

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI VILLA YAMADA**  
**PERERENAN KABUPATEN BADUNG**



**POLITEKNIK NEGERI BALI**

**Oleh :**  
**I MADE DANA JAYA**  
**2315164062**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI**  
**POLITEKNIK NEGERI BALI**  
**JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN**  
**MANAJEMEN PROYEK KONTRUKSI**  
**2024**

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI VILLA YAMADA**  
**PERERENAN KABUPATEN BADUNG**



**POLITEKNIK NEGERI BALI**

**Oleh :**  
**I MADE DANA JAYA**  
**2315164062**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI**  
**POLITEKNIK NEGERI BALI**  
**JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN**  
**MANAJEMEN PROYEK KONTRUKSI**  
**2024**



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
POLITEKNIK NEGERI BALI

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364

Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128

Laman: [www.pnb.ac.id](http://www.pnb.ac.id) Email: [poltek@pnb.ac.id](mailto:poltek@pnb.ac.id)

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**Analisis Kelayakan Investasi Vila Yamada Prerenan Kabupaten Badung**

Oleh:

I Made Dana Jaya

2315164062

Laporan ini Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Program  
Pendidikan Diploma IV Pada Jurusan Teknik Sipil  
Politeknik Negeri Bali

Disetujui Oleh:

Bukit Jimbaran, 3 september 2024

Pembimbing I,

(Ir.P.D. Pariawan S.Msc.MIHT)

NIP, 196007181989101001

Pembimbing II,

(Anak Agung Putri Indrayanti, ST, MT.)

NIP. 197604022008122001

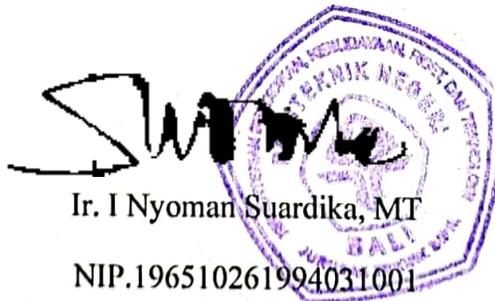
Disetujui,

Politeknik Negeri Bali

Ketua Jurusan Teknik Sipil,

Ir. I Nyoman Suardika, MT

NIP.196510261994031001





POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
POLITEKNIK NEGERI BALI

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364

Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128

Laman: [www.pnb.ac.id](http://www.pnb.ac.id) Email: [poltek@pnb.ac.id](mailto:poltek@pnb.ac.id)

**SURAT KETERANGAN TELAH  
MENYELESAIKAN SKRIPSI  
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Tugas Akhir /Skripsi Prodi D3 Teknik Sipil dan Prodi D4 Manajemen Proyek Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : I Made Dana Jaya  
N I M : 2315164062  
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Konstruksi  
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Vila Yamada Prerenan Kabupaten Badung

Telah dinyatakan selesai menyusun skripsi dan bisa diajukan sebagai bahan ujian komprehensif.

Bukit Jimbaran, 22 Agustus 2024

Pembimbing I

(Ir.P.D. Pariawan S. Msc. MIHT)

NIP. 196007181989101001

Pembimbing II

(Anak Agung Putri Indrayanti, ST, MT.)

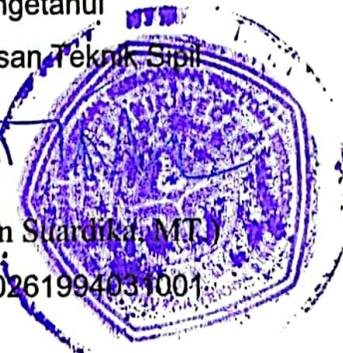
NIP. 197604022008122001

Mengetahui

Ketua Jurusan Teknik Sipil

( Ir. I Nyoman Suardika, MT.)

NIP. 196510261994031001





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
**POLITEKNIK NEGERI BALI**

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364

Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128

Laman: [www.pnb.ac.id](http://www.pnb.ac.id) Email: [poltek@pnb.ac.id](mailto:poltek@pnb.ac.id)

POLITEKNIK NEGERI BALI

**SURAT KETERANGAN REVISI**  
**SKRIPSI**  
**JURUSAN TEKNIK SIPIL**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : I Made Dana Jaya  
N I M : 2315164062  
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Konstruksi  
Tahun Akademik : 2023/2024  
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Vila Yamada Prerenan  
Kabupaten Badung

Telah diadakan perbaikan/revisi oleh mahasiswa yang bersangkutan dan dinyatakan dapat diterima untuk melengkapi Laporan Skripsi

Pembimbing I

(Ir.P.D. Pariawan S.Msc.MIHT)

NIP. 196007181989101001

Bukit Jimbaran, 3 september 2024

Pembimbing II

(Anak Agung Putri Indrayanti, ST, MT.)

