

POTENSI PENGEMBANGAN INVESTASI PEMANFAATAN TAMAN KOTA “PHOLEUW PARK” SENTANI, KABUPATEN JAYAPURA

POTENTIAL FOR INVESTMENT DEVELOPMENT IN CITY PARK UTILIZATION “PHOLEUW PARK” SENTANI, JAYAPURA REGENCY

Marulitua Manalu*, dan Harmonis Rante

Prodi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Cenderawasih

Jl. Raya Abepura-Sentani, Abepura, Kota Jayapura, Indonesia

*e-mail penulis korespondensi: marulituamanalu13@gmail.com

ABSTRAK

Pholeuw Park di tepi Danau Sentani, Kabupaten Jayapura, merupakan taman yang baru diresmikan oleh Bupati Jayapura pada tahun 2020 namun hingga saat ini belum dimanfaatkan secara optimal oleh Pemerintah Kabupaten Jayapura sebagai sumber pemasukan asli daerah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji potensi pengembangan investasi pemanfaatan taman kota Pholeuw Park di Sentani dengan metode deskriptif kuantitatif dan kualitatif. Berdasarkan hasil kajian pengembangan investasi Pholeuw Park dengan menggunakan analisis *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Payback Period* (PP), serta analisis jumlah kunjungan, objek wisata tersebut memiliki prospek yang sangat baik untuk dikembangkan lebih lanjut. Hasil kajian menunjukkan bahwa potensi pengembangan taman kota Pholeuw Park dapat dilakukan oleh para pengusaha UMKM (Usaha Mikro Kecil dan Menengah) dengan mengusung konsep jajanan serba ada dipadukan dengan kegiatan pertunjukan. Dari hasil analisis kelayakan investasi diperoleh nilai NPV positif pada tahun ke-9 sebesar Rp 195.601.916,- nilai IRR lebih tinggi dari suku bunga komersil sebesar 8,17%, nilai BCR lebih besar dari 1 yaitu 2,315 dan nilai PbP selama 8 (delapan) tahun 3 (tiga) bulan.

Kata kunci : *Investasi, Pariwisata, Pholeuw Park, Taman Kota*

ABSTRACT

Pholeuw Park on the shores of Lake Sentani, Jayapura Regency, is a new park inaugurated by the Regent of Jayapura in 2020 but until now it has not been utilized optimally by the Jayapura Regency Government as a source of local income. This research aims to examine the potential for investment development in the use of the Pholeuw Park city park in Sentani using quantitative and qualitative descriptive methods. Based on the results of a study of Pholeuw Park investment development using Net Present Value (NPV), Internal Rate Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), and Payback Period (PP) analysis, as well as analysis of the number of visits, this tourist attraction has very good prospects. good for further development. The results of the study show that the potential for developing the Pholeuw Park city park can be carried out by MSME (Micro, Small and Medium Enterprises) entrepreneurs by carrying out the concept of all-in-one snacks combined with performance activities. From the results of the investment feasibility analysis, it was obtained that the positive NPV value in the 9th year was IDR 195,601,916,- the IRR value was higher than the commercial interest rate of 8.17%, the BCR value was greater than 1, namely 2,315 and the PbP value was 8 (eight) year 3 (three) months.

Keywords: *Investment, Tourism, Pholeuw Park, City Park*

I. PENDAHULUAN

Kabupaten Jayapura merupakan pintu gerbang masuk ke Provinsi Papua dengan keberadaan bandara Sentani di sana. Bandara ini merupakan salah satu bandara dengan tingkat pelayanan penerbangan tersibuk di kawasan timur Indonesia. Hal ini ikut mendorong perkembangan pariwisata di

Kabupaten Jayapura dan sekitarnya. Sentani yang merupakan ibukota Kabupaten Jayapura dikenal memiliki sejumlah objek wisata alam memukau, antara lain: Danau Sentani, Tugu MacArthur, Kali Biru Genyem, dan sebagainya. Sentani semakin terkenal karena di tahun 2021 menjadi salah satu tuan rumah pergelaran Pekan Olahraga Nasional

(PON) ke-20 bersama Kota Jayapura, Kabupaten Merauke, dan Kabupaten Mimika. Penyelenggaraan acara olahraga terbesar tingkat nasional tersebut sukses terlaksana berkat dukungan besar Pemerintah dan antusias masyarakat yang tinggi.

