

SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN *ROSE MERRY VILLA* DI DESA PECATU, KECAMATAN KUTA SELATAN, KABUPATEN BADUNG DITINJAU DARI ASPEK FINANSIAL



Oleh :

I GEDE NYOMAN AGUS SURYAWAN

2015124010

**KEMENTRIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI**

POLITEKNIK NEGERI BALI

JURUSAN TEKNIK SIPIL

PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN

MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI

2024



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
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

2

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN *ROSE MERRY VILLA* DI DESA PECATU, KECAMATAN KUTA SELATAN, KABUPATEN BADUNG DITINJAU DARI ASPEK FINANSIAL

Oleh:

I GEDE NYOMAN AGUS SURYAWAN

2015124010

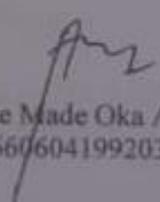
Laporan ini Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk
Menyelesaikan Program Pendidikan Diploma IV Pada Jurusan Teknik Sipil
Politeknik Negeri Bali

Disetujui oleh :

Bukit
Jimbaran,

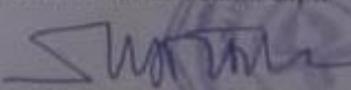
Pembimbing I,

Pembimbing II,


Ir. I Gede Made Oka Aryawan, M.T.
NIP. 196606041992031002


Ir. I.G.A.G Surya Negara Dwipa R.S., MT
NIP. 196410281994031003

Disahkan,
Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil


Ir. I Nyoman Suardika, M.T
NIP. 196510261994031001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
POLITEKNIK NEGERI BALI

4

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

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

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

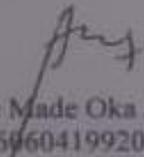
Nama Mahasiswa : I Gede Nyoman Agus Suryawan
N I M : 2015124010
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2023/2024
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan *Rose Merry Villa* di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung

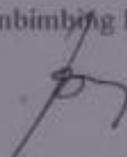
Telah diadakan perbaikan/revisi oleh mahasiswa yang bersangkutan dan dinyatakan dapat diterima untuk melengkapi Laporan Skripsi.

Bukit Jimbaran,

Pembimbing I,

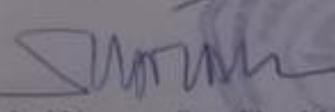
Pembimbing II,


Ir. I Gede Made Oka Aryawan, M.T.
NIP. 196696041992031002


Ir. I.G.A.G Surya Negara Dwipa R.S., MT
NIP. 196410281994031003

Mengetahui,

Ketua Jurusan Teknik Sipil


Ir. I Nyoman Suardika, M.T.
NIP.196510261994031001



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

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali-8036
Telp. (0361)701981 (harding) Fax. 701128
Laman : www.pnb.ac.id •Email: poltek@pnb.ac.id

**SURAT KETERANGAN TELAH
MENYELESAIKAN SKRIPSI
JURUSAN TEKNIK SIPIL TA 2023/2024**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi Prodi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : I Gede Nyoman Agus Suryawan
N I M : 2015124010
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil / Sarjana Terapan Manajemen Proyek
Konstruksi
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pemabangunan *Rose Merry Villa* di Desa Pecatu, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung

Telah dinyatakan selesai menyusun Skripsi dan diajukan sebagai bahan ujian komprehenship.

Bukit Jimbaran,

Pembimbing I

(Ir. I Gede Made Oka Aryawan, MT)
NIP: 196506041992031002

Pembimbing II

(Ir. I.G.A.G Surya Negara Dwipa R.S., ST, MT)
NIP : 196410281994031003

Disetujui,
Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil

I. Nyoman Suardika, MT
NIP. 196510261994031001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : I Gede Nyoman Agus Suryawan
N I M : 2015124010
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2023/2024
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan *Rose Merry Villa* di
Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, 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, 15 Agustus 2023

I Gede Nyoman Agus Suryawan

Analisis Kelayakan Ivestasi Pembangunan *Rose Merry Villa* di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Ditinjau Dari Aspek Finansial

