BAB VI

PEMBAHASAN

6.1. Prospek Pemasaran

Dari data statistik Kota Yogyakarta, diperoleh data kekurangan rumah pada tahun 1999 adalah 8.365 unit dengan tingkat pertumbuhan kebutuhan perumahan 7,82 % per tahun. Sedangkan pada tahun yang sama didapatkan data pembangunan perumahan sebanyak 5.513 unit. Karena tidak disebutkan pertumbuhan pembangunan perumahan, maka dalam tugas akhir ini digunakan pendekatan dari pertumbuhan rumah antara tahun 1997 – 1998 sebagai berikut:

a. Tahun 1997 = 4.347 unit dan Tahun 1998 = 4.613 unit

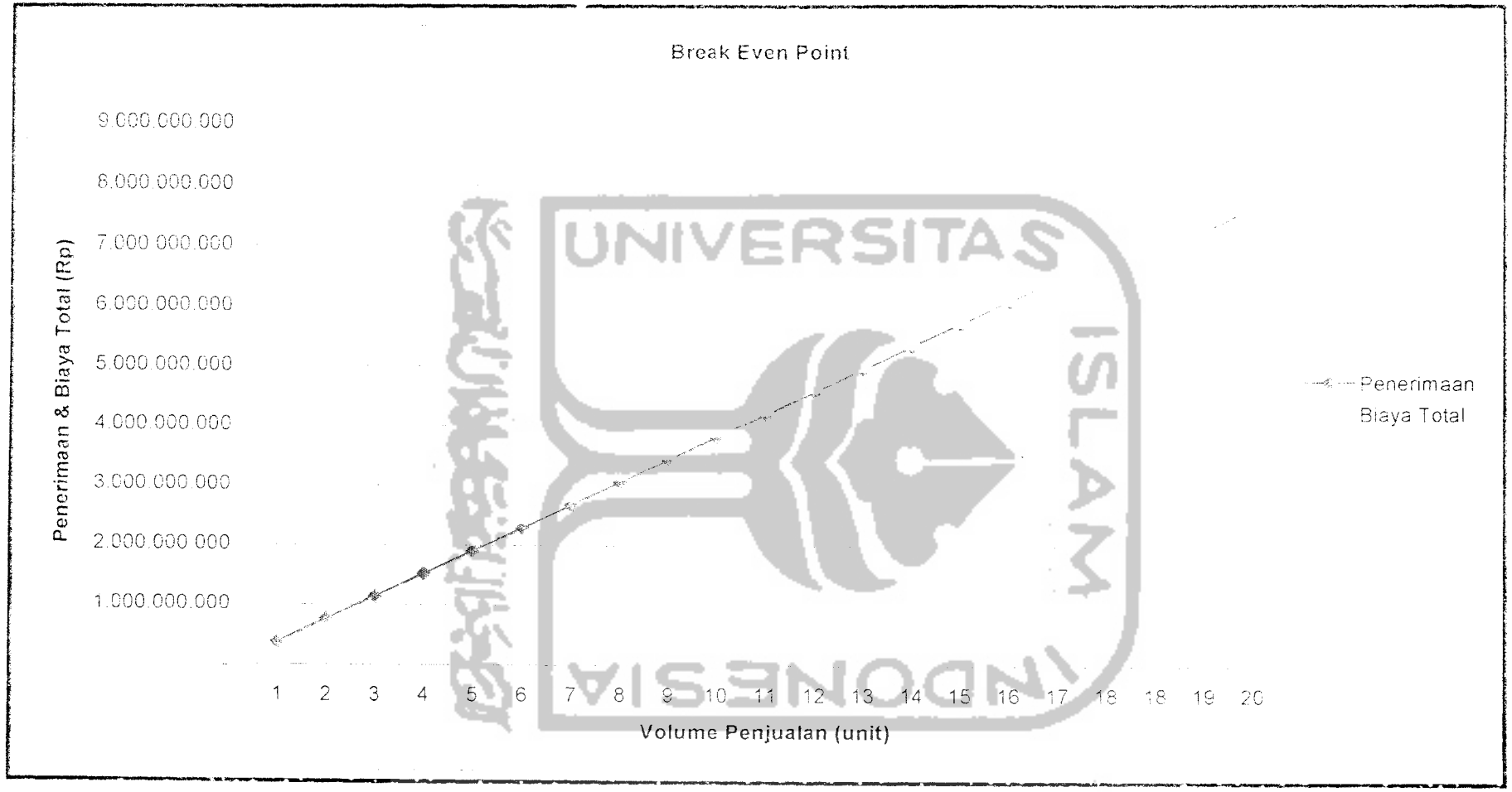
b. Pertumbuhan $= \left(\frac{4.613 - 4.347}{4.613}\right) x\, 100\% = 5{,}766\ \%$

Dari perhitungan dan data-data awal tersebut di atas, dapat diprediksikan kebutuhan perumahan untuk 10 tahun yang akan datang seperti pada tabel 6.1.