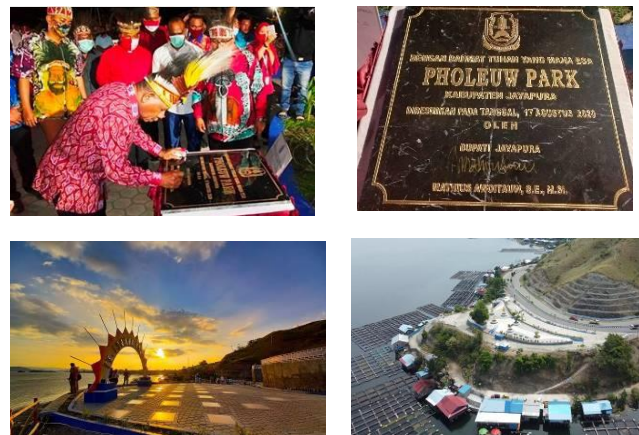
Kabupaten Jayapura terletak pada koordinat 139°25'32.4"-140°38'38.53" BT dan 3°45'7.28"-2°19'21.82" LS dengan luas wilayah sebesar 17.516 Km² dan memiliki jumlah penduduk sebanyak 168.476 jiwa (Kabupaten Jayapura Dalam Angka, 2022). Kepadatan penduduk di Kabupaten Jayapura masih tergolong rendah yaitu 9 (sembilan) jiwa dalam satu kilo meter persegi. Kabupaten Jayapura memiliki iklim tropis dengan temperatur rata-rata 25°-35°C. Perbedaan musim hujan dan musim kering hampir tidak ada karena pengaruh angin. Pada bulan Mei-November angin bertiup dari tenggara yang kurang mengandung uap air, sedangkan bulan Desember-April bertiup angin musim barat laut yang banyak mendatangkan hujan. Hal ini sangat mendukung Kabupaten Jayapura sebagai tempat tinggal dan daerah tujuan wisata yang bersahabat.

Kabupaten Jayapura memiliki daya tarik wisata alam dan budaya yang sangat potensial untuk dikembangkan khususnya yang berada di sekitar Danau Sentani. Pada saat pelaksanaan PON XX Papua yang lalu, Pemerintah Kabupaten Jayapura turut serta dalam melakukan penataan kawasan, pembangunan ruas jalan alternatif baru, hingga peremajaan lahan kosong di kawasan Kampung Asei Kecil, Distrik Sentani Timur, yang saat ini dikenal dengan nama Pholeuw Park. Lokasi yang dahulu dianggap angker bagi masyarakat saat dilewati kini berubah menjadi lebih indah. Lahan milik Pemerintah Kabupaten Jayapura seluas 6.922 m² ini sebelum direvitalisasi pada tahun 2020 merupakan lahan kosong terbengkalai.

Penempatan tugu "Mobil Rusak" pada bagian tikungan di taman ini pada masa itu bertujuan untuk mengingatkan para pengguna jalan agar berhati-hati dan mengutamakan keselamatan (lihat Gambar 1). Kesan yang ditimbulkan akibat keberadaan tugu ini bagi sebagian warga menjadikan kawasan tersebut tidak ramah, angker, dan memiliki kesan suram. Padahal bila diamati kawasan taman ini memiliki lokasi yang strategis dan pemandangan ke Danau Sentani yang sangat indah.



Gambar 1. Pholeuw Park Sebelum Revitalisasi
Sumber: Penulis, 2020



Gambar 2. Peresmian Pholeuw Park
Sumber: Penulis, 2023

Dalam perjalanannya, taman telah direvitalisasi namun belum memberikan pemasukan yang signifikan. Pemerintah Kabupaten Jayapura belum mendapatkan gambaran utuh dalam upaya mengelola maupun mengaktifkan Pholeuw Park. Selanjutnya, Pemerintah Kabupaten Jayapura mempertimbangkan akan memberikan kesempatan bagi sektor swasta, namun inovasi ini belum memiliki dasar yang jelas, baik dalam hal pembiayaan dan keuntungan yang akan diperoleh. Akan tetapi pada bulan Mei 2023, Pemerintah Kabupaten Jayapura telah menandatangani *Memorandum of Understanding* atau nota kesepahaman dengan pihak ketiga yang mengelola Pholeuw Park. Pengelolaan taman ini diharapkan dapat mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan menjadi inspirasi bagi para calon pengusaha atau investor lain untuk berinvestasi. Beberapa perubahan telah dilakukan oleh pihak pengelola, seperti perbaikan pagar dan penerangan.