I Gede Nyoman Agus Suryawan

Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, 80364

Email: nyomanagussuryawan88@gmail.com

ABSTRAK

Provinsi Bali menjadi destinasi wisata unggulan berkat sektor pariwisatanya yang berkembang pesat. Kunjungan wisatawan yang datang ke Bali tahun ke tahun mulai peningkatan. Oleh karena itu, usaha bisnis investasi villa saat ini kembali menjadi bisnis yang memiliki peluang besar. Di daerah kabupaten Badung Selatan, yaitu kecamatan Kuta Selatan, desa Pecatu mulai banyak yang mengembangkan usaha investasi villa. Keputusan investasi ini harus didukung oleh analisis kelayakan yang cermat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan investasi pembangunan *Rose Merry Villa*, yang ditinjau dari aspek finansial Dengan metode yang digunakan yaitu metode *Net Present Value* (NPV), *Internal of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Payback Period* (PBP). Selain itu juga dilakukan analisis sensitivitas, dan perbandingan dengan deposito di bank yang bunganya di tabung kembali di bank. Dari metode perhitungan yang dilakukan, investasi pembangunan *Rose Merry Villa* Layak dari aspek finansial, dari analisis sensitivitas juga dinyatakan layak, dan dari perbandingan dengan deposito di bank dengan bunganya di tabung kembali di bank memiliki NPV paling besar dari semua alternatif investasi dilakukan.

Kata Kunci: Kelayakan Investasi, Analisis Sensitivitas, Finansal

Feasibility Analysis of the Investment of *Rose Merry Villa* Development in Pecatu Village, South Kuta District, Badung Regency Reviewed from a Financial Perspective

I Gede Nyoman Agus Suryawan
Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, 80364
Email: nyomanagussuryawan88@gmail.com

ABSTRACT

Bali Province is a leading tourist destination thanks to its rapidly growing tourism sector. Tourist visits to Bali from year to year began to increase. Therefore, the villa investment business is now back to a business that has great opportunities. In the South Badung regency area, namely South Kuta district, Pecatu village has begun to develop many villa investment businesses. This investment decision should be supported by a careful feasibility analysis. This study aims to determine the feasibility of investment in the construction of *Rose Merry Villa*, which is reviewed from financial. The methods used are *the Net Present Value* (NPV), *Internal of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), and *Payback Period* (PBP) methods. In addition, sensitivity analysis was also carried out, and comparison with deposits in banks whose interest was saved back in banks. From the calculation method carried out, the investment in the construction of *Rose Merry Villa* is feasible from the financial aspect, from the sensitivity analysis is also declared feasible, and from the comparison with deposits in banks with interest in the re-deposit in the bank has the largest NPV of all investment alternatives made.

Keywords: Investment Feasibility, Sensitivity Analysis, Financial, Mark

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis haturkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan bimbingan-Nya skripsi ini dapat diselesaikan sesuai dengan rencana. Skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan *Rose Merry Villa* di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Ditinjau Dari Aspek Finansial” Ini sebagai pemenuhan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program Pendidikan D4 Manajemen Proyek Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali. Selama penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak I Nyoman Abdi, SE, M, eCom., selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Bapak Ir. I Wayan Suardika, MT., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali.
3. Bapak Kadek Adi Suryawan, ST., MT., selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
4. Ibu Dr. Ir. Putu Hermawati., MT., selaku Ketua Prodi Sarjana D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali
5. Bapak Ir. I Gede Made Oka Aryawan, MT., selaku Pembimbing I
6. Bapak Ir. I. G. A. G Surya Negara Dwipa R. S., MT., selaku Pembimbing II
7. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dan memberikan dukungan sampai tersusunnya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini terdapat banyak kekurangan, maka dari itu dengan segala kerendahan hati kami mengharapkan saran dan kritik yang dapat membangun demi lebih baiknya skripsi ini. Atas perhatiannya penulis ucapkan terima kasih.

Jimbaran, 13 Agustus 2023

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
SURAT KETERANGAN REVISI	iii
SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan	4
1.4 Manfaat	4
1.5 Batasan Masalah	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Manajemen Properti	6
2.1.1 Manajemen	6
2.1.2 Properti	6
2.1.3 Manajemen Properti	6
2.2 Villa	6

2.2.1	Pengertian Villa	6
2.2.2	Karakteristik Villa.....	7
2.2.3	Jenis-jenis Villa.....	7
2.3	Tinjauan Investasi.....	8
2.3.1	Pengertian Investasi	8
2.3.2	Bentuk-bentuk Investasi.....	9
2.3.3	Tujuan Investasi.....	9
2.3.4	Tipe-tipe investasi keuangan.....	10
2.3.5	Aspek-aspek Studi Kelayakan Investasi	11
2.4	Biaya Proyek (<i>Cost</i>).....	11
2.4.1	Biaya Modal (<i>Capital Cost</i>).....	12
2.4.2	Biaya Tahunan (<i>Annual Cost</i>).....	12
2.5	Manfaat (<i>Benefit</i>)	13
2.6	Aliran Kas (<i>Cash Flow</i>)	13
2.6.1	Metode Penyusutan <i>Cash Flow</i>	14
2.7	Bunga	15
2.7.1	Bunga sederhana (<i>Simple Interest</i>)	15
2.7.2	Bunga Majemuk (<i>Compound Interest</i>).....	15
2.7.3	Laju Atau Tingkat Bunga Nominal (<i>Nominal Interest</i>)	16
2.7.4	Laju Atau Bunga Efektif (<i>Effective Interest Rate</i>)	16
2.8	Analisis Investasi.....	20
2.8.1	Metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....	21
2.8.2	Metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	23
2.8.3	Metode <i>Pay Back Period</i> (PBP).....	24
2.8.4	Metode <i>Internal Rate Of Return</i> (IRR)	25
2.9	Analisis Sensitivitas.....	26
2.10	Deposito.....	27
BAB III METODELOGI PENELITIAN		33
3.1	Rancangan Penelitian	33
3.2	Lokasi Penelitian.....	33

