



Pembuatan Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung

Anila Ismi^{1*}, Elviera Wilda Yanti², Alfian Mubarak³, Sultan⁴, M. Afdal S⁵
^{1,2,3,4} Fakultas Ekonomi dan Akuntansi, Universitas Bangka Belitung, Indonesia
anilaismi3004@gmail.com^{1*}, elvierawildayanti15@gmail.com², Alfianmubarak7@gmail.com³,
sultantannn@yahoo.com⁴

Alamat: Gang IV No.1, Balun Ijuk, Kec. Merawang, Kabupaten Bangka, Kepulauan
Bangka Belitung 33172

Korespondensi penulis: anilaismi3004@gmail.com

Abstract: Universitas Bangka Belitung (UBB) is committed to improving the quality of facilities and infrastructure to support various academic and non-academic activities. This article discusses the feasibility of constructing a Multipurpose Building (GSG) designed to be a multifunctional activity center. This study uses a financial analysis method with parameters of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), and Payback Period (PP). The results of the analysis show that this project is feasible to be implemented with an NPV value of Rp1,059,940,033 (10% interest rate) and an IRR of 13.66%. The construction of this building is expected to have a positive impact on the academic community and the surrounding community.

Keywords: Multipurpose building, feasibility study, Bangka Belitung University, financial analysis

Abstrak: Universitas bangka belitung (ubb) berkomitmen untuk meningkatkan kualitas sarana dan prasarana guna mendukung berbagai kegiatan akademik maupun non-akademik. Artikel ini membahas kelayakan pembangunan gedung serba guna (gsg) yang dirancang untuk menjadi pusat kegiatan multifungsi. Studi ini menggunakan metode analisis finansial dengan parameter net present value (npv), internal rate of return (irr), benefit cost ratio (bcr), dan payback period (pp). hasil analisis menunjukkan proyek ini layak dilaksanakan dengan nilai npv sebesar rp1.059.940.033 (suku bunga 10%) dan irr sebesar 13,66%. Pembangunan gedung ini diharapkan memberikan dampak positif bagi civitas akademika dan masyarakat sekitar.

Kata kunci: Gedung serba guna, studi kelayakan, Universitas Bangka Belitung, analisis finansial.

1. PENDAHULUAN

Gedung Serba Guna merupakan suatu bangunan yang bisa digunakan sebagai tempat beragam macam kegiatan. Gedung Serba Guna terdapat berbagai macam jenisnya. Mulai dari Gedung Serba Guna skala kecil hingga sampai skala besar. Gedung serba guna dapat memberikan banyak manfaat, seperti melakukan pertemuan, seminar, wisuda, resepsi pernikahan, acara keagamaan ataupun kegiatan yang memungkinkan untuk menghadirkan sejumlah orang dalam jumlah yang banyak. Gedung Serba Guna atau yang biasa disebut juga gedung pertemusan bersifat terbuka untuk digunakan oleh mahasiswa ataupun masyarakat umum dengan berbagai kapasitas gedung tersebut.

Dalam proses operasionalnya bangunan gedung serbaguna ini disewakan kepada pihak yang ingin menggunakan bangunan gedung serbaguna tersebut, sehingga dapat menghasilkan laba bagi pengelola gedung tersebut. Oleh karena itu, pentingnya sebuah bangunan yang difungsikan sebagai bangunan komersial untuk selalu menjagakondisi semua fasilitas yang ada sehingga selalu berada dalam kondisi optimalnya. Dengan kondisi optimal tersebut, tentunya

hal ini akan memberikan tingkat kepuasan yang baik bagi para pihak yang melakukan sewa terhadap bangunan serbaguna tersebut dengan segala fasilitasnya (Tobing, 2015).

Tingkat kepuasan yang tinggi dari para penyewa akan menciptakan citra positif bagi bangunan serbaguna. Hal ini akan meningkatkan kepercayaan baik dari penyewa yang sudah menggunakan gedung tersebut maupun calon penyewa baru. Selain membantu memaksimalkan keuntungan bagi pengelola, manajemen pemeliharaan yang baik juga dapat mempertahankan atau bahkan meningkatkan nilai properti tersebut.

Aktivitas penyewaan gedung pertemuan memberikan sejumlah manfaat yang signifikan bagi penyewa yang mungkin tidak memiliki ruang yang cukup untuk menyelenggarakan sebuah acara. Bagi individu, komunitas, atau perusahaan yang tidak memiliki properti sendiri, menyewa gedung pertemuan menjadi solusi yang praktis dan efektif. Salah satu manfaat utamanya adalah fleksibilitas. Tanpa harus memikirkan kepemilikan atau perawatan gedung, penyewa dapat dengan mudah mengakses ruang pertemuan yang sesuai dengan kebutuhan acara (SHELEMO, 2023).