Gambar 3. Pholeuw Park Setelah Revitalisasi
Sumber: SentaniTV, 2023

Selain perubahan yang signifikan pada taman kota ini, pihak ketiga telah melakukan pengembangan dengan membangun *café resto* dan tempat pertunjukan.



Gambar 4. Bangunan Café Resto Pholeuw Park
Sumber: Penulis, 2023



Gambar 5. Sarana Tempat Pementasan Musik di Pholeuw Park
Sumber: Penulis, 2023



Gambar 6. Penambahan Fasilitas Tempat Duduk
Sumber: Penulis, 2023

Awalnya Pholeuw Park merupakan taman kota yang dibangun dengan konsep ruang terbuka tanpa bangunan dan pagar. Semua warga kota dapat menikmati keindahan Danau Sentani dari taman ini secara gratis kecuali bagi mereka yang membawa kendaraan roda dua dan roda empat. Pengelolaannya pun dilakukan langsung oleh Pemerintah Kabupaten Jayapura. Saat ini, Pholeuw Park memiliki konsep kafe dan restoran yang memiliki ruang terbuka dilengkapi arena pertunjukan baik ampiteater maupun ruang pentas. Penggunaan fasilitas yang ada pun tidak lagi gratis melainkan boleh digunakan asalkan memesan makan dan/atau minuman.



Gambar 7. Unit Usaha di Pholeuw Park
Sumber: Penulis, 2023

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji pengembangan investasi pemanfaatan taman kota "Pholeuw Park" di Sentani, Kabupaten Jayapura, berdasarkan parameter evaluasi kelayakan investasi sebagai salah satu sumber pemasukan bagi Pemerintah Kabupaten Jayapura dalam meningkatkan Penerimaan Asli Daerah (PAD) di bidang pariwisata. Menurut Giatman (2017), metode dalam mengevaluasi kelayakan investasi yang umum dipakai, antara lain: nilai sekarang (*Net Present Value*), laju pengembalian modal (*Internal Rate of Return*), analisis keuntungan dan biaya (*Benefit Cost Ratio*) dan jangka waktu pengembalian biaya awal (*Payback Period*).

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif dan kualitatif dengan cara mengumpulkan data terkait revitalisasi taman kota Pholeuw Park di Sentani, Kabupaten Jayapura, serta menganalisis potensi permintaan terbangunnya unit usaha untuk jangka waktu tertentu. Selanjutnya dilakukan kuantifikasi terhadap kebutuhan biaya (*cash flow*) dan menghitung kelayakan investasi pada aspek finansial dengan menggunakan parameter *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period* (PbP).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Potensi Kunjungan ke Pholeuw Park

Analisis potensi kunjungan ke Pholeuw Park dilakukan dengan memperhatikan jumlah penduduk di 2 (dua) wilayah, baik di Kabupaten Jayapura maupun Kota Jayapura. Jumlah penduduk di Kabupaten Jayapura sebanyak 168.476 jiwa dan Kota Jayapura sebanyak 362.998 jiwa (BPS, 2021) sehingga total penduduk sebanyak 531.474 jiwa.

Dari jumlah tersebut diambil asumsi 1% jumlah penduduk akan mengunjungi taman, yaitu sebanyak 5.315 jiwa per hari. Namun dengan skenario pesimis diasumsikan lagi bahwa dari 5.315 jiwa hanya 5% yang akan mengunjungi Pholeuw Park sehingga diperoleh sebanyak 266 jiwa per hari. Pengunjung yang datang ke Pholeuw Park diasumsikan akan melakukan transaksi, baik untuk makan, minum, maupun parkir, total sebesar Rp 12.000,-/orang sehingga dalam sehari estimasi pendapatan yang diperoleh pengelola Pholeuw Park sebesar Rp 3.192.000,-. Apabila pelayanan dibuka setiap hari maka pendapatan menjadi Rp 22.344.000,-. Dalam sebulan dapat menghasilkan Rp 89.376.000,- dan setahun menjadi Rp 1.072.512.000,-.