NIP. 197604022008122001

Mengetahui

Ketua Jurusan Teknik Sipil

(Ir. I Nyoman Suardika, MT.)

NIP. 197002211995121001



## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI**

---

Yang Bertanda Tangan dibawah ini :

Nama : I Made Dana Jaya  
NIM : 2315164062  
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil/D-IV Manajemen Proyek Konstruksi  
Tahun Akademik : 2023/2024  
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Villa Yamada Prerenan  
Kabupaten Badung

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi dengan judul diatas, benar merupakan hasil karya **Asli/Original**.

Demikianlah keterangan ini saya buat dan apabila ada kesalahan dikemudian hari, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Bukit Jimbaran, 9 sepyember 2024



I Made Dana Jaya

# **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI VILLA YAMADA PERERENAN KABUPATEN BADUNG**

**I Made Dana Jaya  
2315164062**

(Program Studi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi)

## **ABSTRAK**

Penelitian ini berfokus pada kelayakan investasi proyek untuk meminimalisir risiko yang terjadi dalam pengambilan keputusan berinvestasi. Analisis secara finansial diperlukan untuk mengukur kelayakan berinvestasi. Tujuan penelitian ini yaitu guna meninjau besaran biaya yang dibutuhkan untuk pembangunan villa dan kelayakan investasi yang akan ditinjau dari beberapa aspek serta waktu dalam mencapai titik impas.

Penelitian ini berupa penelitian deskriptif kualitatif yang menerapkan data statistik. Data primer berupa hasil wawancara dan survei dan data sekunder berupa laporan pajak dan IMB menjadi sumber data yang dirujuk. Teknik analisis yang diaplikasikan yaitu teknik analisis secara finansial.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keputusan untuk berinvestasi pada Villa Yamada dikatakan layak secara finansial setelah ditinjau dari aspek *NPV (Net Present Value)*, *BCR (Benefit Cost Ratio)*, *PP (Payback Period)* dan *IRR (Internal Rate of Return)* serta pencapaian *BEP (Break Even Point)* yang tidak melebihi jangka investasi yang ditetapkan.

**Kata Kunci : Analisis Kelayakan, Analisis Finansial, BEP, Investasi**

# **FEASIBILITY ANALYSIS OF YAMADA VILLA INVESTMENT AT PERERENAN BADUNG REGENCY**

**I Made Dana Jaya**  
**2315164062**

(Program Studi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi)

## ***ABSTRACT***

*This research focuses on the feasibility of project investment to minimize the risks involved in making investment decisions. Financial analysis is needed to measure the feasibility of investing. This research aims to determine the amount of costs required for the construction of villas and the feasibility of investment which will be reviewed from several aspects as well as the time to reach the break-even point.*

*This research is a qualitative descriptive research using statistical data. This research using primary data in the form of interview and survey results and secondary data in the form of tax reports and IMB as the data sources. The analysis technique used is financial analysis technique.*

*The results concluded that the decision to invest in Villa Yamada was said to be financially feasible after reviewing the aspects of NPV (Net Present Value), BCR (Benefit Cost Ratio), PP (Payback Period) and IRR (Internal Rate of Return) as well as the achievement of BEP (Break Even Point) which did not exceed the specified investment period.*

***Keywords: Feasibility Analysis, Financial Analysis, BEP, Investment***

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa sebab atas berkat dan rahmat-Nya, penulis mampu menyelesaikan skripsi yang **berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Villa Yamada Pererenan Kabupaten Badung”** yang menjadi salah satu syarat kelulusan Program Studi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi Politeknik Negeri Bali.

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebanyak-banyaknya terhadap seluruh pihak yang turut membantu dalam proses penyusunan Proposal Skripsi ini, yakni kepada:

1. I Nyoman Abdi, SE.,M.eCom selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Ir. I Nyoman Suardika, MT. selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Dr. Ir. Putu Hermawati, MT. selaku ketua Program Studi D4 Teknik Sipil, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
4. Ir.P.D. Pariawan S. Msc. MIHT selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis.
5. Anak Agung Putri Indrayanti, ST, MT. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis.
6. Keluarga dan rekan rekan yang turut melimpahkan dukungan dan motivasi.

