

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI TERHADAP ASPEK**  
**FINANSIAL PADA PROYEK VILLA PANDAWA RESIDENCE**



**POLITEKNIK NEGERI BALI**

**Oleh :**

**Putu Kartika Madaya Kesuma**

**1815124099**

**KEMENTRIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET,**  
**DAN TEKNOLOGI**  
**POLITEKNIK NEGERI BALI**  
**JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**PROGRAM STUDI D4 MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI**  
**2022**



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
POLITEKNIK NEGERI BALI

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364  
Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128  
Laman : www.pnb.ac.id, Email : poltek@pnb.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI TERHADAP  
ASPEK FINANSIAL PADA PROYEK VILLA  
PANDAWA RESIDENCE

Oleh:  
PUTU KARTIKA MADAYA KESUMA  
1815124099

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

Disetujui oleh:


Pembimbing I,

  
Ir. Made Mudhina, M.T.  
NIP. 196203021989031002

Bukit Jimbaran, 19 Agustus 2022  
Pembimbing II,

  
I Made Budiadi, S.T., M.T.  
NIP. 197109231995121001

Disahkan,  
Politeknik Negeri Bali  
Ketua Jurusan Teknik Sipil

  
Ir. I Wayan Sudiasa, MT.  
NIP. 196506241991031002



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

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364  
Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128  
Laman : www.pnb.ac.id, Email : poltek@pnb.ac.id

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

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa:

Nama Mahasiswa : Putu Kartika Madaya Kesuma  
NIM : 1815124099  
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil /D4 Manajemen Proyek Konstruksi  
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Terhadap Aspek Finansial Pada Proyek Villa Pandawa Residence

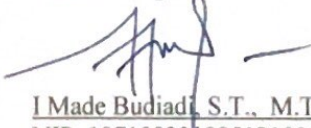
Telah dinyatakan menyelesaikan Skripsi dan bisa diajukan sebagai bahan ujian sebagai bahan ujian komprehensif .

Disahkan,  
Politeknik Negeri Bali


Bukit Jimbaran, 19 Agustus 2022  
Pembimbing II,

Pembimbing I,

  
Ir. Made Mudhina, M.T.  
NIP. 196203021989031002

  
I Made Budiadi, S.T., M.T.  
NIP. 197109231995121001

  
Ketua Jurusan Teknik Sipil

  
Ir. I Wayan Sudiasa, MT.  
NIP. 196506241991031002

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

---

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Putu Kartika Madaya Kesuma

NIM : 1815124099

Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil /D4 Manajemen Proyek Konstruksi

Tahun Akademik : 2021/2022

Judul : Analisis Kelayakan Investasi Terhadap Aspek  
Finansial Pada Proyek Pandawa Residence

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi dengan Judul di atas, benar merupakan  
hasil karya Asli/Original.

Demikianlah keterangan ini saya buat dan apabila ada kesalahan dikemudian  
hari, maka saya bersedia untuk mempertanggungjawabkan.

Bukit Jimbaran, 19 Agustus 2022

  
Putu Kartika Madaya Kesuma



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikan-Nya, sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini merupakan salah satu syarat kelulusan Program Studi D-IV Manajemen Proyek Kontruksi Politeknik Negeri Bali dengan judul “Analisis Kelayakan Investasi Terhadap Aspek Finansial Pada Proyek Villa Pandawa *Residence*”

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, Skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Skripsi ini, yaitu kepada:

1. Bapak I Nyoman Abdi, SE., M.eCom selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Bapak Ir. I Wayan Sudiasa, MT. selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil.
3. Bapak Made Sudiarsa, ST., MT. selaku Kaprodi D4 Jurusan Manajemen Proyek Konstruksi
4. Bapak Ir. Made Mudhina, MT. selaku Dosen Pembimbing Satu Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis.
5. Bapak I Made Budiadi, ST., MT. selaku Dosen Pembimbing Dua Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis.
6. I Ketut Suparwa dan Ni Nengah Indah Mastini selaku kedua orang tua saya dan juga Ni Nengah Putri Nirmala Kesuma dan I Nyoman Bayu Krishna Nata Kesuma selaku saudara dan saudara saya yang senantiasa memberikan doa, dukungan dan semangat sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan Skripsi ini.

Penulis berusaha semaksimal mungkin dalam menyusun Skripsi ini. Oleh sebab itu, apabila masih terdapat kesalahan maupun kekurangan, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyempurnaan Skripsi ini.

Akhir kata Penulis mengucapkan semoga Skripsi ini berguna bagi pembaca dan kita semua, khususnya bagi Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi.

Denpasar, 8 September 2021

Penulis

Putu Kartika Madaya Kesuma

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	4
1.3. Tujuan .....	4
1.4. Manfaat .....	4
1.5. Ruang Lingkup dan Batasan Masalah.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
2.1. Investasi.....	6
2.1.1. Pengertian Investasi .....	6
2.1.2. Jenis-Jenis Investasi .....	6
2.1.3. Tujuan Investasi .....	7
2.2. Pengertian Villa.....	8
2.3. Studi Kelayakan .....	9
2.3.1. Pengertian Studi Kelayakan .....	9
2.3.2. Tujuan Studi Kelayakan.....	9
2.3.3. Aspek-aspek dalam studi kelayakan Proyek.....	12
2.3.4. Aspek Finansial .....	12
2.4. Aliran Kas Proyek.....	12
2.4.1 Cash Flow .....	12
2.4.2 Kas Awal.....	13
2.4.3 Kas Akhir .....	13
2.5. Suku Bunga .....	14
2.6. Konsep Nilai Uang Terhadap Waktu .....	15
2.7. Kriteria Penilaian Investasi .....	16
2.7.1. Net Present Value (NPV).....	16
2.7.2. Benefit Cost Ratio (BCR) .....	17
2.7.3. Internal Rate of Return (IRR) .....	18