3.3	Waktu Penelitian	34
3.4	Identifikasi dan Klasifikasi.....	34
3.4.1	Variabel Bebas	34
3.4.2	Variabel Terikat.....	35
3.5	Metode Pengumpulan Data	35
3.6	Instrumen Penelitian.....	36
3.7	Analisa Data	36
3.8	Prosedur Penelitian	38
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		41
4.1	Gambaran Umum Villa	41
4.2	Pengumpulan Data	41
4.2.1	Data Primer.....	41
4.2.2	Data Sekunder	42
4.3	Analisis Biaya (<i>Cost</i>).....	42
4.3.1	Biaya Modal	42
4.3.2	Biaya Tahunan.....	46
4.4	Analisis Manfaat.....	57
4.5	Analisis Kelayakan.....	74
4.5.1	Aspek Finansial	74
4.6	Analisis <i>Break Event Point</i> (BEP)	90
4.6.1	Alternatif 1.1	91
4.6.2	Alternatif 1.2	93
4.6.3	Alternatif 2.3	94
4.6.4	Alternatif 1.4	96
4.6.5	Alternatif 2.1	98
4.6.6	Alternatif 2.2	100
4.6.7	Alternatif 2.3	102
4.6.8	Alternatif 2.4	104
4.6.9	Alternatif 3.1	106

4.6.10	Alternatif 3.2.....	108
4.6.11	Alternatif 3.3.....	110
4.6.12	Alternatif 3.4.....	112
4.7	Analisis Sentivitas	115
4.7.1	Biaya Naik dan Manfaat Tetap	116
4.7.2	Biaya Tetap dan Manfaat Turun	124
4.7.3	Biaya Naik dan Manfaat Turun.....	133
4.8	Analisis Deposito	141
BAB V PENUTUP		148
4.1	Kesimpulan.....	148
4.2	Saran	149
DAFTAR PUSTAKA		146
LAMPIRAN		146

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Cash Flow Tabel	14
Tabel 2. 2 Perbedaan tingkat bunga nominal dengan bunga efektif.....	16
Tabel 2. 3 Rumus-rumus dasar dalam analisa ekonomi teknik serta penggunaanya.	18
Tabel 2. 4 Bentuk Rumus Analisa Ekonomi Teknik berdasarkan Tabel Bunga....	19
Tabel 3. 1 Waktu Penelitian.....	34
Tabel 4. 1 Biaya Perijinan.....	43
Tabel 4. 2 RAB Pembangunan 1 Unit Villa dengan luas villa 262 m2	44
Tabel 4. 3 RAB Load Access.....	44
Tabel 4. 4 Biaya Pembangunan Konstruksi.....	44
Tabel 4. 5 Total Biaya Langsung.....	45
Tabel 4. 6 Biaya Contingencies	46
Tabel 4. 7 Rekap Biaya Modal.....	46
Tabel 4. 8 Suku Bunga Pinjaman Investasi.....	47
Tabel 4. 9 Biaya Bunga.....	47
Tabel 4. 10 Biaya Gaji Pegawai.....	49
Tabel 4. 11 Biaya Listrik & Air	50
Tabel 4. 12 Biaya Oprasional.....	50
Tabel 4. 13 Biaya Pemeliharaan	50
Tabel 4. 14 Biaya Oprasional & Pemeliharaan.....	51
Tabel 4. 15 Inflasi Biaya Oprasional&Pemeliharaan.....	51
Tabel 4. 16 Total Biaya Tahunan Dalam Alternatif 1.....	52
Tabel 4. 17 Total Biaya Tahunan Dalam Alternatif 2.....	53
Tabel 4. 18 Total Biaya Tahunan Dalam Alternatif 3.....	54
Tabel 4. 19 Rekapitulasi Biaya Dalam Alternatif 1	55
Tabel 4. 20 Rekapitulasi Biaya Dalam Alternatif 2	56
Tabel 4. 21 Rekapitulasi Biaya Dalam Alternatif 3	57
Tabel 4. 22 Harga Sewa Villa di Sekitar Kecamatan Kuta Selatan	58
Tabel 4. 23 Alternatif 1 Total Manfaat Per Tahun.....	59