Keuntungan lain yang bisa didapat dari adanya penyewaan Gedung Serba Guna ialah kemudahan ke akses fasilitas tambahan. Fasilitas seperti peralatan seperti *sound system*, dan peralatan lainnya sering kali menjadi fasilitas yang terdapat dalam gedung pertemuan. Dengan adanya fasilitas tambahan tersebut, penyewa tidak lagi perlu untuk memikirkan pembelian alat terkait yang dapat memakan biaya besar. Dengan demikian, penyewaan gedung pertemuan memberikan solusi kepada penyewa terkait efektifitas dan fleksibilitas dalam penyelenggaraan acara.

Salah satu contoh kegiatan yang memungkinkan untuk menghadirkan sejumlah orang yaitu acara pernikahan. Acara pernikahan menjadi suatu hal yang sangat penting dalam kehidupan. Pernikahan dianggap sebagai suatu prosesi sakral dan dilaksanakan sekali seumur hidup. Meskipun ada sebagian orang yang menikah lebih dari sekali, kesakralan dan prosesi pernikahan ini membuat banyak orang ingin mempersiapkannya dengan sebaik mungkin. Kedua calon pengantin berharap prosesi pernikahan yang mereka rencanakan nantinya dapat menimbulkan kenangan yang tak terlupakan. Masyarakat Indonesia memang terkenal dengan kebiasaan menggelar atau menyelenggarakan pesta pernikahan dengan skala besar. Banyak orang yang sudah terbiasa diundang dalam prosesi pernikahan dengan alasan hubungan kekeluargaan ataupun rekanan kerja (Baskoro & Seni Rupa Dan Desain, 2018).

Provinsi Kepulauan Bangka Belitung atau biasa disingkat Babel terletak di sebelah timur pulau Sumatera. Provinsi ini terdiri dari dua pulau utama, yaitu Bangka dan Belitung. Provinsi Kepulauan Bangka Belitung terletak pada 104°50' - 109°30' BT dan 0°50' -

4°10' LS. Provinsi Kepulauan Bangka Belitung terdiri dari 7 kabupaten, salah satunya ialah Kabupaten Bangka. Kabupaten Bangka memiliki luas wilayah sekitar $3.016,85 \text{ km}^2$.

Universitas Bangka Belitung merupakan salah satu perguruan tinggi negeri yang ada di Kepulauan Bangka Belitung, tepatnya di kabupaten Bangka yang terus berupaya untuk menyediakan fasilitas yang memadai guna mendukung berbagai aktivitas akademik, sosial, dan budaya. Kegiatan seperti seminar, workshop, rapat, dan kegiatan kemahasiswaan memerlukan ruang-ruang representatif yang mampu menampung banyak peserta.

Motor penggerak perkembangan ilmu pengetahuan dan pendidikan senantiasa membawa aspirasi dan tuntutan baru bagi Universitas Bangka Belitung untuk meningkatkan mutu pendidikan menjadi lebih baik. Kebutuhan terhadap Gedung Serba guna (GSG) dinilai sangat penting seiring dengan kebutuhan peningkatan kualitas sarana dan prasarana serta penunjang berbagai kegiatan.

Atas dasar itulah, kami mengusulkan pembangunan Gedung Serba Guna yang dilengkapi dengan fasilitas modern seperti pendingin ruangan (AC). Gedung ini diperuntukkan sebagai pusat kegiatan kampus yang multifungsi dan menunjang berbagai kegiatan Universitas Bangka Belitung, dan juga sebagai bentuk peningkatan mutu pendidikan yang diselenggarakan.

2. KAJIAN PUSTAKA

Studi Kelayakan Proyek

Studi kelayakan proyek adalah penelitian untuk mengevaluasi layak atau tidaknya suatu proyek dilaksanakan. Pada suatu pembangunan konstruksi masalah biaya (cost) dan manfaat (benefit) merupakan hal yang perlu dicermati dengan baik terutama untuk proyek-proyek bersifat komersil. Diharapkan suatu proyek menghasilkan manfaat yang melebihi biaya yang dikeluarkan.

Kalau proyek yang akan dilakukan merupakan proyek investasi yang berorientasi laba, maka studi kelayakan proyek yang dimaksud adalah studi atau penelitian dalam rangka untuk menilai layak atau tidaknya proyek investasi yang bersangkutan dilakukan dengan berhasil dan menguntungkan secara ekonomis. Sementara itu jika proyek investasi untuk lembaga sosial maka studi kelayakan proyek yang dilakukan adalah suatu studi tentang layak tidaknya proyek tersebut dikerjakan dan dilaksanakan tanpa mempertimbangkan keuntungan secara ekonomis.