Tabel 1. Potensi Penerimaan dari Pengunjung Lokal dalam Setahun

No	Sumber	Besar (Rp)	Tamu (Orang)	Hari	Total
1.	Parkiran	2.000	266	336	178.752.000
2.	Makan Minum	10.000	266	336	893.760.000
Total Penerimaan					1.072.512.000

Sumber: Hasil Analisis, 2023

Selain berdasarkan data jumlah penduduk, juga dilakukan analisis jumlah pengunjung berdasarkan data jumlah keberangkatan dan kedatangan di Bandara Sentani. Jumlah keberangkatan per Mei 2022 sebesar 72.475 jiwa dan jumlah kedatangan sebesar 74.694 jiwa, total sebesar 147.169 jiwa. Dari jumlah tersebut diasumsikan bahwa yang masuk ke Kota Jayapura sebesar 50% maka jumlah

keberangkatan dan kedatangan yang dapat dijadikan acuan sebanyak 73.585 jiwa sehingga per hari diperoleh 2.435 jiwa. Dengan skenario pesimis (terburuk) yang dapat terjadi, jumlah pengunjung ke Pholeuw Park diasumsikan sebesar 1% dari jumlah keberangkatan dan kedatangan, yaitu sebesar 25 jiwa. Bila dari 25 jiwa tersebut diasumsikan lagi hanya 5% saja maka pengunjung yang diharapkan datang dari penduduk yang menggunakan Bandar Udara Sentani rata-rata satu jiwa. Dengan demikian, potensi pendapatan per hari sebesar Rp 12.000,- per minggu sebesar Rp 84.000,- per bulan sebesar Rp 336.000,- dan per tahun sebesar Rp 4.032.000,-.

Tabel 2. Potensi Penerimaan dari Pengunjung Pengguna Bandara Sentani dalam Setahun

No	Sumber	Besar (Rp)	Tamu (orang)	Hari	Total (Rp)
1	Parkir	2.000,-	1	336	672.000,-
2	Makan Minum	10.000,-	1	336	3.360.000,-
Total Penerimaan					4.032.000,-

Sumber: Hasil Analisis, 2023

Jumlah kunjungan ke Pholeuw Park yang diperkirakan dari penduduk setempat dan penduduk dari luar adalah sebanyak 267 orang/hari. Jumlah ini dianggap stabil setiap bulannya dan tidak melihat pada waktu-waktu puncak tertentu seperti liburan sekolah dan natal serta tahun baru yang tentu berjumlah lebih banyak. Hal ini dilakukan karena dapat saja terjadi bahwa dalam bulan-bulan lainnya jumlah kunjungan bisa berkurang.

Analisis Variabel Biaya Investasi Pholeuw Park

Variabel biaya yang dikaji terdiri dari: biaya yang dikeluarkan dalam pembangunan tempat usaha, perizinan, dan operasional usaha. Dalam analisis ini, diperkirakan area yang dibangun untuk fasilitas usaha dapat menampung sebanyak 40 unit usaha *food court*. Bangunan tempat unit usaha ini terbuat dari bahan semi kontainer (baja ringan) berukuran 4x2 m² dengan biaya konstruksi sebesar Rp 1.500.000,- per m². Pemilihan jenis material ini karena secara konstruksi lebih murah dan cepat dalam perakitannya. Kemudian asumsi tingkat suku bunga komersil perbankan di Kota Jayapura pada tahun 2022 adalah sebesar 8,06% (bps.go.id, 2022). Berdasarkan batasan-batasan variabel tersebut dapat dilakukan perhitungan kebutuhan biaya investasi sebagai berikut:

Tabel 3. Cash Flow Investasi Pemanfaatan Pholeuw Park

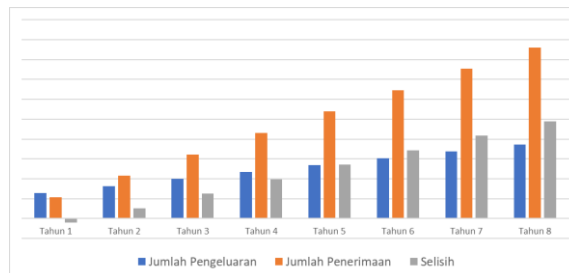
No	Uraian	Jumlah	Tahun 1	Tahun 2
A ASUMSI PENGELUARAN				
1	Tahap Konstruksi :			
	* Biaya pembangunan 40 unit (12jt/u)	480,000,000	480,000,000	-
	* Biaya perijinan	2,500,000	2,500,000	-
2	Pasca Konstruksi :			
	* Cost maintenance	56,000,000	-	8,000,000
	* Inflasi dan suku bunga	61,600,000	-	8,800,000
	* Penyediaan air bersih	480,000,000	60,000,000	60,000,000
	* Biaya Kebersihan	48,000,000	6,000,000	6,000,000
	* Listrik	480,000,000	60,000,000	60,000,000
	* Keamanan 1 orang (petugas parkir	384,000,000	48,000,000	48,000,000
	* Event organizer	480,000,000	60,000,000	60,000,000
	* Petugas dan pelayan food court	768,000,000	96,000,000	96,000,000
	* Persediaan makan dan minum	3,840,000,000	480,000,000	480,000,000
	Jumlah	3,720,100,000	1,292,500,000	346,800,000
	Jumlah Kumulatif	-	1,292,500,000	1,639,300,000
B ASUMSI PENERIMAAN				
1	Parkiran Kendaraan	1,435,392,000	179,424,000	179,424,000
2	Makan dan Minum	7,176,960,000	897,120,000	897,120,000
	Jumlah	8,612,352,000	1,076,544,000	1,076,544,000
	Jumlah Kumulatif	-	1,076,544,000	2,153,088,000
	Selisih	4,892,252,000	(215,956,000)	513,788,000

Lanjutan

Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
8,800,000	8,800,000	8,800,000	8,800,000	8,800,000	8,800,000
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
96,000,000	96,000,000	96,000,000	96,000,000	96,000,000	96,000,000
480,000,000	480,000,000	480,000,000	480,000,000	480,000,000	480,000,000
346,800,000	346,800,000	346,800,000	346,800,000	346,800,000	346,800,000
1,986,100,000	2,332,900,000	2,679,700,000	3,026,500,000	3,373,300,000	3,720,100,000
179,424,000	179,424,000	179,424,000	179,424,000	179,424,000	179,424,000
897,120,000	897,120,000	897,120,000	897,120,000	897,120,000	897,120,000
1,076,544,000	1,076,544,000	1,076,544,000	1,076,544,000	1,076,544,000	1,076,544,000
3,229,632,000	4,306,176,000	5,382,720,000	6,459,264,000	7,535,808,000	8,612,352,000
1,243,532,000	1,973,276,000	2,703,020,000	3,432,764,000	4,162,508,000	4,892,252,000

Sumber: Hasil Analisis, 2023

Hasil analisis biaya investasi pada Tabel 3 di atas adalah sebagai berikut: jumlah tahun investasi diproyeksikan selama 8 tahun, jumlah total biaya investasi/modal awal sebesar Rp 3.720.100.000,- dan jumlah proyeksi penerimaan selama kurun waktu tersebut adalah sebesar Rp 8.612.352.000,-. Nilai penerimaan tersebut mendekati anggaran Pemerintah Kabupaten Jayapura yang telah dikeluarkan sebesar Rp 7.621. 846.000,- untuk revitalisasi Pholeuw Park.



Gambar 8. Ringkasan Perhitungan Cash Flow Pemanfaatan Pholeuw Park
Sumber: Hasil Analisis, 2023

Investasi yang dilakukan dalam kurun waktu 8 (delapan) tahun menghasilkan keuntungan kotor yang cenderung naik secara linier walaupun dalam tahun pertama mengalami defisit yang lebih disebabkan oleh faktor modal dan biaya awal produksi.

Analisis Kelayakan Investasi Pholeuw Park

Analisis kelayakan investasi dilakukan untuk mengetahui apakah kegiatan investasi tersebut akan menjanjikan suatu keuntungan (*profit*) dalam jangka panjang atau tidak (Giatman, 2017), serta memberikan masukan bagi calon investor untuk mengambil keputusan ikut berinvestasi dalam pemanfaatan taman kota Pholeuw Park di Sentani, Kabupaten Jayapura.