Sasaran pemasaran adalah masyarakat berpenghasilan minimum Rp. 5.964.761 per-bulan untuk Tipe A.3 116/117 dan Rp. 5.977.503 per bulan. Lapisan masyarakat yang masuk kategori tersebut berdasarkan data statistik adalah 0,93 % total penduduk kota Yogyakarta. Pada tahun 1999, kelompok

Tabel 5.39 Perhitungan Break Even Point (BEP) pada Penerimaan Uang Muka pada Bulan ke-12

Volume	Harga jual	Biaya tetap	Harga Pokok	Penerimaan	Pengeluaran	Saldo
1	381.982.949	286.885.818	366.037.527	381.982.949	652.923.345	(270.940.396)
2	381.982.949	286.885.818	366.037.527	763.965.898	1.018.960.872	(254.994.974)
3	381.982.949	286.885.818	366.037.527	1.145.948.847	1.384.998.399	(239.049.552)
4	381.982.949	286.885.818	366.037.527	1.527.931.796	1.751.035.926	(223.104.130)
5	381.982.949	286.885.818	366.037.527	1.909.914.745	2.117.073.453	(207.158.708)
6	381.982.949	286.885.818	366.037.527	2.291.897.694	2.483.110.980	(191.213.286)
7	381.982.949	286.885.818	366.037.527	2.673.880.643	2.849.148.507	(175.267.864)
8	381.982.949	286.885.818	366.037.527	3.055.863.592	3.215.186.034	(159.322.442)
9	381.982.949	286.885.818	366.037.527	3.437.846.541	3.581.223.561	(143.377.020)
10	381.982.949	286.885.818	366.037.527	3.819.829.490	3.947.261.088	(127.431.598)
11	381.982.949	286.885.818	366.037.527	4.201.812.439	4.313.298.615	(111.486.176)
12	381.982.949	286.885.818	366.037.527	4.583.795.388	4.679.336.142	(95.540.754)
13	381.982.949	286.885.818	366.037.527	4.965.778.337	5.045.373.669	(79.595.332)
14	381.982.949	286.885.818	366.037.527	5.347.761.286	5.411.411.196	(63.649.910)
15	381.982.949	286.885.818	366.037.527	5.729.744.235	5.777.448.723	(47.704.488)
16	381.982.949	286.885.818	366.037.527	6.111.727.184	6.143.486.250	(31.759.066)
17	381.982.949	286.885.818	366.037.527	6.493.710.133	6.509.523.777	(15.813.644)
17.99173568	381.982.949	286.885.818	366.037.527	6.872.536.253	6.872.536.253	(0)
18	381.982.949	286.885.818	366.037.527	6.875.693.082	6.875.561.304	131.778
19	381.982.949	286.885.818	366.037.527	7.257.676.031	7.241.598.831	16.077.200