2.7.4. Metode Payback Period (PP) .....	18
2.8. Break Even Point (BEP).....	19
2.9. Analisis Sensitivitas .....	19
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>20</b>
3.1. Rancangan Penelitian .....	20
3.2. Lokasi Penelitian.....	20
3.3. Penentuan dan Pengumpulan Sumber Data .....	21
3.3.1. Data Primer .....	21
3.3.2. Data Sekunder .....	21
3.4. Variable Penelitian .....	21
3.4.1. Variabel Bebas .....	21
3.4.2. Variabel Tergantung.....	22
3.5. Instrumen Penelitian.....	22
3.6. Analisis Data .....	22
3.7. Bagan Alir Penelitian .....	24
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>26</b>
4.1 Umum.....	26
4.2 Data Primer .....	26
4.2.1 Harga Bangunan per m <sup>2</sup> .....	26
4.2.2 Harga Tanah .....	27
4.2.3 Harga Gambar .....	27
4.2.4 Harga Perhitungan Struktur.....	27
4.2.5 RAB Bangunan .....	27
4.2.6 Harga Sewa Villa .....	28
4.2.7 Harga Operasional dan Pemeliharaan .....	28
4.3 Data Sekunder .....	28
4.3.1. Bunga Bank.....	28
4.3.2. Perpajakan .....	28
4.4 Analisa Biaya .....	29
4.4.1 Biaya Modal .....	29
4.4.2 Biaya Operasional dan Pemeliharaan.....	32
4.4.3 Biaya Promosi Tahunan .....	35
4.4.4 Biaya Restribusi Daerah.....	35
4.4.5 Suku Bunga .....	36
4.5 Analisis Manfaat .....	37



4.5.1. Pendapatan Sewa Villa.....	37
4.6 Analisis Kelayakan.....	41
4.6.1 Net Present Value (NPV).....	41
4.6.2 Benefit Cost Ratio (BCR).....	43
4.6.3 Internal Rate of Return (IRR).....	45
4.6.4 Payback Period (PP).....	52
4.6.5 Analisis Sensitivitas.....	54
4.7 Rekapitulasi Analisis Kelayakan.....	61
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	63
5.1 Kesimpulan.....	63
5.2 Saran.....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	68

## DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Rincian RAB Bangunan.....	27
Tabel 4. 2 Biaya Operasional dan Pemeliharaan .....	28
Tabel 4. 3 Biaya Lahan.....	30
Tabel 4. 4 Biaya Langsung .....	30
Tabel 4. 5 Biaya Tidak Langsung .....	31
Tabel 4. 6 Biaya Modal.....	31
Tabel 4. 7 Biaya Operasional dan Pemeliharaan .....	32
Tabel 4. 8 Persentase Kenaikan Biaya Operasional dan Pemeliharaan .....	33
Tabel 4. 9 Biaya Pemeliharaan dan Operasional Tahunan .....	34
Tabel 4. 10 Biaya Retribusi Daerah.....	36
Tabel 4. 11 Rincian Suku Bunga/tahun .....	37
Tabel 4. 12 Pendapatan Sewa Villa .....	38
Tabel 4. 13 Kenaikan Tarif Sewa Villa.....	38
Tabel 4. 14 Biaya KenaikanOperasional dan Pemeliharaan Tiap Tahun.....	39
Tabel 4. 15 Biaya Pajak Penghasilan (PPh).....	40
Tabel 4. 16 Perhitungan Net Present Value (NPV).....	42
Tabel 4. 17 Perhitungan Benefit Cost Ratio (BCR).....	44
Tabel 4. 18 Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) Pada Bunga 8% .....	46
Tabel 4. 19 Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) Pada Bunga 9% .....	47
Tabel 4. 20 Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) Pada Bunga 8,1%.....	48
Tabel 4. 21 Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) Pada Bunga 8,2%.....	49
Tabel 4. 22 Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) Pada Bunga 8,3%.....	50
Tabel 4. 23 Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) Pada Bunga 8,4%.....	51
Tabel 4. 28 Perhitungan Payback Period .....	53
Tabel 4. 29 Analisa Kelayakan Bila Biaya Naik 10%, Manfaat Tetap.....	56
Tabel 4. 30 Biaya Tetap Manfaat Turun 10% .....	57
Tabel 4. 31 Biaya Naik 10%, Manfaat Turun 10%.....	58
Tabel 4. 32 Biaya Tetap, Manfaat Turun 20% .....	59
Tabel 4. 33 Biaya Naik 20%, Manfaat Turun 20% .....	60
Tabel 4. 34 Rekapitulasi Analisis Kelayakan Investasi Pandawa Residence .....	61

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian.....	20
Gambar 3. 2 Bagan Alir Penelitian .....	25
Gambar 4. 1 Diagram Break Even Point.....	54

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Bali sebagai daerah tujuan pariwisata yang terkenal di Indonesia memerlukan adanya penataan ruang yang bermanfaat untuk kelangsungan pariwisata. Pemanfaatan ruang di Bali saat ini didominasi dengan pembangunan penginapan pada daerah yang memiliki pesona keindahan yang menjadi daya tarik pariwisata, salah satunya adalah *villa*. Pengembangan *villa* sekarang ini berkembang sangat pesat dengan membidik pasar wisatawan asing maupun lokal yang berlibur ke Bali. *Villa Pandawa Residence* yang berlokasi di Desa Kutuh, Kuta Selatan akan menjadi *villa* yang menarik minat wisatawan asing maupun lokal untuk memiliki hunian dan bertahan lebih lama untuk menikmati waktu liburan di Bali karena didukung dengan keindahan alam Pantai Pandawa, Pantai Gunung Payung, objek wisata Garuda Wisnu Kencana, dan indahnya pemandangan lepas pantai disekitarnya yang menakjubkan.

