARTEMEN TENTREM JALAN GAJAHMADA 123-SEMARANG (Konsentrasi Alat). Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata
- [8]. Akbar & Rahayu, Sri.(2021). *Pengaruh Biaya Operasional Terhadap Laba Bersih*. Sumedang: STIE Sebelas April Sumedang.
- [9]. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan

4. Hasil analisis sensitivitas terhadap faktor-faktor yang ditinjau pada proyek Karawang Premium Outlet Mall pada perubahan biaya penurunan pendapatan didapat kondisi layak dan menguntungkan bila penurunan pendapatan mengalami penurunan sampai dengan 60%, sedangkan penurunan pendapatan dengan kenaikan sebesar 70% dikatakan tidak layak dan cukup sensitif.

#### 5. SARAN

Berdasarkan hasil analisis kelayakan proyek Karawang Premium Outlet Mall didapatkan beberapa saran antara lain :

1. Analisis teknis dapat dilakukan lebih detail agar hasil yang didapatkan lebih akurat.
2. Analisis finansial dapat dilakukan pengecekan terhadap cash flow yang sudah dibuat disesuaikan dengan pendapatan dan pengeluaran yang muncul selama proyek berjalan.
3. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya dapat dilakukan analisis sensitivitas terhadap faktor-faktor lain yang dapat mendukung berjalannya proyek yang direncanakan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1]. Putri, S. R., El Unas, S., & Hasyim, M. H. (2013). Studi kelayakan finansial pada proyek pembangunan Mall Dinoyo Kota Malang. Jurnal Rekayasa Sipil Vol.7 No.3. Malang: Universitas Brawijaya.
- [2]. Sutika, I. K., Wiksuana, I. G. B., & Artini, L. G. S. (2017). Studi Kelayakan Pembangunan Pusat Perbelanjaan Cokroaminoto. E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis. Bali: Universitas Udayana.
- [3]. Setyolelono, D. (2012). Studi Kelayakan Investasi Hartono Lifestyle Mall di Solo Baru. Surakarta: Universitas Sebelas Maret. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.Jakarta.
- [10]. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. Jakarta.
- [11]. Peraturan Bupati Karawang Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Irigasi Kawasan 5 dan 6 Johar