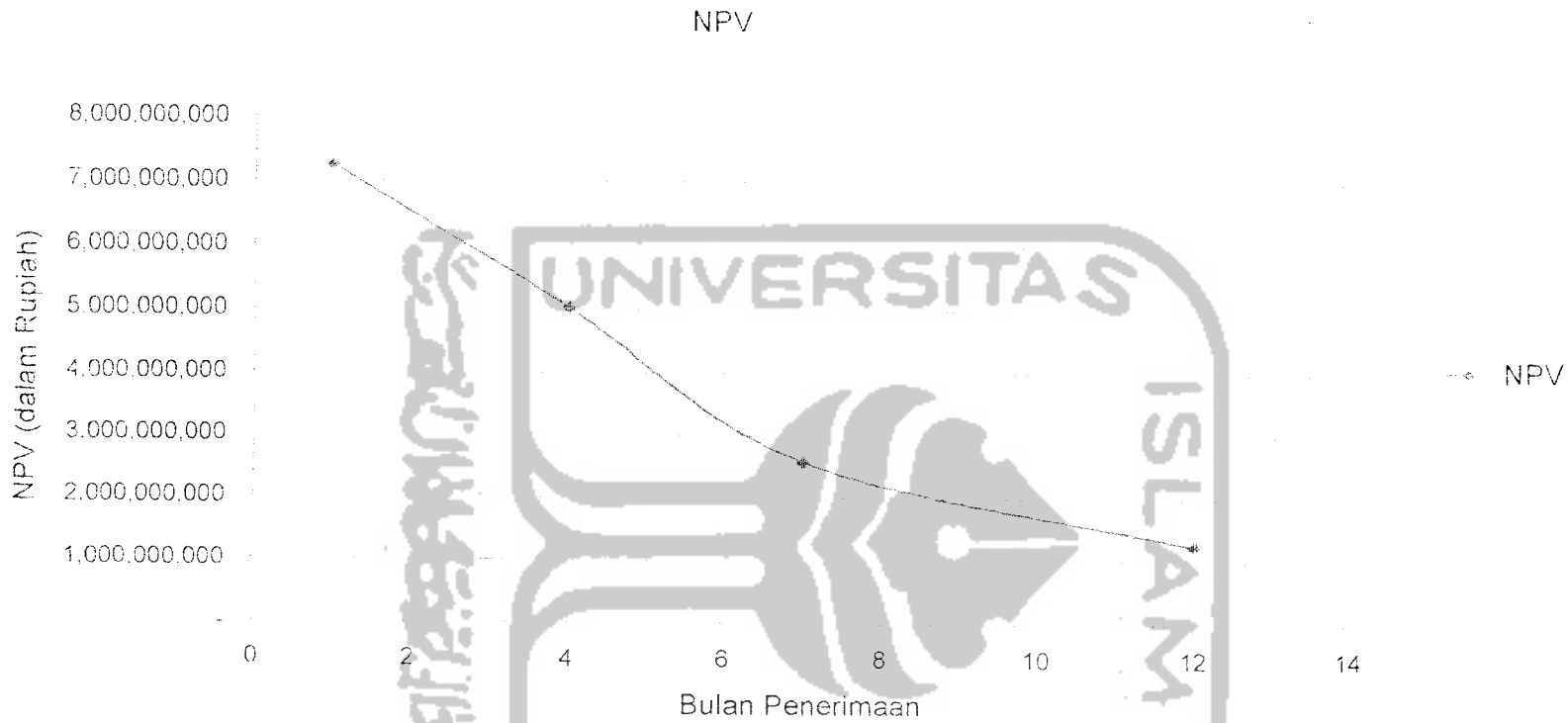


Gambar 5.12 Grafik Break Event Point pada Penerimaan Uang Muka dan Biaya Proses Bulan ke-12

Tabel 5.40 Hasil perhitungan Net Present Value

Bulan	Unit	Penerimaan	Pengeluaran	NPV
1	78	29,794,670,022	22.178.163.876	2,194,342,557
4	78	29,794,670,022	24.395980.264	1,821,053,199
7	78	29,794,670,022	26.835.578.290	1,606,404,427
12	78	29,794,670,022	28,837,812,924	956,857,098

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Gambar 5.13 Hasil Net Present Value jika Penerimaan Uang Muka dan Biaya Proses pada Bulan ke-1, 4, 7 dan 12

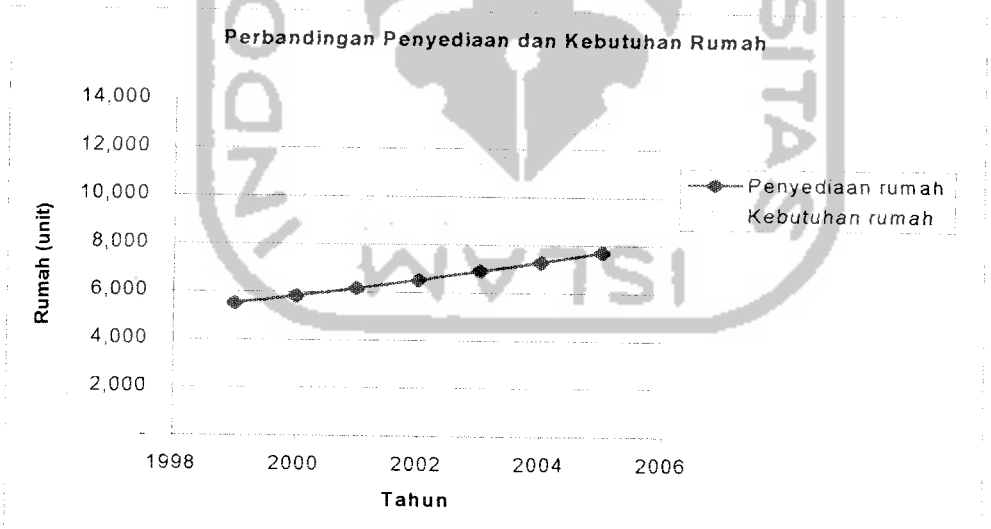
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

sasaran (*target group*) dari pemasaran perumahan adalah sebanyak: 0,93 % x 493.903 = 4.593,2979 dibulatkan menjadi 4.593 orang. Jika setiap keluarga dirata-rata jumlahnya 5 orang, maka = 4.593/5 orang = 918,66 dibulatkan menjadi 919 kepala keluarga.

Tabel 6.1 Perbandingan Kebutuhan dan Penyediaan Perumahan

Tahun	Kekurangan rumah (unit)	Tingkat kekurangan (%)	Penyediaan (unit)	Pertumbuhan (%)
1999	8.365	7,82	5.513	5,766
2000	9.019	7,82	5.831	5,766
2001	9.724	7,82	6.167	5,766
2002	10.485	7,82	6.523	5,766
2003	11.305	7,82	6.899	5,766
2004	12.189	7,82	7.297	5,766
2005	13.142	7,82	7.717	5,766
	74.229		**45.946**	

Prospek pemasaran perumahan di Kota Yogyakarta untuk 10 tahun mendatang masih baik, karena penyediaan (*suply*) lebih rendah dari permintaan (*demand*). Hal ini dapat dilihat pada gambar 6.1



Gambar 6.1 Grafik hubungan antara penyediaan dan kebutuhan perumahan

6.2. Nilai Kelayakan Investasi

6.2.1 Tingkat Pengembalian Investasi (TPI)

Tingkat Pengambalian Investasi pada proyek perumahan ini berdasarkan perhitungan TPI seperti pada tabel 4.12, didapatkan hasil sebagai berikut:

a. pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1, diperoleh Tingkat Pengembalian Investasi sebesar 81 % x Rp. 9,146,237,631.00 = Rp. 7,408,452,481.11 nilai tersebut merupakan nilai sekarang dengan memperhitungkan tingkat bunga 30 % per tahun.

b. pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-4, diperoleh Tingkat Pengembalian Investasi sebesar 91 % x Rp. 8,565,577,377.00 = Rp. 7,794,675,413.07 nilai tersebut merupakan nilai sekarang dengan memperhitungkan tingkat bunga 30 % per tahun.

c. pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke- 7, diperoleh Tingkat Pengembalian Investasi sebesar 90 % x Rp. 8,021,781,060.00 = Rp. 7,219,602,954.00 nilai tersebut merupakan nilai sekarang dengan memperhitungkan tingkat bunga 30 % per tahun.

d. pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke- 12, diperoleh Tingkat Pengembalian Investasi sebesar - 4 % x Rp. 7,190,984,760.00 = Rp. - 287,639,390.40 nilai tersebut merupakan nilai sekarang dengan memperhitungkan tingkat bunga 30 % per tahun.

6.2.2. Tingkat Pengembalian Modal Sendiri

Tingkat Pengembalian Modal Sendiri (TPMS) merupakan pengukuran tingkat profitabilitas. Berdasarkan perhitungan TPMS seperti yang terlihat pada tabel 4.12, maka dapat kita lihat nilai TPMS proyek perumahan ini berdasarkan 4 variasi waktu yang sama dengan perhitungan TPI. Maka akan didapatkan hasil sebagai berikut:

a. pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1, diperoleh Tingkat Pengembalian Modal Sendiri sebesar 142 % x Rp. 5,232,812,553.00 = Rp. 7,430,593,825.26 nilai tersebut merupakan nilai sekarang dengan memperhitungkan tingkat bunga 30 % per tahun.

b. pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-4, diperoleh Tingkat Pengembalian Investasi sebesar 136 % x Rp. 5,720,755,160.00 = Rp. 7,780,227,017.60 nilai tersebut merupakan nilai sekarang dengan memperhitungkan tingkat bunga 30 % per tahun.

c. pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke- 7, diperoleh Tingkat Pengembalian Investasi sebesar 137 % x Rp. 5,263,611,788.00 = Rp. 7,211,148,149.56 nilai tersebut merupakan nilai sekarang dengan memperhitungkan tingkat bunga 30 % per tahun.

d. pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke- 12, diperoleh Tingkat Pengembalian Investasi sebesar – 137 % x Rp. 4,565,205,418.00 = Rp. – 6,299,983,476.84 nilai tersebut merupakan nilai sekarang dengan memperhitungkan tingkat bunga 30 % per tahun.

6.2.3. Titik Impas (*Break Even Point*)

Break Even Point (BEP), perhitungan BEP pada 4 macam variasi waktu yang berbeda telah dilakukan dan hasilnya seperti yang terlihat pada tabel 4.13 dan 4.14, agar lebih cermat lagi dalam menghitung untung dan ruginya, maka dilakukan variasi penjualan pada setiap waktu Break Even Point.

a. Variasi penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1 hasil perhitungannya dapat dilihat dalam tabel 4.17. Nilai saldo 0 yang berarti pihak pengembang proyek perumahan ini tidak mengalami keuntungan maupun kerugian (impas) diperoleh ketika volume penjualan mencapai 11, 12097 unit rumah, penerimaan dan pengeluaran sebesar Rp. 4.248.021.104,00. Pada penjualan 11 unit rumah proyek masih mengalami kerugian sebesar sebesar Rp. 3. 969.117,00 sedangkan pada penjualan 12 unit rumah proyek mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 28.841.505,00.

b. Variasi penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke- 4 hasil perhitungannya dapat dilihat dalam tabel 4.18. Nilai saldo 0 yang berarti pihak pengembang proyek perumahan ini tidak mengalami keuntungan maupun kerugian (impas) diperoleh ketika volume penjualan mencapai 12,3240884 unit rumah, besarnya pendapatan dan pengeluaran adalah sebesar Rp. 4.707.591.631,00. Pada volume penjualan rumah sebanyak 12 unit proyek masih mengalami kerugian sebesar Rp. 8.986.281,00. Pada volume penjualan rumah sebanyak 13 unit proyek mulai mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 18.741.589,00.

c. Variasi penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke- 7 hasil perhitungannya dapat dilihat dalam tabel 4.19. Nilai saldo 0 yang berarti pihak pengembang proyek perumahan ini tidak mengalami keuntungan maupun kerugian (impas) diperoleh ketika volume penjualan mencapai 12,95767 unit rumah, besarnya pendapatan dan pengeluaran adalah sebesar Rp. 4.949.606.711. Pada volume penjualan rumah sebanyak 12 unit proyek masih mengalami kerugian sebesar Rp.23.652.221,00. Pada volume penjualan rumah sebanyak 13 unit proyek mulai mendapatkan keuntungan sebesar Rp.1.045.607,00.

d. Variasi penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke- 12 hasil perhitungannya dapat dilihat dalam tabel 4.19. Nilai saldo 0 yang berarti pihak pengembang proyek perumahan ini tidak mengalami keuntungan maupun kerugian (impas) diperoleh ketika volume penjualan mencapai 17,9917 unit rumah, besarnya pendapatan dan pengeluaran adalah sebesar Rp.6.872.536.253,00. Pada volume penjualan rumah sebanyak 17 unit proyek masih mengalami kerugian sebesar Rp. 15.813.644,00. Pada volume penjualan rumah sebanyak 18 unit proyek mulai mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 16.077.200,00.