*Villa* merupakan tempat tinggal sementara yang sekaligus digunakan sebagai tempat liburan dan umumnya terletak di luar daerah yang menawarkan pemandangan indah, suasana yang sejuk dan berada di pinggiran kota, tepi pantai, area pegunungan, danau, dan sebagainya. Pemilihan letak *Villa* harus sesuai pasar yang akan menjadi sasaran dan memenuhi persyaratan teknis bangunan seperti perijinan suatu proyek. Pengadaan *Villa* selain sebagai tempat tinggal kini berkembang sebagai penginapan yang menawarkan suasana rumah yang lebih informal, bebas dan *private* dari pada hotel. Melihat dari kelebihan *villa* dan pariwisata di Bali yang menjanjikan kedatangan wisatawan untuk berlibur maka pembangunan *villa* menjadikan investasi yang sangat potensial bagi para perorangan, developer maupun investor.

Dalam memulai investasi tidak bisa sembarangan dan harus ada pertimbangan yang matang. Hal-hal yang harus dipertimbangkan antara lain adalah tujuan

investasi, jangka waktu investasi, risiko, inflasi, dana, dan keuntungan. Pertimbangan-pertimbangan tersebut haruslah diperhatikan dengan baik agar investasi dapat berlangsung sesuai dengan apa yang kita inginkan, yaitu memperoleh keuntungan. Analisis kelayakan diperlukan untuk menghitung apakah suatu investasi yang digelontorkan dapat dikatakan menguntungkan atau tidak.

Namun pada akhir tahun 2019 dan awal tahun 2020 hingga saat ini, ada peristiwa yang luar biasa terjadi di hampir seluruh dunia tak terkecuali di Indonesia yaitu adanya pandemi Covid-19 yang membuat perekonomian dunia seakan menjadi runtuh dan memperlambat laju investasi khususnya investasi yang ingin penulis analisis yaitu investasi properti. Namun menurut Muzakir, Bali masih menjadi ladang investasi bagi investor karena tingkat pariwisatanya yang mulai bangkit, salah satu pilihan investasi yang banyak diminati yakni *villa* [2] Menurut Budhiman, walaupun Indonesia sempat mengalami penurunan yang sangat drastis untuk sektor investasi properti pada tahun 2020 namun pada tahun 2021 ini akan diprediksi meningkat. Hal ini disebabkan oleh harga lahan yang masih lemah sehingga sangat cocok bagi para investor yang cerdas dan memiliki kelebihan likuiditas [3].

*Villa Pandawa Residence* yang berlokasi di Desa Kutuh, Kuta Selatan. *Pandawa Residence* ini akan di bangun satu unit villa dengan dua bangunan pendukung di bagian selatan bangunan dengan pemandangan menghadap langsung ke arah lepas pantai dan akses yang dekat dengan sejumlah obyek wisata yang ada di daerah Badung Selatan. Daerah Kutuh merupakan salah satu tempat favorit wisatawan asing maupun domestik baik untuk sekedar menginap atau menetap dalam jangka waktu yang cukup lama, hal ini di sebabkan daerah ini dikelilingi oleh obek wisata contohnya Pantai Pandawa, Pantai Gunung Payung, Pantai *Green Bowl*, dan tempat hiburan lainnya yang menyesuaikan dengan gaya hidup wisatawan yang datang. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan perkembangan pada sektor pembangunan dapat dikatakan menjadi sebuah peluang bisnis yang cukup menjanjikan. Untuk membangun sebuah bangunan khususnya *villa* dengan tujuan komersil maka diperlukan penghitungan

biaya untuk mengetahui apakah bangunan tersebut layak atau tidak dijadikan sebuah investasi jangka panjang.

Dalam membuat sebuah bangunan maka terdapat beberapa resiko yang harus diperhitungkan selama pembangunan salah satunya adalah resiko suku bunga. Tingkat suku bunga adalah merupakan persentase dari pokok pinjaman yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai imbal jasa yang dilakukan dalam suatu periode tertentu yang telah disepakati [7]. Resiko suku bunga merupakan tingkat resiko dari imbal hasil akibat perubahan suku bunga, berdasarkan hal ini maka dapat dikatakan bila suatu suku bunga terlalu tinggi maka akan mempengaruhi biaya pinjaman yang dilakukan. Dalam pembangunan proyek dengan tujuan investasi resiko ini harus dipikirkan secara matang agar tidak mengalami kerugian atau membangun sebuah investasi yang dapat dikatakan buruk [8].

Berdasarkan alasan yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis terinspirasi untuk meneliti lebih lanjut terkait dengan tema kelayakan investasi dengan harapan dapat sedikit banyak memberikan gambaran serta membuktikan apakah *Villa Pandawa Residence* layak dijadikan sebagai lahan investasi atau tidak.

## 1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah akan memberikan gambaran mengenai apa yang akan dibahas pada bab selanjutnya, adapun rumusan masalah yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana kelayakan investasi *Villa Pandawa Residence* bila di tinjau dengan NPV, BCR, PP, IRR?
2. Pada tahun ke-berapa investasi proyek *Villa Pandawa Residence* dapat dikembalikan (BEP) ?
3. Bagaiman analisis sensitivitas pada investasi *Villa Pandawa Residence*?