Dengan keterbatasan yang dimiliki, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memuat banyak kekurangan. Maka sebab itu, penulis sangat berharap atas kritik dan saran konstruktif guna memperbaiki dan menyempurnakan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca.

Jimbaran, Agustus 2024

I Made Dana Jaya

## DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	ii
ABSTRAK .....	iii
ABSTRACT.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Pengertian Villa .....	6
2.2 Investasi.....	8
2.2.1 Pengertian Investasi.....	8
2.2.2 Tujuan Investasi .....	8
2.3 Bentuk Bentuk Investasi.....	9
2.4 Studi Kelayakan .....	10
2.5 Biaya Proyek .....	10
2.5.1 Biaya Modal (Capital Cost) .....	10
2.5.2 Biaya Tahunan ( <i>Annual Cost</i> ).....	11
2.6 Manfaat.....	12
2.6.1 Hubungan Manfaat dan Biaya .....	12
2.6.2 Perbandingan Manfaat dan Biaya .....	12
2.6.3 Selisih Manfaat dan Biaya .....	13
2.6.4 Tingkat Pengembalian ( <i>Rate of return</i> ) .....	13
2.7 Analisis Kelayakan.....	14
2.7.1 Metode Net Present Value ( NPV ).....	14
2.7.2 Metode Benefit Cost Ratio.....	15
2.7.3 Metode Payback Period (PP) .....	16
2.7.4 Metode Internal Rate of Return (IRR).....	17
2.8 Bunga .....	17
2.9 Pengertian Pajak.....	18
2.10 <i>Break Event Point</i> ( BEP ) .....	19
BAB III METODE PENELITIAN.....	20
3.1 Rancangan Penelitian.....	20

3.2 Lokasi.....	20
3.3 Waktu.....	22
3.4 Pengumpulan Data .....	22
3.4.1 Data Primer .....	22
3.4.2 Data sekunder .....	23
3.5 Analisis Data.....	23
3.6 Bagan Alir Penelitian.....	24
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>26</b>
4.1 Data Umum Lokasi Penelitian.....	26
4.2 Analisis Biaya.....	26
4.2.1 Biaya Modal.....	26
4.2.2 Biaya Tahunan.....	34
4.3 Biaya Villa.....	35
4.4 Pajak Penghasilan ( PPh ).....	37
4.5 Analisis Manfaat.....	37
4.6 Analisis Biaya.....	38
4.7 Analisis Kelayakan .....	40
4.7.1 Net Present Value ( NPV ).....	40
4.7.2 Benefit Cost Ratio ( BCR ).....	42
4.7.3 Internal Rate of Return ( IRR ).....	44
4.8 Break Event Point ( BEP ).....	47
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>49</b>
5.1 Simpulan .....	49
5.2 Saran... ..	49
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>51</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 2 Peta Pulau Bali .....	21
Gambar 3. 3 Lokasi Proyek.....	21

## DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Jadwal Penyusunan Skripsi .....	22
Tabel 4. 1 Biaya Konstruksi Bangunan.....	27
Tabel 4. 2 Biaya Fasilitas Umum.....	27
Tabel 4. 3 Biaya Tidak Terduga.....	28
Tabel 4. 4 Biaya Teknik .....	28
Tabel 4. 5 Biaya Perizinan .....	30
Tabel 4. 6 Biaya Tanah .....	31
Tabel 4. 7 Rekap Biaya Modal.....	33
Tabel 4. 8 Total biaya.....	35
Tabel 4. 9 Rancangan Penyewaan dan Pendapatan Per Tahun .....	38
Tabel 4. 10 Total Biaya Pertahun.....	39
Tabel 4. 11 Nilai Net Present Value.....	40