6.2.4. *Net Present Value*

Perhitungan *Net Present Value* (NPV) pada proyek ini didasarkan pada penjualan seluruh unit rumah (78 unit). Perhitungan dengan 4 macam variasi waktu penerimaan uang muka dan biaya proses dapat dilihat pada tabel 5.40.

a. Penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-1 diperoleh nilai NPV sebesar 2.194.342.557. Nilai tersebut lebih besar dari pada 0 maka proyek tersebut dapat dilaksanakan. NPV sebesar + 2.194.342.557 berarti bahwa proyek mendapatkan keuntungan bersih setelah pajak (harga sekarang) sebesar Rp 2.194.342.557 atau dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh lebih besr dari pada cost of capital yang ditetapkan sebesar 30%

b. Pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-4 diperoleh nilai NPV sebesar + 1.821.053.199. Nilai tersebut lebih besar dari pada 0 maka proyek tersebut dapat dilaksanakan. NPV sebesar + 1.821.053.199 berarti bahwa proyek mendapatkan keuntungan bersih setelah pajak (harga sekarang) sebesar Rp 1.821.053.199 atau dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh lebih besr dari pada cost of capital yang ditetapkan sebesar 30%

c. Pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-7 diperoleh nilai NPV sebesar + 1.606.404.427. Nilai tersebut lebih besar dari pada 0 maka proyek tersebut dapat dilaksanakan. NPV sebesar + 1.606.404.427 berarti bahwa proyek mendapatkan keuntungan bersih setelah pajak (harga sekarang) sebesar Rp 1.606.404.427 atau dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh lebih besar dari pada cost of capital yang ditetapkan sebesar 30%.

d. Pada penerimaan uang muka dan biaya proses pada bulan ke-7 diperoleh nilai NPV sebesar + 956.857.098. Nilai tersebut lebih besar dari pada 0 maka proyek tersebut dapat dilaksanakan. NPV sebesar + 956.857.098 berarti bahwa proyek mendapatkan keuntungan bersih setelah pajak (harga sekarang) sebesar

Rp 956.857.098 atau dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh lebih besar dari pada cost of capital yang ditetapkan sebesar 30%

6.2.5 *Benefit Cost ratio*

Benefit cost ratio (BCR) merupakan perhitungan apakah proyek tersebut dapat memberikan mamfaat yang positip ataukah negatif bagi pengembang.

a. Dari hasil perhitungan, BCR = 3,2684 > 1 artinya proyek tersebut layak atau dapat dikatakan bahwa proyek tersebut mendapatkan keuntungan dari segi investasi yang ditanamkan, bagi pengembang.
b. BCR yang yang didapat dari segi lingkungan dan sosial untuk jangka waktu 10 tahun yang akan datang dengan memberikan nilai kontribusi mamfaat sebesar Rp 12.402.983.331,00

6.3 Analisis Kelayakan Lingkungan

Sebagai dasar pemikiran bahwa musim hujan air cenderung mengalami kelebihan air, sebagai akibat akan timbulnya banjir. Sebaliknya pada musim kemarau banyak daerah yang kekurangan air, bahkan kadang-kadang sungai yang kita jumpai kering. Penyebab perubahan pola didua musim tersebut adalah pembangunan dibidang fisik yang cukup pesat dan dengan skala yang cukup signifikan.

Pembangunan di bidang fisik yang salah satunya adalah pembangunan perumahan atau permukiman akan memerlukan lahan yang cukup luas. Perubahan ini akan mempengaruhi pola dan tata guna lahan yang ada. Sehingga apabila selama ini terjadi keseimbangan antara tatanan alam, lingkungan dengan

kemampuan daya resap air hujandan dapat menahan laju aliran air permukaan, menjadi tidak seimbang.

Adanya peningkatan voleme *run off*, yang cenderung membawa sedimen yang bisa mempengaruhi alur sungai yang tidak hanya mempengaruhi lingkungan pemukiman tetapi juaga mempengaruhi kawasan sekitar sungai. Bagan r*un off* pada permasalahan banjir akibat pengembangan pemukiman beserta upaya pengendalianya dapat dilihat pada bagan dibawah ini.