Tabel 4. 24 Alternatif 2 Total Manfaat Per Tahun	60
Tabel 4. 25 Alternatif 3 Total Manfaat Per Tahun	61
Tabel 4. 26 Alternatif 4 Total Manfaat Per Tahun	62
Tabel 4. 27 Tarif PPh.....	62
Tabel 4. 28 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 1 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 1	63
Tabel 4. 29 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 1 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 2	64
Tabel 4. 30 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 1 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 3	65
Tabel 4. 31 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 2 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 1	66
Tabel 4. 32 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 2 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 2	67
Tabel 4. 33 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 2 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 3	68
Tabel 4. 34 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 3 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 1	69
Tabel 4. 35 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 3 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 2	70
Tabel 4. 36 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 3 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 3	71
Tabel 4. 37 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 4 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 1	72
Tabel 4. 38 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 4 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 2	73
Tabel 4. 39 Pendapatan Netto/Tahun Alternatif 4 Dengan Biaya Tahunan Alternatif 3	74
Tabel 4. 40 NPV Alternatif 1.1.....	76
Tabel 4. 41 NPV Alternatif 1.2.....	77
Tabel 4. 42 NPV Alternatif 1.3.....	78

Tabel 4. 43 Alternatif 1.4	79
Tabel 4. 44 NPV Alternatif 2.1	80
Tabel 4. 45 NPV Alternatif 2.2	81
Tabel 4. 46 NPV Alternatif 2.3	82
Tabel 4. 47 NPV Alternatif 2.4	83
Tabel 4. 48 NPV Alternatif 3.1	84
Tabel 4. 49 NPV Alternatif 3.2	85
Tabel 4. 50 NPV Alternatif 3.3	86
Tabel 4. 51 NPV Alternatif 3.4	87
Tabel 4. 52 Nilai Benefit Cost Ratio (BCR)	88
Tabel 4. 53 Nilai Internal Rate Of Return (IRR)	89
Tabel 4. 54 Rekapitulasi Perhitungan NPV,BCR, dan IRR.....	89
Tabel 4. 55 Analisis Discounted Payback Period Pada Alternatif 1.1	92
Tabel 4. 56 Analisis PBP Alternatif 1.2.....	93
Tabel 4. 57 Analisis PBP Alternatif 2.3	95
Tabel 4. 58 Analisis PBP Pada Alternatif 1.4.....	97
Tabel 4. 59 Analisis PBP Pada Alternatif 2.1	99
Tabel 4. 60 Analisis PBP Pada Alternatif 2.2	101
Tabel 4. 61 Analisis PBP Pada Alternatif 2.3	103
Tabel 4. 62 Analisis PBP Pada Alternatif 2.4	105
Tabel 4. 63 Analisis PBP Pada Alternatif 3.1	107
Tabel 4. 64 Analisis PBP Pada Alternatif 3.2	109
Tabel 4. 65 Analisis PBP Pada Alternatif 3.3	111
Tabel 4. 66 Analisis PBP Pada Alternatif 3.4	113
Tabel 4. 67 Rekapitulasi Break Event Point (BEP)	115
Tabel 4. 68 Nilai NPV Saat Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 1.1	116
Tabel 4. 69 Nilai NPV Saat Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 1.2	117
Tabel 4. 70 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 1.3	117
Tabel 4. 71 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 1.4.....	118
Tabel 4. 72 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 2.1	119
Tabel 4. 73 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 2.2	119

Tabel 4. 74 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 2.3	120	!
Tabel 4. 75 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 2.4	121	!
Tabel 4. 76 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 3.1	122	!
Tabel 4. 77 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 3.2	122	!
Tabel 4. 78 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 3.3	123	!
Tabel 4. 79 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Tetap Pada Alternatif 3.4	124	!
Tabel 4. 80 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 1.1	125	!
Tabel 4. 81 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 1.2	125	2
Tabel 4. 82 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 1.3	126	!
Tabel 4. 83 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 1.4	127	!
Tabel 4. 84 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 2.1	127	
Tabel 4. 85 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 2.2	128	!
Tabel 4. 86 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 2.3	129	
Tabel 4. 87 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 2.4	129	!
Tabel 4. 88 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 3.1	130	
Tabel 4. 89 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 3.2	131	!
Tabel 4. 90 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 3.3	131	!
Tabel 4. 91 Nilai NPV Biaya Tetap dan Manfaat Turun Pada Alternatif 3.4	132	!
Tabel 4. 92 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 1.1	133	!
Tabel 4. 93 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 1.2	134	!
Tabel 4. 94 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 1.3	134	!
Tabel 4. 95 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 1.4	135	
Tabel 4. 96 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 2.1	136	!
Tabel 4. 97 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 2.2	136	
Tabel 4. 98 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 2.3	137	!
Tabel 4. 99 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 2.4	137	
Tabel 4. 100 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 3.1	138	!
Tabel 4. 101 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 3.2	139	
Tabel 4. 102 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 3.3	139	!
Tabel 4. 103 Nilai NPV Biaya Naik dan Manfaat Turun Pada Alternatif 3.4	140	
Tabel 4. 104 Rekapitulasi Analisis Sensitivitas	141	