## 1.3. Tujuan

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini yang di rumuskan berdasarkan rumusan masalah diatas adalah :

1. Dapat mengetahui kelayakan investasi pada *Villa Pandawa Residence* ditinjau dengan NPV, BCR, PP, IRR
2. Untuk mengetahui berapa lamanya BEP
3. Untuk mengetahui analisis sensitivitasnya

## 1.4. Manfaat

Adapun manfaat dalam penelitian ini dapat di jabarkan sebagai berikut :

- a. Manfaat untuk penulis

Dapat melakukan Analisa kelayakan suatu bangunan *Villa*, dan mengetahui cara dan metode pembangunan dan pembayaran yang lebih menguntungkan dalam pembangunan *Villa*.

- b. Manfaat untuk instansi (Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali)

Dapat digunakan sebagai bahan bacaan atau referensi dalam proses perkuliahan untuk menambah wawasan mengenai investasi dan studi kelayakan.

- c. Manfaat untuk masyarakat

Dapat memberikan informasi atau gambaran kepada masyarakat yang ingin berbisnis dan ikut berkecimpung dalam bisnis investasi property khususnya *Villa*.



### **1.5. Ruang Lingkup dan Batasan Masalah**

Ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam laporan ini mengenai:

1. Analisa kelayakan investasi Proyek *Villa Pandawa Residence* hanya meninjau pada aspek finansialnya saja.
2. Analisa terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan empat cara atau kriteria yaitu dengan metode NPV, BCR, PP, dan IRR.
3. Di asumsikan bahwa masa investasi yang akan di jalankan adalah selama 25 tahun.
4. Biaya lahan yang di gunakan apakah membeli atau menyewa.
5. Daerah Kutuh, Badung merupakan lokasi yang di pilih sebagai lokasi penelitian

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Investasi**

##### **2.1.1. Pengertian Investasi**

Menurut Kasmir (2003) investasi dapat diartikan sebagai penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Oleh karena itu, investasi dapat dibagi dalam beberapa jenis, yaitu: a) Investasi nyata (*real investment*) Investasi nyata merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan, peralatan atau mesin-mesin. b) Investasi finansial (*financial investment*) Investasi finansial merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham, obligasi atau surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.

Menurut Hartono (2017) mengartikan investasi sebagai penundaan konsumsi sekarang untuk digunakan di dalam produksi yang efisien selama periode waktu tertentu.

##### **2.1.2. Jenis-Jenis Investasi**

Menurut Sadono (2004:108), jenis-jenis investasi terbagi atas dua yaitu :

1. Investasi yang terdorong yaitu investasi yang tidak diadakan akibat penambahan permintaan, pertambahan permintaan yang diakibatkan pertambahan pendapatan.
2. Investasi otonomi yaitu investasi yang dilaksanakan atau diadakan secara bebas, artinya investasi yang diadakan bukan karena pertambahan permintaan efektif.

Jenis-jenis investasi menurut Ikatan Akuntan Indonesia dalam “Standar Akuntansi Keuangan” (2009:13.02) yaitu :

1. Investasi Lancar Investasi lancar adalah investasi yang dapat segera dicairkan dan untuk dimiliki selama setahun atau kurang.
2. Investasi Jangka Panjang Investasi jangka panjang adalah investasi selain investasi lancar.
3. Mempertahankan Investasi Properti Properti adalah investasi pada tanah atau bangunan yang tidak digunakan oleh perusahaan yang berinvestasi.
4. Investasi Dagang Investasi dagang adalah investasi yang ditunjuk untuk mempermudah atau mempertahankan bisnis atau hubungan perdagangan.

### **2.1.3. Tujuan Investasi**

Tujuan investasi pada umumnya adalah untuk menghasilkan sejumlah uang dan untuk meningkatkan kesejahteraan investor, kesejahteraan dalam hal ini adalah kesejahteraan moneter, yang bisa diukur dengan penjumlahan pendapatan saat ini ditambah nilai saat ini pendapatan masa datang.

Menurut Tandelilin (2010:8) secara khusus, terdapat beberapa alasan seseorang melakukan investasi yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak di masa yang akan datang. Seseorang yang bijaksana akan berpikir bagaimana meningkatkan taraf hidupnya dari waktu ke waktu atau setidaknya berusaha mempertahankan tingkat pendapatannya yang ada sekarang agar tidak berkurang di masa akan datang.
2. Mengurangi tekanan inflasi. Dengan melakukan investasi dalam pemilikan perusahaan atau objek lain, seseorang dapat menghindarkan diri dari risiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi.
3. Dorongan untuk menghemat pajak. Beberapa negara di dunia banyak melakukan kebijakan yang bersifat mendorong tumbuhnya investasi masyarakat melalui pemberian fasilitas perpajakan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang-bidang usaha tertentu.

Sumber dana untuk investasi bisa berasal dari aset-aset yang dimiliki saat ini, pinjaman dari pihak lain, ataupun dari tabungan. Investor yang mengurangi konsumsinya saat ini akan mempunyai kemungkinan kelebihan dana untuk ditabung. Dana yang berasal dari tabungan tersebut jika diinvestasikan akan memberikan harapan peningkatan kemampuan konsumsi investor di masa datang, yang diperoleh dari peningkatan kesejahteraan investor tersebut.