Kelayakan serangkaian penelitian yang dilakukan secara mendalam untuk menentukan apakah proyek yang akan dijalankan ini memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan. Sedangkan bisnis adalah semua aktivitas yang bertujuan

untuk mendapatkan laba dan perusahaan yang menghasilkan barang serta jasa yang dibutuhkan oleh sebuah system ekonomi (Putri,2023).

Proyek

Proyek adalah kegiatan-kegiatan yang dapat direncanakan dan dilaksanakan dalam satu bentuk kesatuan dengan mempergunakan sumber-sumber untuk mendapatkan benefit. Proyek juga memiliki arti sebagai suatu kegiatan usaha yang kompleks, sifatnya tidak rutin, memiliki keterbatasan waktu, anggaran dan sumber daya serta memiliki spesifikasi tersendiri atas produk yang akan dihasilkan. (Nurhidayat et al., 2013). Suatu proyek dapat diselenggarakan oleh instansi pemerintah, badan-badan swasta, atau organisasi-organisasi social maupun oleh perorangan.

Kegiatan proyek dapat direncanakan berarti bahwa biaya maupun hasil-hasil pokok dari proyek dapat dihitung dan kegiatan-kegiatan dapat disusun sedemikian rupa sehingga dengan penggunaan sumber daya yang terbatas dapat diperoleh benefit yang sebesar mungkin.

Gedung Serba Guna

Gedung adalah suatu tempat bagi orang-orang yang ingin menggelar sebuah acara. Untuk memberikan kepuasan yang optimal, dibutuhkan kerjasama yang saling kondusif di segala bidang. (Aisyah et al., 2019).

Serba guna adalah penggunaan campuran berbagai tata guna (lahan) atau fungsi (bangunan). Dari pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa gedung serba guna adalah bangunan yang berfungsi untuk menampung kegiatan yang berbeda-beda, di mana masing-masing kegiatan memiliki keterkaitan yang erat dan saling melengkapi satu sama lain. Serta memenuhi kriteria yang ada dalam konteks tertentu (berkaitan dengan fungsi utama bangunan tersebut),

Merencanakan gedung serba guna tidak hanya menyatukan beberapa kegiatan yang fleksibel, tetapi bagaimana membangun suatu lingkungan yang memiliki integrasi fisik maupun fungsi dari komponen-komponen yang ada, sehingga saling melengkapi dan menunjang, serta menciptakan lingkungan baru yang harmonis. Adapun karakteristik dari gedung serba guna adalah sebagai berikut:

- a. Terdiri dari 3 (tiga) atau lebih aktivitas-aktivitas yang saling menunjang.
- b. Komponen yang saling terintegrasi dengan baik, termasuk pedestrian.
- c. Perkembangan yang saling melengkapi karena terdiri dari para pelaku aktivitas yang berbeda (terhadap pasar).

- d. Mempunyai yang kuat ke dalam tapak.

Dalam perencanaan gedung serba guna ini, ada berbagai aktivitas dan kegiatan yang saling menunjang di dalamnya antara lain konvensi, eksepsi, dan retail.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan objek penelitian berdasarkan data yang diperoleh sesuai dengan kondisi di lapangan. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan gabungan antara kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan ini menggabungkan dua cara untuk meneliti objek secara mendala. Penelitian deskriptif kualitatif berfokus pada karakteristik, kualitas, dan hubungan antara aktivitas yang terjadi, baik yang alami maupun yang dibuat oleh manusia. (Fadhulullah, 2017).

Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan mencari informasi yang bersumber langsung, sehingga dapat dijadikan sebagai materi penelitian. Selain itu, data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari catatan atau dokumen, jurnal, penelitian terdahulu, halaman online, dan lain-lain.

Pengolahan Data

Pengelolaan data dalam makalah ilmiah merupakan tahapan penting dalam proses penelitian. Setelah data tersebut terkumpul kemudian disusun dan dianalisis untuk mengetahui seberapa besar potensi jika Gedung Serba Guna (GSG) di Universitas Bangka Belitung ini dibangun serta seberapa layak atau tidaknya pembangunan di wilayah Universitas Bangka Belitung dan pengaruh terhadap wilayah disekitarnya.