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bisnis properti di Indonesia memiliki perkembangan yang sangat pesat. Kondisi ini dapat diketahui melalui kian banyaknya pembangunan apartemen, perumahan, hotel, villa maupun kawasan pertokoan. Bergelut pada bisnis properti pada dasarnya akan menguntungkan, tetapi pada hal ini tidak lepas pertimbangan awal yang sudah direncanakan terlebih dahulu. Dilihat dari keadaan lapangan bisnis properti di Indonesia mengalami perkembangan yang sangat cepat dikarenakan dari jumlah penduduk yang sangat banyak, yaitu Indonesia menduduki peringkat ke empat dunia. Hal ini menjadi peluang emas bagi para pengembang untuk menjalankan bisnis ini karena semakin banyak penduduk maka semakin banyak permintaan yang bukan hanya mengacu pada hunian tetapi hunian yang bisa sekaligus dijadikan sebagai tempat berbisnis serta beragamnya *alternative* dalam kepemilikannya. Usaha properti kini banyak di geluti oleh investor lokal maupun orang asing. Penilaian investasi tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan analisis dari berbagai aspek.

Investasi dalam pembangunan villa bisa memberikan keuntungan yang signifikan, tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian besar karena risiko yang tinggi. Risiko tersebut dapat diminimalisir dengan menjalankan analisis investasi. Proyek ini dirancang untuk memenuhi permintaan tinggi terhadap akomodasi dan diharapkan akan memberikan manfaat serta keuntungan di masa depan. Analisis investasi juga bertujuan untuk mencegah adanya kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi dan untuk menilai apakah proyek pembangunan ini layak dari segi finansial.

Analisis finansial adalah metode untuk mengevaluasi investasi modal dalam sebuah proyek, dengan tujuan mengetahui apakah proyek tersebut menguntungkan jika diukur menurut uang yang didapatkan. Penilaian ini dilakukan dengan membandingkan aliran pemasukan dan pengeluaran selama masa proyek, termasuk

masa pembangunan serta umur ekonomisnya, berdasarkan perspektif kepentingan pemilik modal atau investor menurut Abiyyu, F. 2022. [6]. Dengan demikian, analisis kelayakan memuat beberapa metode di dalamnya yaitu *net present value* (NPV), *internal rate of return* (IRR), *benefit cost ratio* (BCR), dan *payback period* (PP). *Net present value* (NPV) merupakan metode yang dijalankan melalui perbandingan antara nilai sekarang pada aliran kas masuk bersih terhadap nilai sekarang pada biaya pengeluaran suatu investasi. *Internal rate of return* (IRR) adalah metode yang digunakan mencari suku bunga dimana informasi yang diperoleh nantinya akan berhubungan terhadap tingkat kemampuan *cash flow* dalam mengambil modal investasi. *Benefit cost ratio* (BCR) merupakan metode yang diaplikasikan guna menilai kelayakan sebuah bangunan melalui perbandingan antara total keuntungan yang diperoleh terhadap biaya awalnya. Sementara itu, metode *payback period* (PP) diaplikasikan guna mengkalkulasi durasi yang dibutuhkan guna mengembalikan investasi yang telah dikeluarkan menurut Gunawan. 2007 [1], mengungkapkan bahwa Investasi merupakan pengeluaran modal yang bisa berupa tanah maupun bangunan, dengan harapan bahwa dana tersebut akan kembali pada periode tertentu. Jumlah biaya yang dibutuhkan untuk investasi mencakup harga beli serta biaya tambahan yang diperlukan hingga investasi siap digunakan untuk memperoleh keuntungan menurut Sam, B., Manullang, D. W., Karamoy, H., Pontoh, 2019 [4]. Pada bulan maret 2020 presiden jokowi mengumumkan bahwa Indonesia memasuki fase kritis pendangulangi pandemi covid-19 kondisi ini sangat berpengaruh pada sejumlah faktor terutama ekonomi bisnis, pariwisata, industri, dan kesehatan. Pertumbuhan ekonomi Indonesia yang menurun terutama pada tahun 2020 sangat mempengaruhi taraf pembangunan di sejumlah daerah, akan tetapi pada daerah Bali hal demikian seolah tidak teraplikasi. Muzakir mengungkapkan bila Bali mulai menjadi ladang investasi bagi investor sebab lini pariwisata Bali yang mulai bangkit, adapun opsi investasi yang banyak diminati salah satunya yaitu villa.

