

SKRIPSI

**ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA DHARMA
DI DESA KEROBOKAN KABUPATEN BADUNG**



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:

I KOMANG ADI SATYA

2215164048

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI**

POLITEKNIK NEGERI BALI

JURUSAN TEKNIK SIPIL

PROGRAM STUDI D4 MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI

2023



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL

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

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA DHARMA DI
DESA KEROBOKAN KABUPATEN BADUNG.**

Oleh:

I KOMANG ADI SATYA
2215164048

**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, 12 September 2023

Pembimbing I

Ir. Made Mudiana, MT.

NIP. 196203021989031002

Pembimbing II

I Nyoman Sedana Triadi, ST, MT.

NIP. 197305142002121001

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali

Ketua Jurusan Teknik Sipil



Ir. I Nyoman Suardika, MT.

NIP. 196510261994031001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI BALI

JURUSAN TEKNIK SIPIL

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 REVISI
LAPORAN SKRIPSI
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi Prodi DIV
Manajemen Proyek Kontruksi, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali
menerangkan bahwa

Nama Mahasiswa : I Komang Adi Satya
NIM : 2215164048
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil / DIV Manajemen Proyek Kontruksi
Judul : Analisis Investasi Pembangunan Villa Dharma Di
Desa Kerobokan Kabupaten Badung

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

Pembimbing I

Ir. Made Mudiana, MT
NIP. 196203021989031002

Bukit Jimbaran, 12 September 2023

Pembimbing II

I Nyoman Sedana Tradi, ST, MT
NIP. 197305142002121001

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil



Ir. Nyoman Suardika, MT
NIP. 196310261994031001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : I Komang Adi Satya
Nim : 2215164048
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil /D4 Manajemen Proyek Kontruksi
Judu : Analisis Investasi Pembangunan Villa Dharma Di
Desa Kerobokan Kabupaten Badung

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, 11 September 2023



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “**Analisis Investasi Pembangunan Villa Dharma Di Desa Kerobokan, Kabupaten Badung**” tepat waktu. Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan D4 Manajemen proyek Konstruksi Jurusan Politeknik Negeri Bali.

Dalam Penyusunan Skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, maka pada kesempatan ini perkenankan penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak I Nyoman Abdi, SE., M.eCom., selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Bapak Ir. I Nyoman Suardika, MT., selaku ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Ibu Ir. Putu Hermawati, MT., selaku Ketua Program Studi Diploma IV Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
4. Bapak Ir. Made Mudhina, MT., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak I Nyoman Sedana Triadi,ST, MT, selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu Dosen selaku pengajar mata kuliah di Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali
7. Teristimewa kepada orang tua dan segenap keluarga tercinta, dan Ni Kadek Ayu Garini yang selalu hadir dengan cinta, doa, dan tidak pernah lelah dalam memberikan kasih sayang, motivasi, semangat, serta merupakan kekuatan terbesar bagi penulis untuk terus belajar dan tetap kuat Ketika menghadapi situasi tersulit sekalipun.

8. Sahabat penulis yang banyak memberikan dukungan, semangat, serta cerita suka maupun duka selama perkuliahan.

Penulis berharap semoga Skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi para pembaca. Penulis menyadari Skripsi ini jauh dari kesempurnaan, maka dari itu diharapkan adanya kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan Skripsi ini.

Jimbaran 28 April 2023

Penulis

ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA DHARMA DI DESA KEROBOKAN KABUPATEN BADUNG

I Komang Adi Satya

Jurusan Teknik Sipil Program Studi Manajemen Proyek Kontruksi Politeknik
Negeri Bali, Jl. Raya Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali.
E-mail: Adisatya520@gmail.com

ABSTRAK

Pembangunan Villa Dharma di desa Kerobokan ini memerlukan modal yang cukup besar, harga tanah, biaya Pembangunan dan biaya operasional yang tinggi. Meskipun harga sewa villa yang relatif tinggi tetap saja dicari dan diminati oleh wisatawan. Oleh karena itu, dalam menginvestasikan dana investor tersebut perlu melakukan studi kelayakan, yaitu suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.

Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan villa yang berada di Desa Kerobokan, Kabupaten Badung. Perhitungan analisis kelayakan investasi dilakukan dengan menggunakan analisis finansial *Benefit cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Break Even Point* (BEP), dan *Internal Rate of Return* (IRR) dan analisis sensitivitas.

Hasil penelitian menunjukkan hasil perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah $1.8 > 1$, *Net Present Value* (NPV) adalah sebesar Rp 16.437.500.728 ($NPV > 0$). *Break Even Point* (BEP) didapatkan pada tahun ke 8 bulan ke 3. Sedangkan besarnya *Internal Rate of Return* (IRR) adalah 21,50%, lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan yaitu 5.75%. Dari hasil perhitungan analisis finansial yang telah dilakukan dapat dikatakan investasi ruko ini layak untuk dilaksanakan.