Metode Analisis Finansial

Metode analisis finansial merupakan sebuah langkah-langkah yang dimana diambil untuk mendukung proses pembangunan Gedung Serba Guna Di Universitas Bangka Belitung Kabupaten Bangka agar dapat berjalan dengan lebih terstruktur dan terencana. Untuk menganalisa secara keseluruhan kelayakan proyek, dapat dilakukan perhitungan analisis dari segi finansial menggunakan berbagai parameter, yaitu NPV, IRR, BCR, dan PP. Dalam perhitungan kelayakan finansial ini menggunakan suku bunga yang kami perkirakan sekitar 10% dan 15%. Metode analisis finansial :

a. Net Present Value (NPV)

Secara umum, definisi dari cara menghitung NPV adalah prediksi keuntungan yang diperoleh oleh sebuah bisnis di masa akan datang apabila anda menanamkan modal investasi dengan nilai uang sekarang.

Net Present Value adalah selisih antara nilai saat ini dari arus kas masuk dengan nilai saat ini dari arus kas keluar pada masa waktu tertentu. Para pebisnis perlu mengetahui cara menghitung NPV sebab seringkali digunakan dalam penganggaran modal dan juga menganalisis profitabilitas dari suatu proyek.

Rumus NPV

$$NPV = [Cf_t / (1 + i)^t] - \text{Investasi awal}$$

dimana :

Cf_t : Arus kas bersih pada tahun t

i : Tingkat diskonto (discount rate) atau tingkat pengembalian yang diharapkan

t : jumlah masa waktu

b. Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return adalah sebuah metode untuk menghitung tingkat bunga suatu investasi dan menyamakannya dengan nilainya saat ini berdasarkan perhitungan kas bersih di periode mendatang. Sederhananya, ketika hasil perhitungan IRR menunjukkan angka yang lebih besar daripada modalnya, maka anda sebaiknya melakukan investasi. Perhitungan IRR berfungsi untuk mengetahui laju pengembalian investasi sehingga seluruh kegiatan operasional perusahaan bisa dievaluasi secara akurat. Pengertian lain IRR adalah discount rate yang membuat Net Present Value dari semua aliran kas menjadi nol dalam analisis pengaliran kas yang dipotong.

Rumus IRR

$$IRR = i_k + (NPV i_k / (NPV i_k + NPV i_b)) \times (i_b - i_k)$$

Dimana

IRR = Internal Rate of Return

i_k = Tingkat diskonto kecil (menghasilkan NPV positif)

i_b = Tingkat diskonto besar (menghasilkan NPV negatif)

NPV i_k = Net Present Value bunga kecil

NPV i_b = Net Present Value bunga besar

c. **Benefit Cost Ratio (BCR)**

Benefit Cost Ratio atau B/C Ratio merupakan suatu ukuran perbandingan antara pendapatan dengan total biaya produksi sebuah proyek usaha.

Jika hasil perhitungan lebih dari 1, maka usaha tersebut menguntungkan dan bisa untuk dilanjutkan. Namun, jika hasil perhitungan kurang dari 1, maka usaha tersebut cenderung tidak menguntungkan dan perlu dilakukan peninjauan ulang.

Rumus B/C Ratio

$$\text{B/C Ratio} = \frac{PV \text{ Arus Kas Masuk (B)}}{PV \text{ Total Biaya Produksi (TC)}}$$

d. **Payback Period**

Payback Period merupakan periode pengembalian modal, yang dimana pada periode tersebut perusahaan diharapkan mampu mengembalikan modal yang telah diinvestasikan oleh investor sebelumnya.

Metode ini sangat sering dipilih bagi pelaku usaha dan juga investor. Karena dengan cara ini kedua belah pihak dapat dijadikan penentu untuk mengambil keputusan investasi baik secara finansial atau pada suatu proyek.

Rumus PP

$$\text{PP} = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Arus Kas Masuk Tahunan}}$$

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam hasil perhitungan Rincian Anggaran Biaya seluruh biaya yang dikeluarkan ialah sebesar Rp. 4.405.066.000,-. Untuk lama pengerjaan proyek selama 365 hari. Untuk sumber dana pembiayaan pembangunan Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung didanai oleh SBSN DIPA UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG tahun 2025 didampingi oleh tim pendampingan dari kejaksaan tinggi Kepulauan Bangka Belitung.

Analisis Finansial

Analisis Finansial untuk melihat kelayakan suatu proyek menggunakan parameter berupa Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Payback Period (PP).

a. **Net Present Value (NPV)**

Dalam perhitungan NPV proyek Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung menggunakan suku Bungan sebesar NPV Ik (10%) dan NPV ib (15%). Apabila nilai NPV > 1 maka proyek dikatakan layak dan dapat dilaksanakan, jika NPV < 1 maka proyek tidak dapat dilaksanakan karena akan mengalami kerugian apabila di laksanakan.