Tabel 4. 105 NPV Deposito.....	142
Tabel 4. 106 Rekapitulasi NPV.....	143

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Cash Flow Lengkap	14
Gambar 2. 2 Kondisi Present	21
Gambar 2. 3 Cash Flow Kondisi Awal	21
Gambar 3. 1 Pulau Bali	33
Gambar 3. 2 Lokasi Penelitian	34
Gambar 4. 1 3D Tampak Atas Villa	41
Gambar 4. 2 Grafik BEP Alternatif 1.1	93
Gambar 4. 3 Grafik BEP Alternatif 2.1	94
Gambar 4. 4 Grafik BEP Alternatif 1.3	96
Gambar 4. 5 Grafik BEP Alternatif 1.4	98
Gambar 4. 6 Grafik BEP Alternatif 2.1	100
Gambar 4. 7 Grafik BEP Alternatif 2.2	102
Gambar 4. 8 Grafik BEP Alternatif 2.3	104
Gambar 4. 9 Grafik BEP Alternatif 2.4	106
Gambar 4. 10 Grafik BEP Alternatif 3.1	108
Gambar 4. 11 Grafik BEP Alternatif 3.2	110
Gambar 4. 12 Grafik BEP Alternatif 3.3	112
Gambar 4. 13 Grafik BEP Alternatif 3.4	114

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Gambar Rencana

Lampiran 2 RAB Rose Merry Villa

Lampiran 3 Hasil Wawancara

Lampiran 4 Dokumentasi wawancara

Lampiran 5 Lembar Asistensi Bimbangan Skripsi

Lampiran 6 Tabel Faktor Bunga

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Provinsi Bali menjadi destinasi wisata unggulan berkat sektor pariwisatanya yang berkembang pesat. Bali menawarkan berbagai jenis destinasi wisata, termasuk aspek budaya, keindahan alam, serta kuliner yang beragam. Tak hanya itu, keramahan penduduk dan tradisi adat yang kental menjadikan Bali menonjol di mata wisatawan lokal maupun internasional. Itulah sebabnya provinsi ini selalu ramai dikunjungi wisatawan yang ingin berlibur atau menikmati berbagai kegiatan wisata. Provinsi Bali terdiri dari sejumlah kabupaten, termasuk Badung, Tabanan, Denpasar, Jembrana, Klungkung, Karangasem, Gianyar, Buleleng, dan Bangli. Kabupaten Badung dikenal sebagai salah satu daerah yang menjaga dengan baik keindahan alam pantainya.

Kabupaten Badung adalah tujuan utama bagi wisatawan yang ingin menikmati liburan atau berinvestasi di Bali. Salah satu peluang investasi yang sangat menjanjikan di kabupaten ini adalah investasi villa. Investasi villa ini sangat cocok dilakukan di daerah Badung Selatan salah satunya daerah Kuta Selatan, karena memiliki keindahan alam yang mempesona dengan pantai berpasir putihnya dan beragam pantai yang masih alami. Kuta Selatan juga memiliki lokasi yang strategis dekat dengan Bandara Internasional I Gusti Ngurah Rai. Oleh karena itu, banyak pengusaha yang berinvestasi villa di wilayah Kuta Selatan, menjadikannya salah satu kontributor utama dalam pertumbuhan ekonomi provinsi Bali.

Namun, pada tahun 2020 Indonesia menghadapi pandemi COVID-19 yang menyebabkan perekonomian provinsi Bali yang sangat bergantung pada sektor pariwisata mengalami penurunan drastis bahkan membuat beberapa pengusaha villa dan hotel mengalami kebangkrutan. Para pemilik villa dan hotel terpaksa menjual propertinya karena ketidakpastian yang terus meningkat selama masa pandemi COVID-19. Karena mereka juga harus menghadapi kewajiban pembayaran seperti listrik, BPJS, dan cicilan bank [1].