**INVESTMENT ANALYSIS OF VILLA DHARMA DEVELOPMENT IN
KEROBOKAN VILLAGE, BADUNG REGENCY**

I Komang Adi Satya

*Civil Engineering Department, Construction Project Management Study
Program, Bali State Polytechnic, Bukit Jimbaran, South Kuta, Badung, Bali*

E-mail: Adisatya520@gmail.com

ABSTRACT

The construction of Villa Dharma in Kerobokan village requires considerable capital, land prices, development costs and high operational costs. Although the rental price of the villa is relatively high, it is still sought after and in demand by tourists. Therefore, in investing investor funds, it is necessary to conduct a feasibility study, which is an activity that studies in depth about a business or business to be run, in order to determine whether or not the business is feasible.

This thesis aims to determine the feasibility of a villa development project in Kerobokan Village, Badung Regency. The calculation of investment feasibility analysis is carried out using financial analysis of Benefit cost Ratio (BCR), Net Present Value (NPV), Break Even Point (BEP), and Internal Rate of Return (IRR) and sensitivity analysis.

The results showed that the calculation of the Benefit Cost Ratio (BCR) was $1.8 > 1$, Net Present Value (NPV) was Rp 16,437,500,728 ($NPV > 0$). Break Even Point (BEP) is obtained in the 8th year of the 3rd month. Meanwhile, the Internal Rate of Return (IRR) is 21.50%, greater than the required interest rate of 5.75%. From the results of the financial analysis calculations that have been carried out, it can be said that this shophouse investment is feasible to be carried out.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan	3
1.4 Manfaat	3
1.5 Ruang Lingkup	4
BAB II STUDI PUSTAKA	5
2.1 Pengertian Proyek	5
2.2 Villa	5
2.3 Investasi	7
2.4 Bentuk-bentuk Investasi	8
2.5 Biaya Proyek.....	9
2.6 Aspek-aspek Kelayakan Proyek	11
2.7 Studi Kelayakan Proyek.....	12
2.8 Analisis Kelayakan Investasi	13
2.9 Analisis Sensitivitas	16
2.10 Rencana Anggaran Biaya (RAB)	16
BAB III METODOLOGI	18
3.1 Rancangan Penelitian.....	18
3.2 Lokasi dan Waktu	18
3.3 Penentuan Sumber Data.....	19
3.4 Pengumpulan Data	20
3.5 Analisis Data.....	20
3.6 Bagan Penelitian	23
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	24
4.1 Pengumpulan Data	24
4.2 Analisis Aspek Finansial	26

BAB V PENUTUP	47
5.1 Kesimpulan	47
5.2 Saran	48
DAFTAR PUSTAKA	49
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Lokasi Proyek	19
Gambar 4.2 Denah Ground Floor dan First Floor	25
Gambar 4.3 Gambar Tampak Villa	25

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 RAB	27
Tabel 4.2 Biaya Interior	28
Tabel 4.3 Biaya Awal Proyek	29
Tabel 4.4 Biaya Tahunan Proyek	32
Tabel 4.5 Rekapitulasi Harga Sewa Tahunan	32
Tabel 4.6 Perhitungan PWB	33
Tabel 4.7 Perhitungan PWC	34
Tabel 4.8 Perhitungan PWB Jika $i = 21\%$	36
Tabel 4.9 Perhitungan PWC Jika $i = 21\%$	36
Tabel 4.10 Perhitungan PWB Jika $i = 22\%$	37
Tabel 4.11 Perhitungan PWC Jika $i = 22\%$	38
Tabel 4. 12 Perhitungan NPV per Tahun	39
Tabel 4. 13 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 10%	40
Tabel 4. 14 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 15%	41
Tabel 4. 15 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 20%	41
Tabel 4. 16 Analisis Sensitivitas Manfaat turun 10%	42
Tabel 4. 17 Analisis Sensitivitas Manfaat turun 15%	43
Tabel 4. 18 Analisis Sensitivitas Manfaat turun 20%	44
Tabel 4. 19 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 10% Manfaat Turun 10%	45
Tabel 4. 20 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 15% Manfaat Turun 15%	45
Tabel 4. 21 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 20% Manfaat Turun 20%	46

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bali terkenal dengan daerah pariwisatanya karena memiliki tempat yang dapat menarik wisatawan untuk menghabiskan waktunya berlibur di Bali, mulai dari keindahan alamnya, budaya dan juga adatnya yang begitu terjaga sehingga masih melekat dalam kehidupan masyarakatnya. Artinya Pembangunan pariwisata harus didasarkan pada kriteria keberlanjutan yang artinya bahwa pembangunan dapat didukung secara ekologis dalam jangka panjang sekaligus layak secara ekonomi, adil secara etika dan sosial terhadap masyarakat. Pada tahun 2020 dunia mengalami pandemic covid 19, ini sangat mempengaruhi perekonomian dunia tidak terlepas di Indonesia khususnya Bali.