Tabel 1 Present Value (NPV) 10%

Tahun	Proyek Gedung Serba Guna Present Value	Net Present Value
0	4.405.066.000	4.405.066.000
1	1.762.026.400	1.601.842.182
2	1.673.925.080	1.383.409.157
3	1.585.823.760	1.191.452.863
4	1.497.722.440	1.022.964.579
$\sum PV_{ik}$		5.199.668.781
PV ik		794.602.781

Tabel 1. Present Value (NPV) 10%

Hasil Perhitungan NPV ik

$$\begin{aligned} NPV_{ik} (10\%) &= \sum PV - \text{Investasi Awal} \\ &= \text{Rp.}5.199.668.781 - \text{Rp.}4.405.066.000 \\ &= \text{Rp.}794.602.781 \end{aligned}$$

Hasil perhitungan NPV dengan suku Bunga sebesar 10% adalah Rp.794.602.781

Tabel 2 Net Present Value (NPV) 15%

Tahun	Proyek Gedung Serba Guna Present Value	Net Present Value
0	4.405.066.000	4.405.066.000
1	1.762.026.400	1.532.196.870
2	1.673.925.080	1.265.727.849
3	1.585.823.760	1.042.704.864
4	1.497.722.440	856.327.666
$\sum PV_{ib}$		4.696.957.249
PV ib		291.891.249

Tabel 2. Net Present Value (NPV) 15%

Hasil Perhitungan NPV ib

$$\begin{aligned} NPV_{ib} (15\%) &= \sum PV - \text{Investasi Awal} \\ &= \text{Rp.}4.696.957.249 - \text{Rp.}4.405.066.000 \\ &= \text{Rp.} 291.891.249 \end{aligned}$$

Hasil perhitungan NPV dengan suku Bunga sebesar 15% adalah Rp.291.891.249. Hasil dari perhitungan kedua NPV i_k dan i_b keduanya menunjukkan bahwa $NPV > 1$ atau bernilai positif maka pembuatan Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung layak untuk dilaksanakan.

b. Internal Rate of Return (IRR)

Diketahui :

$$i_k = 10\%$$

$$i_b = 15\%$$

Asumsi Rate Of Return = 12%

$$NPV_{i_k} (10\%) = \text{Rp. } 794.602.781$$

$$NPV_{i_b} (15\%) = \text{Rp. } 291.891.249$$

$$IRR = i_k + \frac{NPV_{i_k}}{NPV_{i_k} + NPV_{i_b}} \times (i_b - i_k)$$

$$IRR = 10\% + \frac{\text{Rp. } 794.602.781}{\text{Rp. } 794.602.781 + \text{Rp. } 291.891.249} \times (15\% - 10\%)$$

$$IRR = 10\% + \frac{\text{Rp. } 794.602.781}{\text{Rp. } 1.086.494.030} \times 5\%$$

$$IRR = 10\% + (0,73135) \times 5\%$$

$$IRR = 0,1 + 0,03657$$

$$IRR = 13,66 \text{ atau } 13,66\%$$

Berdasarkan hasil penghitungan IRR sebesar 13,66 atau 13,66% , angka ini menunjukkan $>$ Asumsi Rate of Return yaitu sebesar (12%) dan proyek ini layak untuk dilanjutkan.

c. Benefit Cost Ratio (BCR)

Diketahui :

$$\Sigma PV_{i_k} = \text{Rp. } 5.199.668.781$$

$$\text{Total Biaya Produksi} = \text{Rp. } 4.405.066.000$$

$$B/C = \frac{\text{Jumlah Pendapatan}}{\text{Total Biaya Produksi}}$$

$$= \frac{\text{Rp. } 5.199.668.781}{\text{Rp. } 4.405.066.000}$$

$$= 1,18 > 1, \text{ maka proyek memperoleh keuntungan}$$

d. Payback Period (PP)

Kumulatif arus kas

$$\text{Tahun 1} = \text{Rp. } 1.762.026.400$$

$$\text{Tahun 2} = \text{Rp. } 1.762.026.400 + \text{Rp. } 1.673.925.080 = \text{Rp. } 3.435.951.480$$

$$\text{Tahun 3} = \text{Rp. } 3.435.951.480 + \text{Rp. } 1.585.823.760 = \text{Rp. } 5.021.775.240$$

Pada tahun ke 3, akumulasi arus kas sudah melampaui investasi awal (Rp. 4.405.066.000)