Net Present Value (NPV)

Net Present Value (NPV) adalah metode menghitung nilai bersih (*neto*) pada waktu sekarang (*present*). Asumsi *present* yaitu berusaha menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke-nol (0). Variabel biaya yang diketahui berdasarkan analisis biaya investasi adalah arus kas per tahun sebesar Rp. 1.076.544.000,- jumlah investasi awal sebesar Rp. 3.720.100.000,- serta tingkat suku bunga komersil perbankan yang berlaku sebesar 8,06%. Hasil perhitungan diperoleh nilai NPV positif terjadi di tahun ke-9 sebesar Rp 195.601.916,- sehingga nilai NPV>0.

Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) bertujuan untuk mencari suku bunganya di saat NPV sama dengan nol. Dalam metode IRR, informasi yang dihasilkan berkaitan dengan tingkat kemampuan *cash flow* dalam mengembalikan investasi yang dijelaskan dalam bentuk % /periode waktu. Dengan bahasa yang lebih sederhana, IRR dapat dijelaskan sebagai seberapa besar kemampuan *cash flow* dalam mengembalikan modalnya dan seberapa besar pula kewajiban yang harus dipenuhi.

Dengan menggunakan metode interpolasi maka diperoleh hasil tingkat suku bunga yang

menghasilkan nilai NPV positif terkecil sebesar Rp 4.421.829.412,- adalah 20%, serta tingkat suku bunga yang menghasilkan nilai NPV positif terkecil kedua sebesar Rp 4.353.980.000,- adalah 19%. Hasil perhitungan diperoleh nilai IRR sebesar 8,17% sehingga jika dibandingkan dengan tingkat suku bunga komersil perbankan yang berlaku maka $8,17\% > 8,06\%$.

Berdasarkan nilai IRR yang diperoleh maka rencana investasi dapat dikatakan layak secara ekonomis untuk dilaksanakan.

Benefit Cost Ratio (BCR)

Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) merupakan salah satu metode yang sering digunakan dalam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka validasi terhadap hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lain.

Berdasarkan hasil analisis biaya investasi diperoleh jumlah nilai investasi pemanfaatan taman kota Pholeuw Park di Sentani Kabupaten Jayapura sebesar Rp. 3.720.100.000,- serta proyeksi jumlah pendapatan selama kurun waktu 8 tahun sebesar Rp 8.612.352.000,-. Hasil perhitungan diperoleh nilai BCR sebesar 2,315, sehingga nilai $BCR\ 2,315 > 1$.

Sesuai dengan hasil perhitungan tersebut diperoleh bahwa nilai $BCR \geq 1$ yang berarti bahwa rencana investasi layak secara ekonomi.

Payback Period (PBP)

Metode *Payback Period* (PBP) bertujuan untuk mengetahui berapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi kembali modal (*break event-point*).

Berdasarkan hasil analisis biaya investasi, diperoleh data tahun terakhir jumlah arus kas belum menutupi biaya investasi yaitu tahun ke-8, jumlah nilai investasi sebesar Rp. 3.720.100.000,- jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n sebesar Rp 4.892.252.000,- serta jumlah kumulatif arus kas pada tahun ke-n+1 adalah sebesar Rp 513.788.000,-. Hasil perhitungan diperoleh nilai PBP adalah sebesar 8,27 yaitu jangka waktu pengembalian nilai investasi awal adalah selama 8 (delapan) tahun 3 (tiga) bulan sehingga nilai PBP tersebut masih di bawah nilai proyeksi investasi.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil kajian pengembangan investasi pemanfaatan Pholeuw Park di Sentani Kabupaten Jayapura menunjukkan bahwa investasi, yang dapat dilakukan oleh calon pengusaha dengan memanfaatkan taman kota, memiliki potensi ekonomi yang sangat besar. Berdasarkan analisis biaya investasi diperoleh bahwa dengan membangun 40 unit usaha *food court* berbahan

semi kontainer dengan mengusung konsep pusat jajanan serba ada yang dipadukan dengan mengadakan acara-acara pertunjukan maka dalam waktu 8 (delapan) tahun investor dapat mengembalikan dana pengembangan Pholeuw Park sebesar Rp 7,6 Milyar (tahun 2022 sampai dengan tahun 2030).