Villa Yamada merupakan sebuah bangunan bertema minimalis semi industrial yang berlokasi di wilayah Pererenan. Daerah Pererenan bertempat di Kabupaten

Badung dan menjadi lokasi favorit bagi wisatawan asing, baik untuk menginap sementara atau menetap secara jangka panjang, karena lokasi sekitar Pererenan yang strategis dan dikelilingi oleh berbagai tempat hiburan. Berdasarkan hal tersebut, perkembangan di sektor pembangunan dapat dianggap sebagai potensi bisnis yang cukup menjanjikan. Dalam pembangunan sebuah bangunan, terutama villa yang ditujukan untuk tujuan komersial, dibutuhkan perhitungan biaya guna menilai kelayakan investasi jangka panjang dari bangunan tersebut.

Dalam pembuatan sebuah bangunan maka ada sejumlah resiko yang harus dipertimbangkan saat pembangunan di antaranya yaitu resiko suku bunga, yang berupa persentase dari pokok pinjaman yang wajib dibayarkan pemimpin terhadap pemberi pinjaman selaku imbalan jasa yang dijalankan pada periode tertentu sebagaimana kesepakatan menurut Setyo Wulandari, 2010 [5]. Risiko suku bunga merujuk pada tingkat risiko yang timbul dari perubahan suku bunga terhadap imbal hasil. Jika suku bunga terlampaui tinggi, hal ini akan berdampak pada biaya pinjaman yang dikeluarkan. Risiko ini perlu dipertimbangkan dengan cermat dalam konteks pembangunan proyek, terutama yang bertujuan untuk investasi, agar dapat menghindari kerugian atau investasi yang tidak menguntungkan menurut Mufida, O. and Manda, G. 2021 [3].

Berdasarkan pembahasan diatas penelitian ini bertujuan untuk meneliti kelayakan investasi dengan harapan memberikan bayangan atau gambaran apakah Villa Yamada tersebut layak ditetapkan sebagai lahan investasi atau tidak.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka berikut merupakan rumusan masalah yang akan dikaji:

1. Berapakah biaya investasi pembangunan yang di perlukan ?
2. Bagaimana kelayakan investasi Villa YAMADA ditinjau dengan NPV, BCR, PP dan IRR ?
3. Berapa lama untuk mencapai *break event point* (BEP) pada investasi Villa YAMADA ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka adapun tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Menentukan besaran biaya investasi yang di perlukan untuk pembangunan Villa Yamada
2. Mengetahui kelayakan investasi Villa Yamada di tinjau dengan NPV, BCR, PP dan IRR
3. Mengetahui berapa lama *break event point* (BEP).

## 1.4 Manfaat Penelitian

Berikut merupakan manfaat yang diharapkan dari pembuatan penyusunan skripsi ini:

1. Memberikan pengetahuan pembaca terhadap biaya yang di perlukan untuk membangun vila yamada.
2. Memberikan pengetahuan pembaca mengenai kelayakan investasi VillaYamada di tinjau dengan NPV, BCR, PP dan IRR.
3. Memberikan pembaca mengenai berapa lama *break event point* (BEP) akan dicapai pada investasi Villa Yamada.

## 1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini dengan judul “Analisis Kelayakan Investasi Villa Yamada Pererenan Kabupaten Badung “ permasalahan hanya di bataskan pada :

1. Dihitung berdasarkan spek finansian hanya dijalankan dengan metode NPV, BCR, PP dan IRR.
2. Tinjauan hanya dibataskan terhadap berapa lama *break event point* (BEP) akan dicapai pada investasi Villa Yamada.
3. Lokasi penelitian dibataskan pada daerah Pererenan khususnya pada Villa Yamada.
4. Penelitian dilakukan berdasarkan waktu normal dan tidak terpengaruh dengan situasi ekonomi.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Simpulan**

Dapat di simpulkan beberapa hal dari analisis investasi *Villa Yamada* yang terletak di Pererenan Kabupaten Badung adalah sebagai berikut :

1. Menurut hasil analisis besar biaya yang diperlukan dalam investasi *Villa Yamada* adalah sebesar Rp 2.876.619.560 .-
2. Menurut hasil analisis kelayakan investasi dengan indikator NPV, BCR, IRR, diketahui bahwa rencana pembangunan *Villa Yamada* ini NVP Rp 875.772.113  $> 0$ , nilai BCR 1.3  $> 0$ , , nilai IRR yang didapatkan 9,3 % dari MARR yaitu 8%.maka investasi *Villa Yamada* dikatakan layak.
3. Menurut analisis kelayakan investasi diketahui bahwa Payback Period pada rencana investasi *Villa Yamada* ini mencapai titik BEP pada tahun ke- 11 dengan rencana investasi 18 tahun.