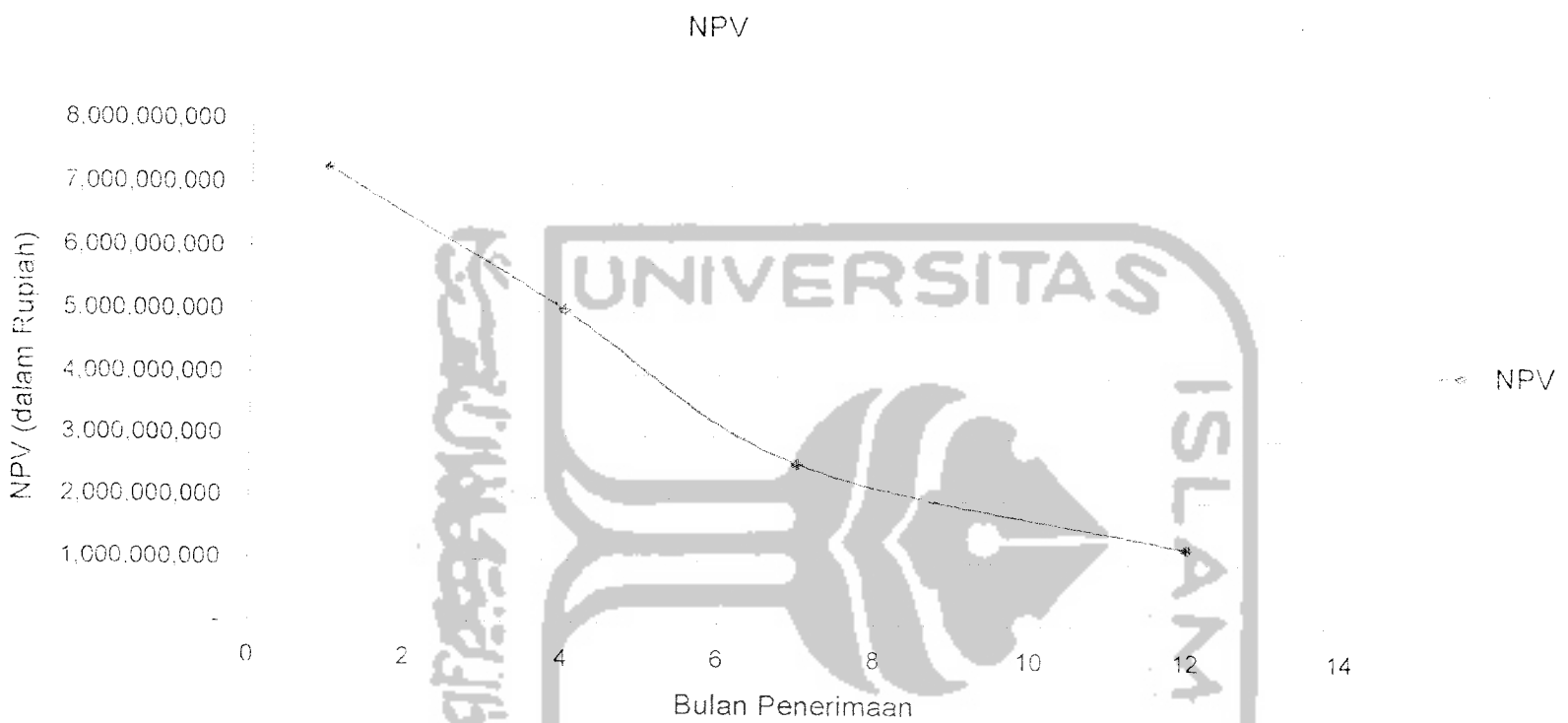
Masalah-masalah yang berkaitan dengan air hujan telah menjadi perhatian pengembang dalam proyek perumahan ini yang secara kongkrit diwujudkan dalam penataan fasilitas umum, lingkungan dan drainese. Hal ini sebagai konsekuensi logis akibat banyaknya air buangan yang harus dibuang atau dialirkan pada kawasan tersebut, mengingat limbah domestik ini bisa menimbulkan polusi lingkungan. Namun disisi lain penambahan fasilitas ini berarti akan mempercepat aliran air kesungai, sehingga waktu kosentrasi banjir menjadi semakain cepat. Semakin cepat waktu konsentrasi ini mengakibatkan voleme aliran banjir juga bertambah.

Dengan adanya permasalahan tersebut maka untuk mengurangi dampak negatif dari pengembangan permukiman dan masyarakat pengguna pihak pengembang perumahan di kawasan bantaran sungai harus menyediakan fasilitas-fasilitas *control run off*. Fungsinya tentu untuk mengurangi cepatnya aliran atau untuk memperlambat konsentrasi.

6.4 Upaya Pengembalian Kualitas Lingkungan di Kawasan Sungai

Pihak pengembang perumahan di kawasan bantaran Sungai Code, Kota Yogyakarta dalam upaya untuk mengembalikan kualitas lingkungan di kawasan sungai melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Melakukan manajemen pencegahan bahaya banjir yang dikhawatirkan akan mengancam perumahan dan permukiman di sekitarnya. Ada tiga tahapan dalam pengelolaan banjir, yaitu:
   a. tahap preventif yaitu tahap sebelum terjadinya banjir yang meliputi kegiatan antara lain pengelolaan DAS dan sumber air, pencegahan bahya banjir, penjinakan (*mitigation*) ancaman bahaya banjir dan kesiagaan menghadapi bahaya banjir (temasuk pemukiman dan ruang) di sungai itu sendiri.
   b. rehabilitasi stabilisasi lereng di kedua bagian alur sungai dengan membangun talud. Konstruksi talud menyesuaikan dengan spesifikasi teknis dan dimensi talud yang sudah ada di alur sungai sebelumnya yang dibangun oleh Departemen Pekerjaan Umum pada tahun 1992.
2. Pembuatan sumur resapan di tiap unit perumahan yang dibangun. Salah satu cara yang ditempuh *developer* untuk mengurangi meningkatnya *run off* dikawasan pemukiman adalah melalui pembuatan sumur resapan yang berfungsi untuk menambah supali air tanah, sehingga pada musim kemarau masih ada tampungan air yang cukup. Pada umumnya masyarakat cenderung menggunakan air tanah dibanding air permukaan, oleh sebab itu pemanfaatan sumur resapan ini cukup tepat. Dasar perencanaan sumur resapan adalah