## **2.2. Pengertian Villa**

Dari berbagai sumber yang di dapat, berikut akan di jelaskan mengenai pengertian *villa* yaitu :

1. Villa adalah tempat tinggal sementara yang sekaligus digunakan sebagai tempat liburan dan umumnya terletak di luar daerah yang menawarkan pemandangan indah, suasana yang sejuk dan berada di pinggiran kota, tepi pantai, area pegunungan, danau, dan sebagainya
2. Villa adalah sebuah rumah hunian yang biasanya disewakan kepada orang lain yang ingin bermalam disaat wisatawan sedang berlibur. Villa banyak terletak di luar daerah yang berhawa sejuk, letaknya jauh dari keramaian, dan panoramanya yang sangat indah.
3. Villa adalah tempat istirahat milik perorangan yang terletak di daerah hawa sejuk seperti pinggiran kota, pegunungan, pantai yang jauh dari keramaian dan bersifat tidak komersil.

Dari berbagai macam pengertian villa yang di jelaskan di atas, maka secara umum villa merupakan rumah atau tempat hunian milik perorangan yang sengaja di sewakan atau digunakan sendiri dan baisanya dibangun di kawasan obyek wisata serta bersifat tidak komersil.

## **2.3. Studi Kelayakan**

### **2.3.1. Pengertian Studi Kelayakan**

Studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu investasi dilaksanakan dengan berhasil (Suwarsono, 2006:64). Keberhasilan dapat diartikan dalam artian yang lebih terbatas, dan artian yang lebih luas. Artian yang lebih terbatas, terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi. Untuk pihak pemerintah, atau lembaga non profit, pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih relatif. Mungkin dipertimbangkan berbagai faktor seperti manfaat bagi masyarakat luas yang bisa berwujud penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumber daya yang melimpah di tempat tersebut, dan sebagainya. Bisa juga dikaitkan dengan penghematan devisa atau pun penambahan devisa yang diperlukan oleh pemerintah.

Kasmir (2003) menyimpulkan bahwa pengertian studi kelayakan adalah suatu Jurnal Teknik Sipil Untag Surabaya 28 kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu kegiatan atau usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha dijalankan. Umar (2007) menyatakan bahwa studi kelayakan proyek merupakan penelitian tentang layak atau tidaknya suatu proyek dibangun untuk jangka waktu tertentu.

### **2.3.2. Tujuan Studi Kelayakan**

Menurut Suad Husnan dan Suwarsono Muhammad (2014) menyebutkan bahwa tujuan dilakukannya Studi Kelayakan adalah untuk menghindari terlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

Banyak sebab yang mengakibatkan suatu proyek ternyata kemudian menjadi tidak menguntungkan (gagal). Sebab itu bisa berwujud karena kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat dipakai, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat dipakai, kesalahan dalam memperkirakan kontinuitas bahan baku, kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja dengan tersedianya tenaga kerja yang ada.

Sebab lain bila berasal dari pelaksanaan proyek yang tidak terkendalikan, akibatnya biaya pembangunan proyek menjadi membengkak, penyelesaian proyek menjadi membengkak, penyelesaian proyek menjadi tertunda-tunda dan sebagainya. Disamping itu bisa juga disebabkan karena faktor lingkungan yang berubah, baik lingkungan ekonomi, sosial, bahkan politik. Bisa juga karena sebab-sebab yang benar-benar di luar dugaan, seperti bencana alam pada lokasi proyek. Untuk itulah studi tentang kelayakan (minimal) ekonomis suatu proyek menjadi sangat penting. Semakin besar skala investasi semakin penting studi ini. Bahkan untuk proyek-proyek yang besar, seringkali studi ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan dan tahap keseluruhan. Apabila dari studi pendahuluan itu sudah menampakkan gejala-gejala yang tidak menguntungkan, maka studi keseluruhan mungkin tidak perlu lagi dilakukan.

Dengan ringkas kita bisa mengatakan, bahwa tujuan dilakukan studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Tentu saja studi kelayakan ini akan memakan biaya, tetapi biaya itu relative kecil apabila dibandingkan dengan resiko kegiatan suatu proyek yang menyangkut investasi dalam jumlah besar.

Dalam studi kelayakan itu hal-hal yang perlu diketahui adalah :

a. Ruang Lingkup Kegiatan proyek

Disini perlu dijelaskan/ditentukan bidang-bidang apa proyek akan beroperasi. Kalau misalnya proyek adalah pendirian usaha/pabrik tekstil, maka apakah pabrik tekstil ini merupakan tekstil yang terpadu, atau hanya tahapan tertentu saja.

b. Cara Kegiatan Proyek Dilakukan

Disini ditentukan apakah proyek akan ditangani sendiri atau akan diserahkan pada (beberapa) pihak lain. Siapa yang akan menangani proyek itu?

c. Evaluasi Terhadap Aspek-Aspek yang Menentukan Berhasilnya Seluruh Proyek.

Disini perlu diidentifikasi faktor-faktor kunci keberhasilan usaha semacam ini. Teknik yang bisa dipergunakan adalah dengan mengidentifikasi “Undeplanning” untuk usaha semacam ini.

d. Sarana yang Diperlukan oleh Proyek

Menyangkut bukan hanya kebutuhan seperti : material, tenaga kerja dan sebagainya, tetapi termasuk juga fasilitas-fasilitas pendukung seperti : jalan raya, transportasi dan sebagainya.

e. Hasil kegiatan proyek itu serta biaya-biaya yang harus ditanggung untuk memperoleh hasil tersebut.

f. Akibat-akibat yang bermanfaat maupun yang tidak dari adanya proyek itu.

Hal ini sering disebut juga sebagai manfaat dan pengorbanan ekonomi dan social

g. Langkah-langkah rencana untuk mendirikan proyek beserta jadwal dari masing-masing kegiatan itu sampai dengan proyek investasi siap berjalan.