Sisa investasi = Rp.4.405.066.000 – Rp.3.435.951.480 = Rp.969.114.520

$$PP = 2 + \frac{Rp.969.114.520}{Rp.1.585.823.760}$$

$$= 2 + 0,61$$

$$= 2,61 \text{ (2 tahun 6 bulan)}$$

5. PEMBAHASAN

Biaya Operasional

Biaya operasional merupakan rencana kerja yang mencakup semua kegiatan utama perusahaan dalam memperoleh pendapatan di dalam suatu periode tertentu. Karena itu, anggaran operasional mencakup :

- Biaya persiapan adalah biaya yang dikeluarkan sebelum memulai Pembangunan. biaya persiapan yang diperlukan yaitu sebesar Rp. 108.625.000
- Biaya bahan baku adalah rencana besarnya biaya bahan yang dikeluarkan untuk membangun suatu bangunan atau produk. Biaya bahan baku yang diperlukan dalam pembangunan Gedung Serba Guna ini yaitu senilai Rp. 1.673.096.000
- Biaya alat adalah rencana perusahaan untuk membeli barang-barang modal atau barang-barang yang dapat digunakan untuk menghasilkan suatu bangunan atau produk. Biaya alat yang diperlukan dalam pembangunan Gedung Serba Guna ini yaitu senilai Rp. 363.745.000
- Biaya tenaga kerja langsung adalah rencana besarnya biaya yang dikeluarkan perusahaan untuk membayar biaya tenaga kerja yang terlibat secara langsung didalam proses pembangunan Gedung Serba Guna ini yaitu senilai Rp. 2.057.400.000
- Biaya tambahan adalah biaya yang diperlukan untuk menambah dalam suatu pembangunan yang dihasilkan Rp. 202.200.000

Studi Kelayakan Proyek

Dari hasil perhitungan analisis kelayakan finansia terhadap terhadap Proyek Pembangunan Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung Bahwa dalam Pembangunan proyek ini dinyatakan layak dari segi finansialnya dengan menggunakan analisis *Net Present Value* (NPV) dengan suku bunga sebesar 10% mendapatkan hasil sebesar Rp. 794.602.781 dan suku Bunga 15% mendapatkan hasil Rp. 291.891.249 dan *Internal Rate of Return*(IRR) diperoleh nilai sebesar 13,66% dan *Benefit Cost Rasio* (BCR) dengan *benefit* sebesar Rp. 5.199.668.781 dan *cost* sebesar Rp. 4.405.066.000 menghasilkan nilai sebesar 1,18

. Dalam perhitungan Payback Period di dapatkan hasil 2,61. Maka dalam jangka waktu 2 tahun 6 bulan modal investasi dari Proyek Pembangunan Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung dapat dikembalikan.

Dampak Pembangunan Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung terhadap Mahasiswa dan Masyarakat Sekitar

Pembangunan Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung membawa dampak yang signifikan bagi mahasiswa dan masyarakat sekitar. Gedung Serba Guna ini bisa menjadi simbol kemajuan infrastruktur universitas sekaligus memberikan manfaat yang dapat dirasakan langsung oleh mahasiswa maupun komunitas lokal. Dampak dari pembangunan Gedung Serba Guna ini bisa dilihat dari berbagai macam aspek, diantaranya aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan.

a. Aspek ekonomi

Diketahui bahwa pembangunan Gedung Serba Guna ini bisa mendorong perekonomian masyarakat. Hal ini diungkapkan oleh salah satu jurnal “Saya juga sangat terbantu mbak, saya sebagai penyedia catering pada gedung Serbaguna Graha Kartika, karena catering saya jadi laku dan “(ANANDA MUHAMAD TRI UTAMA, 2022), dengan pernyataan tersebut menggambarkan bahwa kehadiran sebuah Gedung Serba Guna dapat memberikan manfaat langsung kepada pelaku usaha lokal.

Sama halnya dengan pengusaha catering di Graha Kartika yang mendapatkan manfaat dari keberadaan gedung tersebut, pembangunan Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung juga dapat menciptakan peluang usaha baru bagi masyarakat lokal. Penyedia jasa catering, dekorasi, akan mendapatkan peluang untuk bekerja sama dengan pengelola gedung dalam mendukung kegiatan yang diadakan.