Gambar 5.13 Hasil Net Present Value jika Penerimaan Uang Muka dan Biaya Proses pada Bulan ke-1, 4, 7 dan 12

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

berdasarkan luasan bidang pada penutupsan seperti jalan, atap maupun tempat-tempat yang sulit meresapkan air. Volume sumur resapan harus disesuaikan dengan volume air hujan yang jatuh diatas penutupan lahan tadi.

3. Pembuatan kolam penampung air yang pada prinsipnya sama dengan sumur resapan, hanya bedanya pada kolam penampung ini bersifat lebih terbuka dengan tujuan menampung air hujan yang tidak bisa dialirkan dan berpotensi menjadi genangan dan banjir. Konstruksi kolam ini adalah berupa sebuah galian atau lubang dan dipasangi pelindung tebing, bisa dari anyaman bambu atau bahan lainya. Pengaliran air hujan dilakukan dengan pemamfaatan saluran air yang ada, dibuat secara khusus dan dibuatkan saringan untuk mencegah sampah masuk atau ikt mengalir. Perencanaan ukuran kolam disesuaiakan dengan daya tampung air yang diijinkandan tentunya disesuaikan dengan intensitas hujan masing masing daerah. Disamping itu, ukuran kolam dan bentuknya dibuat disesuaikan dengan tata letak dan keberadaan lahan.
4. Pengolahan air limbah sistem terpusat yang terdiri dari sambungan rumah tangga dan non rumah tangga, jaringan pengumpul, sistem penggelontor dan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) yang mengolah air limbah yang dikumpulkan dari jaringan tersebut. Jaringan air limbah dibuat terpisah dari jaringan drainase. Kemiringan rata-rata pipa induk hanya 0,5 % dan pipa lateral 0,45 %. Padahal dalam evaluasi YUIMS/YUDP Dinas Tata Kota Yogyakarta, sistem pengolahan limbah yang diterapkan ini membuat jaringan air limbah dengan sistem penggelontor yang menggunakan air sungai ketika

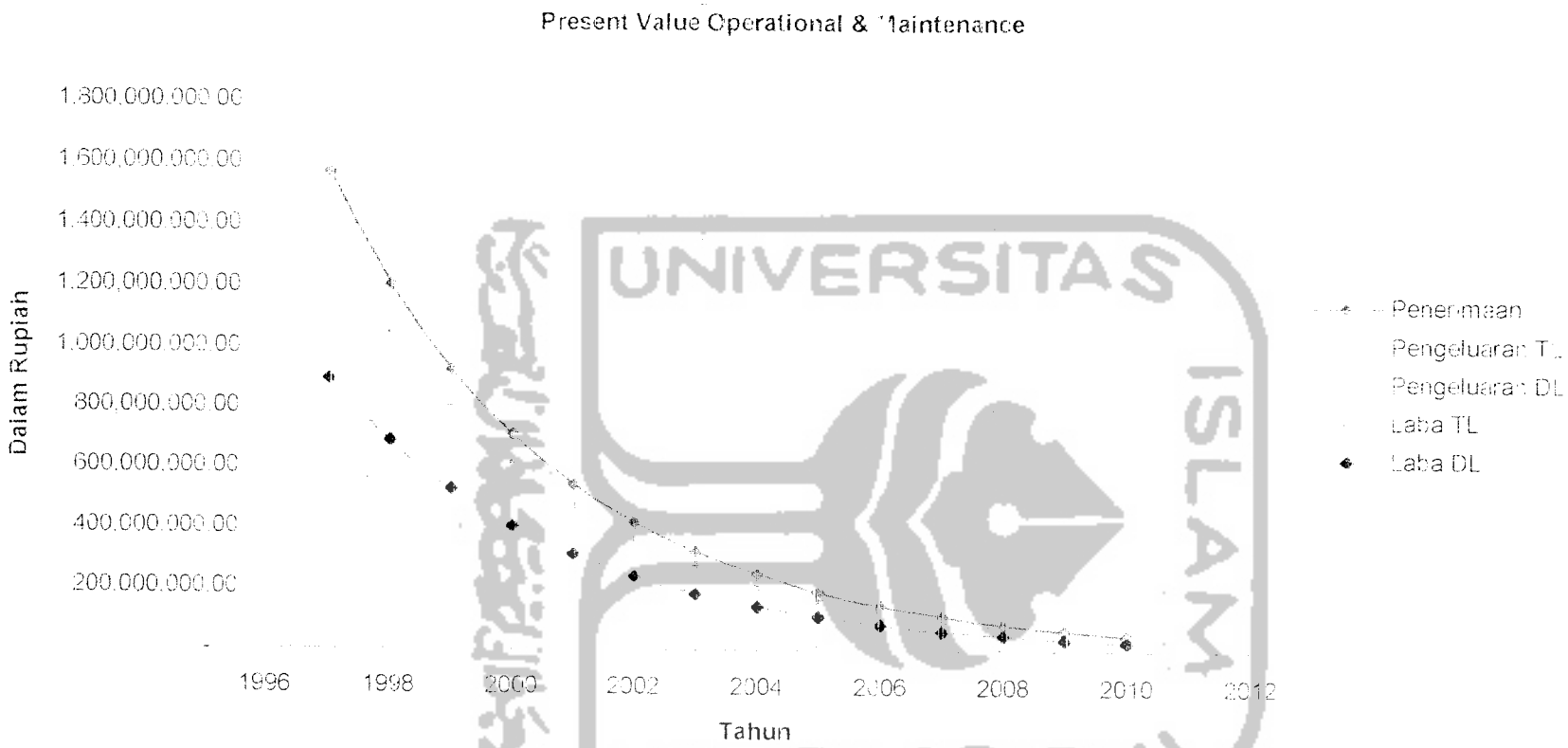
kondisi pembersihan sendiri tidak tercapai. Sebelum adanya operasi IPAL ini hampir semua limbah yang terkumpul dibuang langsung ke Sungai Code.

