

## BAB V PENUTUP

### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Untuk hasil evaluasi kelayakan pembangunan Cirebon superblok mall berdasarkan harga sewa, dengan suku bunga acuan 15,23% didapatkan nilai NPV sebesar Rp. 158.153.559.299,61, nilai BCR = 1,2707 dan nilai IRR adalah 22,4850%. Sehingga proyek pembangunan Cirebon superblok mall layak dijalankan dan dioperasikan.
2. Dari hasil analisis pengembalian investasi (*Payback Period*) dengan menggunakan metode *simple Payback Period* investasi akan kembali selama 4 tahun 9 bulan, terjadi pada tahun 2013,7504. Dengan menggunakan metode *Discounted Payback Period* investasi akan kembali selama 8 tahun 2 bulan 29 hari terjadi pada tahun 2017,2489. Maka dari hasil tersebut proyek Cirebon superblok mall layak untuk beroperasi dikarenakan pengembalian investasi tidak melebihi umur ekonomis proyek (25 tahun).
3. Untuk uji sensitivitas dimana nilai fluktuasi kondisi pasar diasumsikan dari kondisi 10%, 20%, 30%, 40% dan 50% pada setiap investasi naik, biaya operasional naik, nilai manfaat turun dengan tingkat suku bunga 15,23%. Diperoleh hasil sebagai berikut :

Analisis sensitivitas pada kondisi investasi naik 10%, 20%, 30%, 40%, dan 50%; biaya operasional naik 10%, 20%, 30%, 40%, dan 50%; manfaat turun

10%, 20%, diperoleh NPV bernilai positif, nilai BCR > 1 dan nilai IRR masih diatas nilai suku bunga acuan yang diasumsikan sebesar 15,23%, sehingga proyek rusunawa masih layak untuk dilaksanakan. Sedangkan pada kondisi manfaat turun 30% sampai 50% didapatkan nilai NPV negatif dan BCR < 1

## 5.2. Saran

1. Hasil kajian ini bagi pihak investor bukan sebagai satu-satunya pedoman mutlak dalam pelaksanaan proyek karena sifatnya prediktif, untuk itu pihak investor diharapkan mempunyai banyak alternatif dalam perencanaan untuk mengantisipasi ketidakpastian di kemudian hari.
2. Bagi pihak investor apabila menggunakan hasil penelitian ini, sebaiknya menyiapkan langkah-langkah antisipasi apabila asumsi-asumsi dalam penelitian ini tidak terpenuhi, misalnya dengan menaikkan harga sewa pada tahun-tahun berikutnya apabila terjadi lonjakan inflasi sehingga tidak menyebabkan kerugian di kemudian hari.
3. Untuk penelitian-penelitian berikutnya dalam perhitungan sebaiknya diberikan beberapa alternatif-alternatif asumsi yang bisa memudahkan pihak investor, dan dilakukan pemeriksaan kembali perhitungan untuk menghindari kesalahan.