Berbagai instrumen investasi seperti saham, valuta asing, bahkan yang terakhir, Kripto, berguguran akibat adanya pandemi covid 19. Kondisi ini pun berdampak besar pada Provinsi Bali yang menjadi salah satu ujung tombak pariwisata Indonesia dan jadi andalan utama perekonomian negara. Di tengah ketidakpastian, perekonomian nasional perlahan bangkit dan terus bertumbuh. Meskipun pandemi belum dapat dikatakan sepenuhnya usai di 2023, namun pasar properti terus menunjukkan tren positif. Hal ini dilihat dari data dari Kantor Perwakilan Bank Indonesia Bali menunjukkan bahwa Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) tahun 2023 mencapai Rp. 315,4 triliun atau 46,5 %. Naik 15% dibandingkan periode tahun 2022 [1].

Hal ini mengindikasikan bahwa Bali masih menarik bagi para investor yang dinilai masih optimis terhadap perkembangan situasi, Semakin berkembangnya investasi dibidang penginapan berupa villa tentu semakin ketat pula persaingan. Tidak menutup kemungkinan bahwa pelaku bisnis mengalami kerugian jika tidak diperhitungkan dengan baik investasi yang akan dilakukan, Dari permasalahan tersebut, maka penulis mengangkat ide tentang analisis investasi pembangunan Villa Dharma di desa Kerobokan, Badung.

Pembangunan Proyek Villa Dharma berada di kabupaten Badung tepatnya di Kerobokan. Proyek Villa Dharma ini dibangun dengan jumlah 2 lantai, serta luas tanah 822m² dan luas total bangunan 749,52m² direncanakan akan terdiri dari 8 unit villa dengan 1 buah *bedroom*/unitnya. Pada proyek Pembangunan villa dharma di desa Kerobokan ini memerlukan modal yang cukup besar, harga tanah, biaya Pembangunan dan biaya operasional yang tinggi. Meskipun harga sewa villa yang relatif tinggi tetap saja dicari dan diminati oleh wisatawan. Oleh karena itu, dalam menginvestasikan dana investor tersebut perlu melakukan studi kelayakan, yaitu suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan. Studi kelayakan investasi harus dilakukan secara tepat dan cermat dengan menggunakan perhitungan yang kompleks untuk membantu tugas para estimator dalam menganalisis berbagai faktor berpengaruh yang terjadi nantinya.

Penilaian investasi pada villa mencakup kegiatan peramalan keuangan dan pengendalian keuangan serta berapa jumlah dana yang akan diperlukan oleh villa dari investor untuk kelangsungan operasi periode mendatang. Manajemen keuangan perusahaan dapat memikirkan cara terbaik untuk bekerja sama dengan investor yang ikut melakukan investasi untuk mendanai kebutuhan perusahaan dan pada akhirnya menjadi dasar pengendalian efektif keuangan dalam melakukan pembuatan villa. Berdasarkan hal di atas, maka dilakukan analisis pada proyek Pembangunan Dharma Villa untuk mengetahui investasi tersebut layak atau tidak layak untuk dilakukan ditinjau dari aspek menggunakan metode NPV, BEP, IRR, dan Sensitivitas.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas penulis mengangkat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Berapa besarkah biaya investasi dan pendapatan pada pembangunan Villa Dharma?
2. Bagaimanakah kelayakan properti ini dilihat dari analisis kelayakan *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Break Even Point* (BEP), *Internal Rate of Return* (IRR).
3. Bagaimana tingkat sensitivitas dari investasi pada proyek pembangunan Villa Dharma?

1.3 Tujuan

Berdasarkan perumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui besaran biaya investasi dan pendapatan pada pembangunan Villa Dharma.
2. Untuk mengetahui besarnya nilai BCR, NPV, BEP, IRR.
3. Untuk mengetahui tingkat sensitivitas dari investasi pada proyek pembangunan Villa Dharma.

1.4 Manfaat

Adapun manfaat yang diperoleh dari dilakukannya penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Dapat dijadikan salah satu sumber informasi bagi pengembang untuk mengetahui untung ruginya berinvestasi *property* villa khususnya di daerah Kerobokan dan kawasan sekitarnya.
2. Menambah wawasan bagi mahasiswa dan peneliti dalam melakukan analisis tingkat kelayakan finansial khususnya mengenai analisis nilai BCR, NPV, BEP, IRR, dan sensitivitas.