Ketika pelaku usaha catering mendapatkan lebih banyak pesanan, mereka juga akan membutuhkan bahan baku dan tenaga kerja tambahan. Ini akan menciptakan efek ekonomi yang luas yang akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

b. Aspek sosial

Pembangunan Gedung Serba Guna (GSG) di Universitas Bangka Belitung (UBB) memiliki dampak yang signifikan bagi mahasiswa dan masyarakat sekitar. Gedung ini akan menjadi pusat kegiatan akademik dan non-akademik mahasiswa, seperti seminar, olahraga, dan acara budaya, yang mendukung pengembangan keterampilan dan kreativitas. Selain itu, masyarakat lokal dapat memanfaatkan gedung ini untuk acara sosial seperti pertemuan dan pernikahan, mempererat hubungan kampus dengan komunitas.

c. Aspek lingkungan

Sumber daya material yang digunakan dalam proyek pembangunan Gedung Serba Guna ini memiliki dampak yang signifikan terhadap lingkungan. Dampak negatif terhadap lingkungan dari adanya pelaksanaan proyek Gedung Serba Guna akan menghasilkan limbah konstruksi, baik yang dapat didaur ulang ataupun yang sudah tidak bisa diolah kembali.

Berikut adalah penyebab limbah konstruksi pada pelaksanaan pembangunan Gedung yaitu sisa material yang dipotong atau kelebihan, tidak ada perencanaan untuk pemotongan material, kualitas material yang digunakan rendah sehingga mudah mengalami kerusakan, pekerja di lapangan enggan menggunakan potongan-potongan sisa material, kesalahan atau kecerobohan pekerja saat pelaksanaan di lapangan, material yang rusak, patah, atau tercecer.

Tidak ada sistem manajemen limbah yang diterapkan dalam proyek, alat yang digunakan tidak berfungsi dengan baik, ketidakmampuan kontraktor dalam mengelola material yang tersedia, metode kerja yang kurang efektif karena pengetahuan yang minim, kemampuan tenaga kerja yang terbatas dalam mengoperasikan alat, tidak tersedianya tempat penyimpanan material, tenaga kerja yang kurang terampil dan berpengalaman, tenaga kerja yang tidak memiliki pengalaman, kesalahan dalam pencampuran material, kerusakan material konstruksi yang disengaja, ketidaksesuaian antara material dengan metode penyimpanannya, pemindahan material yang tidak efisien dari gudang ke proyek, kurangnya pengawasan yang ketat dan berkala, perbedaan ukuran material yang disiapkan dengan ukuran yang dibutuhkan, cuaca yang buruk, kedatangan. Material lebih mudah rusak karena kondisi gudang yang lembab dan material yang tidak terkoordinasi dengan baik. (Restuningrat, 2023)

Namun, ada dampak negatif yang perlu diantisipasi, seperti potensi kebisingan, kemacetan lalu lintas, dan gangguan lingkungan selama konstruksi. Meski demikian, manfaat ekonomi bagi masyarakat sekitar juga muncul, seperti peluang usaha penyewaan jasa dan catering. Dengan perencanaan yang baik, dampak negatif dapat diminimalkan, sehingga gedung ini menjadi aset berharga bagi kampus dan komunitas.

6. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan perhitungan analisis kelayakan finansial proyek terhadap Proyek Pembangunan Gedung Serba Guna di Universitas Bangka Belitung, bahwa dalam pembangunan proyek ini dinyatakan layak dari segi finansialnya dengan menggunakan metode analisis *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, dan *Payback Period (PP)*.

Anggaran yang digunakan untuk perencanaan proyek ini bersumber dari Universitas Bangka Belitung dan *APBD* (Anggaran Pendapatan Belanja Daerah).

Saran

Penulis menyarankan supaya proyek pembangunan Gedung Serba Guna ini dilengkapi dengan sistem pengelolaan yang baik dan berkelanjutan. Pihak kampus Universitas Bangka Belitung diharapkan membentuk tim khusus yang bertanggung jawab untuk operasional dan pemeliharaan rutin gedung, sehingga fasilitas ini dapat berfungsi dengan baik dan optimal dalam jangka panjang.

Untuk meningkatkan manfaat dari gedung ini, disarankan agar pihak kampus dapat mengatur sistem pemesanan ruang yang mudah diakses oleh seluruh unit kegiatan mahasiswa dan fakultas. Gedung ini juga dapat dimaksimalkan sebagai pusat kegiatan komunitas universitas dan kolaborasi dengan pihak eksternal, sehingga memberikan dampak positif tidak hanya bagi civitas akademika, tetapi juga masyarakat sekitar.

DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah, N., Asep, A., & Yoraeni, A. (2019). Sistem Penyewaan Gedung Serbaguna Di Masjid Agung Al-Barkah Bekasi. *Jurnal Interkom: Jurnal Publikasi Ilmiah Bidang Teknologi Informasi Dan Komunikasi*, 14(2), 43–54. <https://doi.org/10.35969/interkom.v14i2.51>
- Alland Aristo Ryu, Drs. Revian Body, M. (2019). *PERANCANGAN GEDUNG SERBAGUNA FAKULTAS ILMU SOSIAL UNIVERSITAS NEGERI PADANG*.
- ANANDA MUHAMAD TRI UTAMA. (2022). *No Title*. 9, 356–363.
- Bachrun, A. S., Ekaputri, D., Sulistiowati, A. D., Kurniasih, S., & Gani, A. C. (2023). Penggunaan Pencahayaan Alami Dalam Interior Gedung Serbaguna Di Pulau Lancang Besar, Kepulauan Seribu (Sebagai Taktik Pelaksanaan Prinsip Arsitektur Berkelanjutan). *Vitruvian : Jurnal Arsitektur, Bangunan Dan Lingkungan*, 13(1), 43. <https://doi.org/10.22441/vitruvian.2023.v13i1.005>
- Bagaswara, D. (2016). *PERENCANAAN GEDUNG SERBAGUNA DESA PAMOLOKAN KECAMATAN KOTA KABUPATEN SUMENEP*. 1–23.
- Baskoro, Y., & Seni Rupa Dan Desain, F. (2018). *STUDI TENTANG INTERIOR GEDUNG SERBAGUNA GRAHA SABA BUWANA SURAKARTA SKRIPSI Disusun Oleh : PROGRAM STUDI DESAIN INTERIOR*.
- Ernawati, & Purwanto, D. (2023). Analisa Waktu Pelaksanaan Dan Biaya Pada Proyek Pembangunan Gedung Serbaguna Agross Terra Land. *Inter Tech*, 1(2), 30–43. <https://doi.org/10.54732/i.v1i2.1062>
- Fadhulullah, F. M. (2017). Manajemen Perencanaan Stadion Mandala Krida Sebagai Sarana Prasarana Olahraga Pendidikan, Prestasi, Rekreasi, dan Bisnis di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Skripsi*.
- Hardinata, R., Sikumbang, N., & Sumitra, Y. (2022). Perancangan gedung serbaguna dengan

- konsep MICE melalui pendekatan arsitektur hybrid di Kota Bukittinggi. *Abstract of Undergraduate Research, Faculty of Civil and Planning Engineering, Bung Hatta University*, 2(2), 2–3.
- Irfanto, R., W, I. S. N., & Dermawan, H. (2023). Penerapan Konsep Value Engineering pada Proyek Bangunan Gedung Sekolah. *Jurnal Teknik Sipil*, 19(1), 98–111. <https://doi.org/10.28932/jts.v19i1.5254>
- Nurhidayat, A., Arianto, B., & Bhirawa, D. A. N. W. T. (2013). Optimalisasi Pembangunan Proyek Apartemen Sgc Cibubur Dengan Menggunakan Metode Precedence Diagram Method (Pdm). *Jurnal Teknik Industri*, 10(1), 22–32. <https://doi.org/10.35968/jtin/v11i1/706>
- Pamungkas, D. (2018). *Gedung Serbaguna Institut Teknologi Nasional Malang” dengan tema Arsitektur Metafora*. ITN MALANG.
- Poernomo, Y. C. S., Romadhon, R., Wahyudiono, H., & Hartantyo, S. D. (2017). Pondasi Tiang Pancang Pada Gedung Serbaguna Universitas Kadiri. *UKaRsT*, 1(2), 137–145.
- Rapi, M., Medan, U. H., Joni, J. H. M., No, C., Medan, K., Usman, A., Medan, U. H., Joni, J. H. M., No, C., & Medan, K. (2019). Rancangan Gedung Serbaguna Universitas Harapan Fakultas Teknik Dan Komputer Sebagai Media Promosi Kampus Berbasis Animasi 3D. *Snastikom 2019*, 1, 297–303.
- Restuningrat, F. Y. (2023). Limbah Konstruksi dan Dampak Sosial pada Proyek Pembangunan Gedung. *Jurnal TRIPUTRA : Ekonomi, Sosial Dan Hukum*, 1(1), 20–23.
- SHELEMO, A. A. (2023). No Title. *Nucl. Phys.*, 13(1), 104–116.
- Solehma, D., Sukowiyono, G., Ujianto, B. T., Arsitektur, M. P., Sipil, F. T., Perencanaan, D., & Malang, I. (2023). *Gedung Serbaguna Kampus Ii Itn Malang Tema: Arsitektur Dekonstruksi*. 1–20.
- Tobing, S. Y. L. (2015). Bab I. *Galang Tanjung*, 2504, 1–9.