### **2.3.3. Aspek-aspek dalam studi kelayakan Proyek**

Dalam studi kelayakan proyek terdapat banyak hal yang perlu dikaji diantaranya aspek teknis, aspek pasar, aspek finansial, aspek hukum dan aspek sosial dan ekonomi. Untuk skripsi ini, penulis hanya menggunakan aspek finansial pada analisis ini.

### **2.3.4. Aspek Finansial**

Analisis aspek finansial dilakukan untuk mengambil keputusan jadi tidaknya suatu inventasi. Keputusan untuk melakukan investasi menyangkut sejumlah besar dana dengan harapan mendapatkan keuntungan bertahun-tahun dalam jangka panjang, seringkali berdampak besar bagi kelangsungan usaha suatu perusahaan. Menurut Asiyanto (2005), Finansial adalah keputusan keuangan untuk mengatasi dan menyesuaikan kondisi kas sesudah kas awal. Bila kondisi kas setelah selesai kas awal defisit maka perlu dicarikan jalan keluar seperti memasukkan dana pinjaman dan bila sudah surplus cukup besar dapat dipergunakan untuk mengembalikan pinjaman (bila ada pinjaman). Tolak ukurnya jika melakukan keputusan untuk melakukan dana pinjaman adalah tingkat/jumlah suku bunga pinjaman yang harus dibayarkan.

## **2.4. Aliran Kas Proyek**

Dalam aliran kas proyek suatu investasi terdapat beberapa bagian di dalamnya, yaitu : cash flow, kas awal dan kas akhir. Berikut merupakan penjelasan dari beberapa unsur tersebut.

### **2.4.1 Cash Flow**

*Cash Flow* Dalam pengertian sebenarnya, adalah suatu realisasi atau taksiran dari pemasukan uang (inflow) maupun pengeluaran (outflow) yang terjadi pada suatu investasi dalam jangka waktu tertentu. Aliran kas terbentuk dari perkiraan biaya pertama, modal kerja, biaya operasi, biaya produksi dan revenue (Soeharto, 1999). Peranan cash flow dalam pelaksanaan proyek adalah besar sekali dan sangat penting karena cash flow memberikan gambaran mengenai jumlah dana yang tersedia setiap

saat yang dapat digunakan untuk kebutuhan operasional perusahaan, termasuk investasi yang juga memuat jumlah pemasukan dan pengeluaran. Unsur utama dari cash flow ada dua yaitu : Jadwal Penerimaan, dan Jadwal Pengeluaran. Sedangkan unsur lainnya adalah kas awal, finansial dan kas akhir. Unsur finansial disini, dimaksudkan untuk mengatasi bila cash flow mengalami defisit. Jadwal penerimaan pada umumnya sudah diatur pada surat perjanjian, sehingga untuk mengatur ulang jadwal penerimaan tidaklah mudah, walaupun masih bisa ditempuh dengan jalan negosiasi. Sedangkan jadwal pengeluaran sepenuhnya ada pada kendali perusahaan, namun tetap mengacu pada program kerja yang ada. Kebijakan operasional disini pun dapat mengatur jadwal pengeluaran, yaitu antara *cash* (tunai) dengan *credit* (pembayaran berjangka waktu).

#### **2.4.2 Kas Awal**

Aliran kas awal merupakan sejumlah uang yang harus disediakan pada awal kegiatan proyek untuk merealisasikan suatu kegiatan proyek sampai menjadi kenyataan fisik. Kas awal biasanya diperlukan pada awal proyek (bulan pertama). Ketersediaan kas awal sangat penting untuk memulai suatu kegiatan proyek walaupun proyek tersebut dengan fasilitas pembayaran uang muka. Hal ini disebabkan karena pencairan uang muka pekerjaan memerlukan waktu, sehingga tidak mungkin cair sebelum pekerjaan dimulai.

#### **2.4.3 Kas Akhir**

Kas akhir adalah kondisi kas pada akhir bulan yang merupakan penjumlahan dari kas sesudah kas awal dan total finansial. Oleh karena itu, aliran kas ini berasal dari pengembalian modal kerja dan penjualan serta aktiva tetap. Sementara itu aliran kas termial merupakan nilai sisa (*salvage value*) dari asset dan pengembalian modal kerja.

## 2.5. Suku Bunga

Suku Bunga adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan akibat pemakaian uang yang dipinjam sebelumnya. Penarikan bunga pada dasarnya merupakan kompensasi dari penurunan nilai uang selama waktu peminjaman sehingga besarnya bunga relatif sama dengan besarnya dengan penurunan nilai uang tersebut. Besarnya bunga adalah selisih antara jumlah hutang dibayar dengan hutang semula.

### a. Tingkat Suku Bunga

Tingkat suku bunga merupakan rasio antara bunga yang di bebaskan per periode atau tahun waktu dengan jumlah uang yang dipinjam awal periode atau tahun dikali 100% atau :

$$\text{Suku Bunga} = \frac{\text{bunga yang di bayarkan per satuan waktu}}{\text{jumlah pinjaman awal}} \times 100\%$$

### b. Bunga Sederhana

Sistem bunga sederhana, yaitu system perhitungan bunga yang didasarkan atas besarnya pinjaman semua, dan bunga periode sebelumnya yang belum dibayar tidak termasuk faktor pengali bunga. Secara formula system bunga sederhana dapat di hitung sbagai berikut :

$$\text{Bunga} = I \times P \times n$$

Keterangan :

i = suku bunga

P = pinjaman semula

n = jumlah periode pinjaman

### c. Bunga Majemuk

Sistem bunga majemuk yaitu sistem perhitungan bunga dimana bunga tidak hanya dihitung berdasarkan pinjaman awal, tetapi perhitungan didasarkan atas besarnya utang awal periode yang bersangkutan, dengan kata lain bunga berbunga (Giatman, 2006) [5].