Selain itu untuk mendukung hasil analisis kelayakan investasi dengan menggunakan parameter *Net Present Value* (NPV), diperoleh hasil nilai NPV Positif atau lebih besar dari 0 di tahun ke-9 sehingga dianggap menguntungkan atau layak. Dengan menggunakan parameter *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh hasil nilai IRR 8,17% yang lebih tinggi dari tingkat suku bunga komersil perbankan yang berlaku sebesar 8,06% (tahun 2022) sehingga dianggap menguntungkan atau layak. Selanjutnya, dengan menggunakan parameter *Benefit Cost Ratio* (BCR) diperoleh hasil nilai BCR sebesar 2,315 (masih lebih besar dari pada 1) sehingga dianggap menguntungkan atau layak. Dengan menggunakan parameter *Payback Period* (PBP) diperoleh jangka waktu untuk pengembalian nilai investasi awal (modal) selama 8 tahun dan 3 bulan (masih di berada pada area proyeksi pengembalian) sehingga dianggap layak atau menguntungkan.

Guna mendapatkan hasil analisis yang lebih akurat maka identifikasi variabel biaya yang dibutuhkan dalam investasi tersebut seharusnya disusun lebih teliti dan cermat serta mendetail sehingga dapat mendapatkan hasil evaluasi berdasarkan parameter kelayakan investasi yang lebih tepat. Sebagai contoh misalnya bunga komersil perbankan yang digunakan dapat lebih spesifik dalam kuartal masing-masing, ditambah lagi dengan data penerimaan usaha tiap bulan. Kemudian, perhitungan dapat memperhitungkan kondisi yang terjadi, misal libur sekolah, libur hari raya, maupun hari biasa, sehingga tidak diasumsikan merata setiap waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- Apriansyah, H., dan Bachri, F. (2006). Analisis Hubungan Kausalitas antara Investasi Pemerintah dengan Pertumbuhan Ekonomi Kota Palembang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Vol.4, No.2, 73-92.
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Jayapura. (2022). *Kabupaten Jayapura Dalam Angka 2022*.
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Jayapura. (2022). *Kecamatan Sentani Timur Dalam Angka 2022*.

- Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Jayapura. (2022). *Kota Jayapura Dalam Angka 2022*.
- Boedijoewono, N. (1987). *Pengantar Statistika Ekonomi dan Perusahaan*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- BPS.go.id, "Perkembangan Penumpang Berangkat dan Datang Angkutan Udara Dalam Negeri", 4 Januari 2023, <<https://papua.bps.go.id/indicator/162/542/1/perkembangan-penumpang-berangkatdan-datang-angkutan-udara-dalamnegeri.html>>
- BPS.go.id, "Suku Bunga Kredit Rupiah Menurut Kelompok Bunga", 5 Januari 2023, <<https://www.bps.go.id/indicator/13/383/1/suku-bunga-kredit-rupiah-menurut-kelompokbank.html>>
- Direktorat Jenderal Perbendaharaan Papua, Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2021). *Kajian Fiskal Regional Triwulan I 2021*, hal.1-38.
- Giatman, M. (2017). *Ekonomi Teknik*, Cetakan ke-5. Depok: PT. Raja Grafindo Perkasa.
- Goodnewsfromindonesia.id, "Taman Pholeuw Tempat Angker yang Kini Jadi Penawar Keindahan Panorama Papua", 5 Januari 2023<<https://www.goodnewsfromindonesia.id/2020/08/25/taman-pholeuw-tempatangker-yang-kini-jadi-penawar-keindahanpanorama-papua>>
- Husen, A. (2010). *Manajemen Proyek, Perencanaan, Penjadwalan dan Pengendalian Proyek*. Yogyakarta: ANDI.
- Jayapura.go.id, "Pemerintah Kabupaten Jayapura Teken MOU dan PKS Pengelolaan Taman Pholeuw dengan PT Efata. 19 Mei 2023. <<https://jayapurakab.go.id/pemkab-j-ayapura-teken-mou-dan-pks-pengelolaan-taman-pholeuw-dengan-pt-efata.html>>
- Republik Indonesia. 2009. Undang-Undang No. 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan. Lembaran RI Tahun 2009, No.1. Jakarta.
- Rumah123.com, "5 Cara Menentukan Lokasi Usaha yang Strategis secara Mudah", 10 Oktober 2023 <<https://www.rumah123.com/panduanproperti/ips-properti-92389-menentukanlokasi-usaha-yang-strategis-id.html>>
- Sakinah, E. N. (2021). Analisis Kelayakan Ekonomi Pada Pembangunan Perkantoran Tower Poros Maritim Surabaya. *Jurnal Paduraksa*, Vol.10, No.2, 224-231.