Situasi berubah ketika Bandara Internasional I Gusti Ngurah Rai dibuka kembali pada 14 Oktober 2021. Kembalinya kunjungan wisatawan ke Bali mulai memperbaiki perekonomian Provinsi Bali. Kunjungan wisatawan yang datang ke Bali tahun ke tahun mulai peningkatan hal ini dapat di lihat dari data Badan Statistik Provinsi Bali yaitu Pada bulan Agustus 2023, jumlah kunjungan wisatawan mancanegara mencapai 522.141, dengan wisatawan Australia mendominasi sebanyak 24,21%. Tingkat hunian kamar hotel berbintang pada bulan Agustus 2023 mencapai 60,64%, meningkat pesat dari 38,37% pada bulan Agustus 2022, menunjukkan peningkatan sebesar 22,27%. Sementara itu, tingkat hunian kamar hotel non-bintang mencapai 39,86% [2]. Angka-angka tersebut menunjukkan bahwa pariwisata provinsi Bali mulai kembali membaik. Oleh karena itu, usaha bisnis investasi villa saat ini kembali menjadi bisnis yang memiliki peluang besar. Hal ini terbukti dengan kita melihat di beberapa daerah di provinsi Bali terutama di daerah kabupaten Badung Selatan, yaitu kecamatan Kuta Selatan, desa Pecatu mulai banyak yang mengembangkan usaha investasi villa.

Desa Pecatu yang terletak di wilayah Bukit, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, telah mengalami pertumbuhan pariwisata yang pesat. Awalnya, penduduk desa ini adalah petani dan peternak, tetapi sekarang sebagian besar dari mereka menggantungkan hidupnya pada sektor pariwisata. Topografi Desa Pecatu memiliki potensi besar sebagai destinasi wisata dengan keindahan alam seperti tebing, ombak laut, pantai berpasir putih, dan bukit-bukit yang memukau. Dengan topografi yang seperti ini, Desa Pecatu sangat cocok untuk proyek investasi pembangunan villa.

Melakukan investasi dalam membangun villa tidak hanya membantu memaksimalkan nilai pasar sendiri, tetapi juga memberikan manfaat ekonomi yang signifikan bagi Desa Pecatu. Investasi ini mencakup penyerapan tenaga kerja, peningkatan produksi, dan potensi peningkatan pendapatan negara di masa depan. Namun, keputusan investasi ini harus didukung oleh analisis kelayakan yang cermat. Analisis ini melibatkan berbagai aspek, termasuk aspek teknis, finansial, sosial, dan lainnya. Oleh karena itu, pengembang harus melakukan analisis finansial

yang mendalam untuk mempertimbangkan nilai waktu dari uang atau yang dikenal dengan istilah *time value of money*, sehingga dapat menghindari kesalahan dalam pengambilan keputusan investasi.

Beberapa penelitian sebelumnya telah dilakukan mengenai analisis investasi seperti Analisa Investasi Pembangunan Dedari Kenderan Villas, di mana dikatakan layak dalam parameter nilai $NPV > 0$, nilai $BCR > 1$, nilai $IRR > MARR$. BEP tercapai pada bulan ke-6 [3]. Kemudian pada penelitian Analisis Kelayakan Investasi Pada Pembangunan Proyek The Wakanda Ubud Villa Dari Aspek Finansial, dimana analisis tersebut dikatakan layak dalam parameter $NPV > 0$, $BCR > 1$, $IRR > MARR$, kecuali pada sewa lahan jangka waktu 10 tahun dinyatakan tidak layak pada aspek finansial karena $NPV < 0$, $BCR < 1$, $IRR < MARR$. BEP akan tercapai pada tahun ke 11 sampai tahun ke 14 kecuali pada sewan lahan 10 tahun tidak mengalami BEP [4]. Selanjutnya penelitian Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Moringa Villa Ditinjau Dari Aspek Finansial, di mana analisis tersebut dikatakan layak dalam parameter nilai $NPV > 0$, nilai $BCR > 1$, nilai $IRR > MARR$. BEP dicapai pada 5 tahun, 6 bulan, dan 28 hari[5].

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka penelitian ini akan fokus pada analisis aspek finansial kemudian akan menggunakan beberapa kriteria evaluasi untuk menilai investasi dalam pembangunan *Rose Merry Villa* di Desa Pecatu, yaitu dengan parameter penilaian NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), BEP (*Break Event Point*), IRR (*Internal Rate Of Return*), dan Analisis Sentivitas investasi. Oleh karena itu, penelitian ini diberi judul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN ROSE MERRY VILLA DI DESA PECATU, KECAMATAN KUTA SELATAN, KABUPATEN BADUNG DITINJAU DARI ASPEK FINANSIAL”.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah investasi pembangunan villa tersebut layak atau tidak layak investasi jika ditinjau dari aspek finansial dengan metode NPV, BCR, dan IRR?
2. Berapa lama waktu yang di perlukan untuk mencapai situasi BEP dengan metode *Discounted Payback Period* (PBP)?
3. Bagaimana hasil dari Analisis Sentivitas dari investasi Pembangunan Villa tersebut?
4. Bagaimana hasil dari perbandingan keuntungan investasi villa dengan keuntungan deposito di bank yang bunganya di tabung kembali di bank?