## 2.6. Konsep Nilai Uang Terhadap Waktu

Konsep nilai uang terhadap waktu atau *Time Value Of Money* merupakan nilai uang yang berubah bersamaan dengan perubahan waktu. Pengertian bahwa suatu rupiah saat ini akan bernilai lebih tinggi dari waktu yang lalu merupakan konsep dasar dalam membuat keputusan investasi. Pada umumnya masalah finansial suatu investasi mencakup periode waktu yang cukup lama sehingga perlu diperhitungkan pengaruh waktu terhadap nilai uang (Soeharto, 1999).

Hubungan Nilai uang yang akan datang (*future value – FV*) terhadap nilai sekarang (*present value – PV*) ditulis dengan rumus :

$$PV = FV \times \left\{ \frac{1}{(1 + i)^n} \right\}$$

Keterangan :

PV = present value

FV = future value

i = bunga

n = waktu

Dengan demikian  $\left\{ \frac{1}{(1 + i)^n} \right\}$  adalah faktor pengali, yang disebut *discounting factor*, yang artinya faktor yang digunakan untuk penghitung *present value* (PV) terhadap *future value* (FV) atau dengan kata lain faktor yang di pakai untuk mengalikan suatu jumlah nilai dimana yang akan datang (FV) supaya menjadi nilai sekarang (PV).

## 2.7. Kriteria Penilaian Investasi

Dalam rangka menilai usulan dan pengambilan keputusan investasi, ada beberapa kriteria penilaian investasi yang digunakan, yaitu Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PBP).

### 2.7.1. Net Present Value (NPV)

Menurut Giatman (2006), Net Present Value merupakan metode menghitung nilai bersih (netto) pada waktu sekarang (present). Dalam metode ini, present diasumsikan menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke-nol (0) dalam perhitungan cash flow investasi. Dengan demikian, metode NPV ini pada dasarnya memindahkan cash flow sepanjang umur investasi ke waktu awal investasi [5].

Suatu *cash flow* investasi yang lengkap terdiri dari dua komponen yaitu *cash-in* dan *cash-out*. *Cash flow* yang benefit dalam perhitungan disebut dengan *Present Worth of Benefit* (PWB), sedangkan *cash-out* (cost) disebut dengan *Present Worth of Cost* (PWC). Untuk memperoleh NPV digunakan selisih antara PWB dengan PWC. Nilai PWB, PWC dan NPV dapat diperoleh dengan formula umum sebagai berikut :

$$NPV = PWB - PWC$$

$$PWB = \sum_{t=0}^n Cbt (FPB)$$

$$PWC = \sum_{t=0}^n Cct (FPB)$$

Keterangan :

NPV = *Net Present Value*

PWB = *Present Worth of Benefit*

PWC = *Present Worth of Cost*

Cb = *Cash Flow Benefit*

Cc = *Cash Flow Cost*

n	= Umur Investasi
FBP	= Faktor Bunga <i>Present</i>
t	= Periode Waktu

Untuk menentukan kelayakan investasi dengan metode NPV digunakan suatu kriteria, yaitu apabila didapat nilai NPV sebagai berikut :

NPV > 0, Proyek menguntungkan/layak

NPV < 0, Proyek tidak menguntungkan/tidak layak

### 2.7.2. Benefit Cost Ratio (BCR)

Metode Benefit Cost Ratio (BCR) adalah salah satu metode yang sering digunakan dalam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka memvalidasi hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lainnya (Giatman, 2006) [5]. Metode BCR ini menekankan pada nilai perbandingan antara aspek manfaat (benefit) yang diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (cost) akibat adanya investasi tersebut. Adapun rumus yang digunakan adalah:

$$BCR = \frac{PWB}{PWC}$$

Keterangan :

BCR = Perbandingan manfaat terhadap biaya (*Benefit Cost Ratio*)

PWB = *Present Worth of Benefit*

PWC = *Present Worth of Cost*

Apabila didapat nilai BCR sebagai berikut :

BCR > 1, proyek layak dilakukan

BCR < 1, proyek tidak layak diusahakan

### 2.7.3. Internal Rate of Return (IRR)

Menurut Kuswadi (2007:41), IRR adalah suatu tingkat bunga (bukan bank) yang menggambarkan tingkat keuntungan proyek dimana nilai sekarang netto dari seluruh ongkos investasi proyek, jumlahnya sama dengan biaya investasi [6].

Menurut M. Giatman (2006:90), IRR adalah mencari nilai suku bunga disaat NPV sama dengan 0 [5].

Kriteria keputusan

Jika ;  $IRR \geq MARR$  suatu rencana investasi akan dikatakan layak

### 2.7.4. Metode Payback Period (PP)

Menurut Giatman (2006), Payback Period adalah penilaian yang bertujuan untuk mengetahui berapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi pulang pokok (break even-point) [5]. periode pengembalian (k) saat kondisi break even-point adalah

$$k = n + \frac{(a-b)}{(c-b)} \times 1 \text{ tahun}$$

Dimana :

k = Periode Pengembalian

a = Jumlah Investasi mula-mula

b = Jumlah kumulatif arus kas bersih yang telah dikalikan df sampai tahun ke-n

c = Jumlah arus kas bersih yang telah dikalikan df ke-n+1

n = Tahun terakhir dimana arus kas belum bisa menutup *initial investment*

Untuk pengembalian keputusan dengan metode *Payback Period* ini digunakan kriteria penilaian sebagai berikut :

$k \leq$  umur investasi, investasi layak dilaksanakan

$k \geq$  umur investasi, investasi tidak layak dilaksanakan



## **2.8. Break Even Point (BEP)**

Break even point adalah posisi dimana perusahaan tidak memperoleh laba dan tidak menderita kerugian. BEP atau titik impas sangat penting bagi manajemen untuk mengambil keputusan untuk menarik produk atau mengembangkan produk, atau untuk menutup anak perusahaan yang tidak menguntungkan. Dengan kata lain, suatu usaha dikatakan impas jika jumlah pendapatan atau *revenue* (penghasilan) sama dengan jumlah biaya, atau apabila laba kontribusi hanya dapat digunakan untuk menutup biaya tetap saja [4].