#### **5.2 Saran**

Saran yang diajukan penulis untuk pembaca yaitu :

Apabila investor hendak menanamkan modal sebaiknya melakukan pra studi kelayakan investasi terlebih dahulu. Upaya demikian dimaksudkan agar investor dapat meninjau layak tidaknya pengembangan investasi serta kemampuan investasi tersebut dalam membuahkan keuntungan atas penanaman modal yang dilakukan.

:

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abuk, G., & Rumbino, Y. (2020). Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Metode Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate of Return (IRR) Payback Period (PBP) pada Unit Stone Crusher di CV. X Kab. Kupang Prov. NTT. *Jurnal Teknologi*, 14(2), 68-75. Retrieved from [https://ejournal.undana.ac.id/index.php/jurnal\\_teknologi/article/view/3254](https://ejournal.undana.ac.id/index.php/jurnal_teknologi/article/view/3254)
- [2] Maruta, H. (2018). Analisis Break Even Point (BEP) Sebagai Dasar Perencanaan Laba Bagi Manajemen. *JAS (Jurnal Akuntansi Syariah)*, 2(1), 9-28. Retrieved from <https://ejournal.stiesyariahengkalis.ac.id/index.php/jas/article/view/129>
- [3] Mufida, O. and Manda, G. 2021. Pengaruh Risiko Inflasi, Risiko Suku Bunga, Risiko Valuta Asing Terhadap Return Saham. *Simak*. 19, 01 (May 2021), 52-68. DOI:<https://doi.org/https://doi.org/10.35129/simak.v19i01.180>. 13
- [4] Sam, B., Manullang, D. W., Karamoy, H., Pontoh, W., Ekonomi dan Bisnis, F., & Akuntansi, J. (2019). Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus pada Cincau Jo, Blencho Dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi). 7(2), 2561–2570). DOI: <https://doi.org/10.35794/emba.7.2.2019.23603> 6
- [5] Setyo Wulandari. (2010). *Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Likuiditas, Dan Tingkat Inflasi Terhadap Risiko Investasi Saham Yang Terdaftar Pada Jakarta Islamic Index (JII)*. 5
- [6] Abiyyu, F. 2022. “Analisis Investasi Pembangunan Perumahan Greenhills Kaliwates di Kabupaten Jember Menggunakan Metode NPV, IRR, PP, BCR”. Jember
- [7] Sururi, I.& Agustapraja, H. R. (2020) “Studi kelayakan investasi perumahan menggunakan metode benefit cost ratio”, *Jurnal Teknik*, 18(1), pp. 51-61.
- [8] Syahrin, R. A., Darmawan, A.(2018) “ Pengaruh resiko inflasi, resiko suku bunga, resiko valute asing, resiko pasar terhadap return saham”, *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 61 (30).

- [9] Choliq, A. Rivai W. Dan Sumarna H. 1993. "Evaluasi Proyek". Edisi Revisi, Pionir Jaya, Bandung.
- [10] Soeharto, Iman, (1997), "Manajemen Proyek", Erlangga, Jakarta.
- [11] Gunawan. 2007. Villa Puncak dalam Pemngembangannya. Skripsi Program Studi Arsitektur. Fakultas Teknik. Malang : Universitas Brawijaya.
- [12] Muhammad, Bams. 2003. Villa Sebagai Alternatif untuk Bermusyawah. Jakarta: Satya Wacana
- [13] Sunariyah, 2004, Pengantar Pengetahuan Pasar Modal, Yogyakarta, UPP AMP YKPN.
- [14] Jogiyanto, H.M. (2010). Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Edisi Ketujuh. BPFE. Yogyakarta.
- [15] Gitman, Lawrance J. dan Michael D. Joehnk, 2005, Fundamental Of Investing, 9th edition. Pearson Education, Inc. United States
- [16] Irham Fahmi & Yovi L Hadi. (2009). Teori Portofolio dan Analisis Investasi. Bandung: Alfabeta.
- [17] Riggs, Fred W. 1986. Administrasi Pembangunan. Terjemahan Lukman Hakim. Jakarta : CV Rajawali.
- [18] Husein umar. 2001, "Studi kelayakan bisnis", Edisi ketiga, PT. Gramedia Pustaka. Utama, Jakarta.