1.3 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui layak atau tidak layak investasi pada investasi pembangunan villa tersebut ditinjau dari aspek finansial.
2. Untuk mengetahui lama waktu yang di perlukan untuk mencapai situasi BEP dengan metode *Discounted Payback Period* (PBP) pada investasi pembangunan villa tersebut.
3. Untuk mengetahui hasil dari Analisis Sentivitas dari investasi pembangunan villa tersebut.
4. Untuk mengetahui hasil perbandingan keuntungan investasi villa dengan keuntungan deposito di bank yang bunganya di tabung Kembali di bank.

1.4 Manfaat

Adapun beberapa manfaat yang dapat diambil dalam penyusunan penelitian ini yaitu:

1. Dapat mengetahui kelayakan investasi pada pembangunan Villa dari aspek finansial yang didapat, sehingga hasil penelitaian ini dapat digunakan oleh instansi terkait sebagai bahan perbandingan pada investasi yang dilakukan.
2. Dapat menerapkan mata kuliah Teknik Sipil yaitu, Ekonomi Teknik dan Manajemen Properti yang membahas mengenai investasi.

3. Dapat memberikan informasi analisis investasi suatu usaha kepada masyarakat.
4. Untuk instansi atau Lembaga diharapkan dapat dipakai sebagai referensi dalam penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan investasi pembangunan villa.

1.5 Batasan Masalah

Adapun batasan masalah pada penelitian ini yaitu:

1. Penelitian ini analisis dilakukan hanya dari segi finansial.
2. Menghitung kelayakan investasi hanya dengan menggunakan metode NPV, BCR, dan IRR.
3. Mengetahui BEP dari investasi pembangunan *Rose Merry Villa* hanya dengan menggunakan metode *Pay Back Period* (PBP).
4. Mengetahui Analisis Sensitivitas dari investasi pembangunan Villa.
5. Investasi ini dilakukan pada saat kondisi normal.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang didapat penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dari hasil perhitungan dengan beberapa alternatif menggunakan metode Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Internal Rate of Return (IRR), investasi pembanguna *Rose Merry Villa* dikatakan layak karena nilai $NPV > 0$, $BCR \geq 1$, dan $IRR < MARR$.
2. Waktu yang dibutuhkan agar terjadi titik impas atau BEP (Break Even Point) pada investasi pembangunan *Rose Merry Villa* adalah untuk alternatif 1.1 terjadi pada 13,8 tahun, alternatif 1.2 terjadi pada 13,9 tahun, alternatif 1.3 terjadi pada 19,3 tahun, alternatif 1.4 terjadi pada 15,04 tahun, alternatif 2.1 terjadi pada 14,1 tahun, alternatif 2.2 terjadi pada 14,2 tahun, alternatif 2.3 terjadi pada 19,2 tahun, alternatif 2.4 terjadi pada 15,4 tahun, alternatif 3.1 terjadi pada 14 tahun, alternatif 3.2 terjadi pada 14,2 tahun, alternatif 3.3 terjadi pada 19,7 tahun, dan alternatif 3.4 terjadi pada 15,3 tahun.
3. Tingkat sensitivitas investasi pembangunan *Rose Merry Villa*, yaitu investasi ini akan menjadi tidak layak saat biaya naik lebih dari 32,2% untuk alternatif 1.1, alternatif 1.2 lebih dari 31,6%, alternatif 1.3 lebih dari 11,9%, alternatif 1.4 lebih dari 26,2%, alternatif 2.1 lebih dari 29,6%, alternatif 2.2 lebih dari 29,1%, alternatif 2.3 lebih dari 9,8%, alternatif 2.4 lebih dari 23,8%, alternatif 3.1 lebih dari 30,4%, alternatif 3.2 lebih dari 29,8%, alternatif 3.3 lebih dari 10,9%, dan alternatif 3.4 lebih dari 24,5% dengan manfaat tetap, manfaat turun lebih dari 19,3% untuk alternatif 1.1, alternatif 1.2 lebih dari 19%, alternatif 1.3 lebih dari 7,8%, alternatif 1.4 lebih dari 15,8%, alternatif 2.1 lebih dari 17,9%, alternatif 2.2 lebih dari 17,5%, alternatif 2.3 lebih dari 7%, alternatif 2.4 lebih dari 14,2%, alternatif 3.1 lebih dari 18,3%, alternatif 3.2 lebih dari 18%, alternatif 3.3 lebih dari 7,2%, dan alternatif 3.4 lebih dari 14,7% dengan biaya tetap, dan Biaya naik disertai manfaat turun lebih besar dari 11% untuk alternatif 1.1, alternatif 1.2 lebih dari 10,8%, alternatif 1.3 lebih dari 5,4%, alternatif 1.4 lebih dari 9,2%, alternatif 2.1 lebih dari 10,1%, alternatif 2.2 lebih dari 9,9%, alternatif 2.3 lebih dari 5%, alternatif 2.4 lebih