5. Dalam pengamatan di lapangan dan disesuaikan dengan Kawasan Konservasi Sempadan Sungai Code – Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Yogyakarta 1994-2004, lokasi dibangunnya perumahan sebenarnya 30 % arealnya masuk dalam sempadan sungai. Tetapi ijin pengembangan lokasi ini dikeluarkan oleh pemerintah daerah dan bahkan sudah mendapatkan Surat Bebas Banjir dari Departemen Pekerjaan Umum DIY pada tahun 1998.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Tabel 6.2 Perhitungan Perbandingan Keuntungan Proyek Tanpa Lingkungan dan Dengan Lingkungan (Present Value pada Operational & Maintenance Cost selama 10 s/d 15 tahun)

n	Tahun	I	Penerimaan	Pengeluaran TL	Pengeluaran DL	Laba TL	Laba DL
1	1996	0,3	29.418.447.644	14.011.059.650	22.178.163.876	15.407.387.994	7.240.283.768
2	1997	0,3	1.566.662.892	207.264.196	671.461.080	1.359.398.696	895.201.812
3	1998	0,3	1.205.125.302	159.433.997	516.508.523	1.045.691.305	688.616.778
4	1999	0,3	927.019.463	122.641.536	397.314.249	804.377.927	529.705.214
5	2000	0,3	713.091.895	94.339.643	305.626.345	618.752.251	407.465.549
6	2001	0,3	548.532.227	72.568.956	235.097.189	475.963.270	313.435.038
7	2002	0,3	421.947.867	55.822.274	180.843.991	366.125.593	241.103.875
8	2003	0,3	324.575.282	42.940.211	139.110.763	281.635.071	185.464.519
9	2004	0,3	249.673.294	33.030.931	107.008.279	216.642.362	142.665.015
10	2005	0,3	192.056.380	25.408.409	82.314.061	166.647.971	109.742.319
11	2006	0,3	147.735.677	19.544.930	63.318.508	128.190.747	84.417.169
12	2007	0,3	113.642.828	15.034.561	48.706.545	98.608.267	64.936.284
13	2008	0,3	87.417.560	11.565.047	37.466.573	75.852.513	49.950.987
14	2009	0,3	67.244.277	8.896.190	28.820.441	58.348.087	38.423.836
15	2010	0,3	51.726.367	6.843.223	22.169.570	44.883.144	29.556.797
		Total	36.034.898.954	14.886.393.755	25.013.929.992	21.148.505.199	11.020.968.962



Gambar 6.2 Grafik Perhitungan Perbandingan Keuntungan Proyek Tanpa Lingkungan dan Dengan Lingkungan Dalam Present Value pada Operational & Maintenance Cost selama 10 s/d 15 tahun

Besarnya dana yang diinvestasikan dalam proyek ini adalah Rp. 9.146.237.631,00. Bunga deposito yang diperhitungan adalah 11 % per tahun selama 10 tahun.

Hasil dari deposito = 10 tahun x 0.11 x Rp. 8,565,577,377.00.

= Rp. 9.422.135.114,70

Kelayakan investasi dengan uang didepositokan, jika proyek melakukan pemulihan daya dukung ekologi kawasan dan memperhatikan pemeliharaan lingkungan:

Kelayakan = Keuntungan – Deposito

= Rp.11.020.968.962,00 – Rp. 9.422.135.114,70

= Rp. 1.598.833.847,00

Hasil ini menunjukkan bahwa keuntungan lebih besar dari deposito, sehingga proyek ini layak, meskipun dengan memasukkan biaya operasional dan pemeliharaan lingkungan kawasan bantaran sungai selama 10 s.d 15 tahun.