## **2.9. Analisis Sensitivitas**

Analisis sensitivitas digunakan untuk memberikan sebuah pandangan sejauh mana suatu keputusan keputusan akan cukup kuat berhadapan dengan parameter yang mempengaruhinya, beberapa parameter yang dirujuk yakni ongkos investasi, aliran kas, tingkat bunga, tingkat pajak dan lain sebagainya. Analisis sensitivitas juga merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui akibat dari perubahan faktor variabel yang mengalami fluktuasi dan dapat mengantisipasi akibat yang mungkin terjadi dari perubahan tersebut.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Dari hasil analisis yang telah dilakukan, dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan metode NPV, BCR, IRR dan *Discounted Payback Period* didapatkan hasil bahwa kelayakan investasi Villa Pandawa *Residence* layak dijalankan selama 25 tahun dengan nilai NPV sebesar Rp. 1.361.684.865,21 > 1, BCR sebesar 1,02% >, dan IRR sebesar 8,3% > MARR (8%)
2. *Break Even Point* (BEP) pada analisis kelayakan Villa Pandawa *Residence* berhasil dilakukan selama periode 25 tahun dan tercapai pada tahun ke-24
3. Pada 5 analisis sensitivitas yang di lakukan dengan beragam kemungkinan didapat bahwa semua tinjauan tersebut dikatakan layak. Adapun hasil analisis sensitivitas sebagai berikut :
  - Analisis sensitivitas pada parameter biaya naik 10% manfaat tetap dinyatakan tidak layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 2.411.426.398,79 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,97% < 1
  - Analisis sensitivitas pada parameter biaya tetap manfaat turun 10% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 6.281.019.924,36 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,92% < 1
  - Analisis sensitivitas pada parameter biaya naik 10% manfaat turun 10% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 10.054.131.118,36 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,87% < 1
  - Analisis sensitivitas pada parameter biaya tetap manfaat turun 20% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 13.923.724.713,93 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,81% < 1
  - Analisis sensitivitas pada parameter biaya naik 20% manfaat turun 20% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 21.469.947.241,92 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,74% < 1

## 5.2 Saran

Dari kesimpulan diatas, ada beberapa saran yang dapat diberikan yaitu :

1. Disarankan untuk peneliti selanjutnya agar melakukan penelitian dengan menggunakan metode lain seperti *Annual Recurring Revenue (ARR)* atau *Return Of Investment (ROI)*.
2. Untuk mendapatkan tingkat hunian yang lebih baik, disarankan untuk meningkatkan kegiatan pemasaran seperti promosi di sosial media, membuat website yang menarik serta menambah relasi dengan perusahaan atau usaha lain sehingga mendapatkan penghasilan yang lebih maksimal.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Rumbino, Y & Maria Abuk, G (2020) “Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Internal Rate Of Return* (IRR) *Payback Period* (PP) Pada Unit Stone Crusher Di Cv. X Kab. Kupang Prov. NTT, Jurnal Ilmiah Teknologi FST Undana, Vol 14(2). Diambil dari [http://ejournal.undana.ac.id/jurnal\\_teknologi/article/view/3254](http://ejournal.undana.ac.id/jurnal_teknologi/article/view/3254)
- [2] Muzakir, I (2021). “Properti di Bali Masih Menjadi Minat Investor” Diambil dari <https://www.beritasatu.com/ekonomi/790335/properti-di-bali-masih-menarik-minat-investor>
- [3] Budhiman, I (2021). “Kata Pakar, Tahun 2021 Waktu Paling Tepat Untuk Investasi Properti. Siap Untung?” Diambil dari <https://www.99.co/blog/indonesia/investasi-properti-tahun-2021/>
- [4] Maruta, H (2018). Analisis Break Even Point (BEP) Sebagai Dasar Perencanaan Laba Bagi Manajemen Jurnal Akuntansi Syariah (JAS), 2(1), 9-28
- [5] Giatman, M (2006) Ekonomi Teknik. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Diambil dari <http://repository.unp.ac.id/15871/>
- [6] Fitrio, T (2018) “Studi Kelayakan Investasi Pembelian Kapal Tongkang CV. Surya Samudra Sentosa. Jurnal Manajemen dan Bisnis, Volume VII, No 03, September 2018
- [7] Makarya., Ulum, M. (2009) “Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Tingkat Likuiditas Perusahaan terhadap Risiko Investasi Saham yang Terdaftar pada Jakarta Islamic Index”, Jurnal Ekonomi Bisnis, No. 1. Diambil dari [http://fe.um.ac.id/wp-content/uploads/2010/01/makaryanawati\\_7.pdf](http://fe.um.ac.id/wp-content/uploads/2010/01/makaryanawati_7.pdf)
- [8] Syahrin, R. A., Darmawan, A. (2018) “Pengaruh Risiko Inflasi, Risiko Suku Bunga, Risiko Valuta Asing, Risiko Pasar Terhadap Return Saham”, Jurnal Administrasi Bisnis (JAB), Vol. 61(3). Diambil dari <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/index.php/jab/article/view/2593/2987>