dari 8,6%, alternatif 3.1 lebih dari 10,6%, alternatif 3.2 lebih dari 10,3%, alternatif 3.3 lebih dari 5%, dan alternatif 3.4 lebih dari 8,8%.

4. Dalam perbandingan investasi pembangunan *Rose Merry Villa* dengan deposito di bank, dapat disimpulkan bahwa untuk modal didepositokan kemudian bunganya di simpan di bank memiliki *Net Present Value* (NPV) paling tinggi dari alternatif-alternatif investasi pembangunan villa tersebut hal ini mungkin dikarenakan biaya perijinan pembangunan villa terlalu tinggi dan manfaat atau harga sewanya terlalu rendah.

5.2 Saran

Adapun saran yang ingin disampaikan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

1. Jika investor ingin melakukan investasi alangkah baiknya perlu dilakukan pra studi kelayakan investasi hal ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan pengembangan investasi dan kemampuan investasinya dalam memberikan keuntungan dari modal yang ditanam.
2. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya tidak terpaku dengan aspek finansial saja, bisa menambah aspek-aspek yang sekiranya mempengaruhi kelayakan suatu investasi yang dilakukan dan model villa yang digunakan lebih dari satu tipe.
3. Pengambilan data bisa penuh atau semua data didapat, agar nantinya lebih sedikit menggunakan asumsi sehingga hasil penelitian menjadi lebih akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] “<https://www.balipost.com/news/2021/07/30/207210/Kondisi-Pengusaha-Bali-Makin-Terjepit,...html>,” Waktu akses : 21.37, senin 9 oktober 2023.
- [2] Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, “Perkembangan Pariwisata Provinsi Bali Agustus 2023,” 2023.
- [3] A. Frederika, A. A. Wiranata, I. B. Gede, and A. Putra Kamajaya, “ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN DEDARI KENDERAN VILLAS.”
- [4] Ni Made Ari Ekantini, “Analisis Kelayakan Investasi Pada Pembangunan Proyek The Wakanda Ubud Villa Dari Aspek Finansial,” *POLITEKNIK NEGERI BALI, Teknik Sipil, Badung*, 2020.
- [5] I. Gusti *et al.*, “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN MORINGA VILLA DITINJAU DARI ASPEK FINANSIAL,” 2022.
- [6] E. Ogawa, “Modern Production Management: A Japanese Experience,” *Japan: Asian Productivity Organization*, 1984.
- [7] D. K. Harjono, “Hukum Properti,” *Jakarta : PPHBI*, 2016.
- [8] M. R. L. Tokan, “Kawasan Villa Dengan Penataan Landsekap Agrowisata di Kota Singkawang,” *FT. Arsitektur. UNTAN, Pontianak*, 2014.
- [9] Sunariyah, “Pengantar Pengetahuan Pasar Modal, edisi ke tiga,” *UPP-AMP YKPN, Yogyakarta*, 2003.
- [10] E. Tandelilin, “Portofolio dan Investasi Teori dan Aplikasi. Edisi pertama,” *Yogyakarta : Kanisius*, 2010.
- [11] Jogiyanto, “Teori Portofolio dan Analisis Investasi, Edisi III,” *Yogyakarta, BPFE*, 2003.
- [12] M. Giatman, *Ekonomi Teknik*, 1st ed. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- [13] G. & Philip, K. Amstrong, *Dasar-Dasar Pemasaran*, Jilid I. Jakarta: Penerbit Prenhalindo, 2012.
- [14] Hermawan Kartajaya, *Hermawan Kartajaya on Segmentation*. Mizan Pustaka, 2007.
- [15] Fandy Tjiptono, *Strategi Pemasaran*. Yogyakarta: Andi, 2002.

- [16] “https://www.bi.go.id/seki/tabel/TABEL1_26.pdf,” Waktu Akses: 21.25, minggu 2 juni 2024.
- [17] Anonim, “Peraturan Daerah Kabupaten Badung No 3 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.,” 2012.