1.5 Ruang Lingkup

Agar Skripsi ini tidak menyimpang dari tujuannya, maka perlu adanya ruang lingkup. adapun ruang lingkup dari penelitian ini yaitu:

1. Analisa terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan lima kriteria yaitu, *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Even Point* (BEP), dan Analisis sensitivitasnya.
2. Kondisi ekonomi dalam keadaan stabil, artinya tidak terjadi krisis ekonomi yang menyebabkan ketidakstabilan pasar.
3. Tingkat suku bunga yang digunakan pada proyek pembangunan Villa Dharma adalah 5.75% per tahun.
4. Penelitian ini hanya menghitung investasi pada proyek Villa Dharma dengan tipe villa 1 *bedroom*.
5. Harga yang digunakan adalah harga yang sesuai dengan hasil survey lapangan.
6. Umur investasi selama 20 tahun.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari analisis yang sudah dilakukan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

1. Besar biaya investasi pada pembangunan Villa Dharma sebesar Rp. 8.904.471.373,61, sedangkan untuk total pendapatan dari Villa Dharma dalam jangka waktu 20 tahun sebesar Rp 36.765.957,447.
2. Hasil dari perhitungan analisa finansial menunjukkan bahwa pembangunan Villa Dharma ini layak dilakukan karena:
 - a. Perhitungan analisis kelayakan finansial dengan metode BCR didapatkan hasil $1.8 > 1$, karena hasil lebih dari satu maka investasi ini dikatakan layak.
 - b. Dari analisis kelayakan finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh nilai positif sebesar Rp. 16.437.500.728 ($NPV > 0$), pada tingkat suku bunga 5.75% per tahun. Dengan kata lain pembangunan Villa Dharma ini layak dilaksanakan.
 - c. *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh lebih besar dari MARR 5.75% yaitu 21,50 % ($IRR > MARR$). Dengan kata lain pembangunan Villa Dharma ini layak dilaksanakan.
 - d. *Break Even Point* (BEP) diperoleh pada tahun ke 8 bulan ke 3, dengan waktu investasi yaitu 20 tahun. Dengan kata lain pembangunan Villa Dharma ini layak dilaksanakan.
 - e. Hasil dari analisis sensitivitas pada beberapa skema perubahan parameter yang dilakukan, investasi Villa Dharma tidak sensitiv pada setiap skema yang dicoba, karena hasil NPV dari perhitungan analisa sensitivitas yang dilakukan tidak ada yang negatif atau semua hasilnya > 0 .

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan dan kesimpulan diatas, ada beberapa saran yang dapat diberikan penulis sebagai berikut:

1. Pihak pengelola Villa harus rutin dalam melakukan pencatatan dan analisa kinerja yang meliputi kinerja keuangan sehingga jika menemukan hal yang mempengaruhi realisasi pelaksanaan proyek dapat diambil langkah - langkah antisipasi kedepannya agar pelaksanaan proyek dapat berjalan lebih lancar.
2. Untuk mendapatkan keuntungan yang lebih maksimal dapat dilakukan dengan meningkatkan pendapatan dan megurangi beban operasional sehingga bisa lebih cepat untuk mengembalikan modal awal investasi yang pada akhirnya dapat digunakan lagi untuk melakukan kegiatan investasi lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Kementerian Investasi/BKP, Akses: Sep, 2023 [online]
<https://www.bkpm.go.id/id/home>
- [2] I. Soeharto, Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasional), Jakarta: Erlangga, 1999.
- [2] Muhhamad, Teori Pengertian Villa.
- [3] Kasmir, Jakfar, Studi Kelayakan Bisnis, Jakarta: Prenadamedia Group, 2020.
- [4] Giatman, Ekonomi Teknik, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- [5] Mursyidi, Akuntansi Biaya, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- [6] Pudjawan, Ekonomi Teknik, Surabaya: Guna Widya, 2007.
- [7] Asiyanto, *Construction Project Cost Management*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005
- [8] Suyono, Danang, Studi Kelayakan Bisnis, Yogyakarta: CAPS, 2014
- [9] Surya, Eddy, Subrata, Dewantoro, “Studi Kelayakan Proyek Terhadap Aspek Finansial di Kota Palangka Raya”, *Serambi Engineering*, vol. 7, no. 3, hal 3566-3572, 2022
- [10] Sastramadja, Ir, A. Soedrajat, Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan, Bandung: Nova, 1994
- [11] Balihomeimmo, Akses: Sep, 2023 [online]
<https://bali-home-immo.com/id/blog/bali-recovery-and-a-strong-trend-in-bali-villa-rental-market>