

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI UMALAS VILLA**  
**KABUPATEN BADUNG**



**POLITEKNIK NEGERI BALI**

**Oleh :**

**I GUSTI KOMANG SANTIKA**

**2315164027**

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

**POLITEKNIK NEGERI BALI**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL**

**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN MANAJEMEN  
PROYEK KONTRUKSI**

**2024**

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI UMALAS VILLA**  
**KABUPATEN BADUNG**



**POLITEKNIK NEGERI BALI**

**Oleh :**

**I GUSTI KOMANG SANTIKA**

**2315164027**

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

**POLITEKNIK NEGERI BALI**

**JURUSAN TEKNIK SIPIL**

**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN MANAJEMEN  
PROYEK KONTRUKSI**

**2024**



POLITEKNIK NEGERI BALI

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

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI UMALAS VILLA KABUPATEN  
BADUNG**

Oleh:

I Gusti Komang Santika

2315164027

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,

I Nyoman Sedana Triadi, ST, MT.  
NIP. 197305142002121001

Bukit Jimbaran, 26 Agustus 2024  
Pembimbing II,

I Gusti Adi Suartika Putra, S.ST., Spl.MT  
NIP. 199206272019031018

Disetujui,

Politeknik Negeri Bali

Ketua Jurusan Teknik Sipil,



  
Ir. I Nyoman Suardika, MT  
NIP.196510261994031001



POLITEKNIK NEGERI BALI

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](http://www.pnb.ac.id) Email: [poltek@pnb.ac.id](mailto:poltek@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 Gusti Komang Santika  
NIM : 2315164027  
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil/D4 Manajemen Proyek Konstruksi  
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Umalas Villa Kabupaten Badung.

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

Pembimbing I,

I Nyoman Sedana Triadi, ST, MT.  
NIP. 197305142002121001

Bukit Jimbaran, 26 Agustus 2024  
Pembimbing II,

I Gusti Adi Suartika Putra, S.ST., Spl.MT  
NIP. 199206272019031018

Disetujui,  
Politeknik Negeri Bali  
Ketua Jurusan Teknik Sipil,

Ir. I Nyoman Suardika, MT  
NIP.196510261994031001



POLITEKNIK NEGERI BALI

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

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

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

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

**SURAT KETERANGAN TELAH  
MENYELESAIKAN TUGAS AKHIR  
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 : I Gusti Komang Santika  
N I M : 2315164027  
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Kontruksi  
Tahun Akademik : 2024/2025  
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Umalas Villa Kabupaten Badung

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

Pembimbing I

(I Nyoman Sedana Triadi, ST, MT.)

NIP. 197305142002121001

Bukit Jimbaran, 08 Juli 2024

Pembimbing II

(I Gst. Adi Suartika Putra, S.ST.Spl.,MT)

NIP. 199206272019031018

Mengetahui

Ketua Jurusan Teknik Sipil

(Ir I Nyoman Suardika, MT.)

NIP. 196510261994031001

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

---

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : I Gusti Komang Santika

NIM : 2315164027

Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Kontruksi

Tahun Akademik : 2024

Judul : Analisis Kelayakan Investasi Umalas Villa Kabupaten  
Badung

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi dengan judul diatas, benar merupakan hasil karya **asli / original**.

Demikian keterangan ini saya buat dan apabila ada kesalahan dikemudian hari, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan.

Bukit Jimbaran, 26 Agustus 2024



I Gusti Komang Santika

# **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI UMALAS VILLA KABUPATEN BADUNG**

I Gusti Komang Santika

2315164027

Jurusan Teknik Sipil, Program Studi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Kontruksi

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

Telp. (0361) 701981 Fax. 701128

Email : [igustikomangsantika@gmail.com](mailto:igustikomangsantika@gmail.com)

## **ABSTRAK**

Abstrak : Bisnis properti di Indonesia memiliki perkembangan yang sangat pesat dan menguntungkan Usaha properti kini banyak di geluti oleh investor lokal maupun orang asing Investasi dalam pembangunan villa dapat memberikan keuntungan yang besar Villa umalas yang akan di rencanakan akan bertempat di Desa Umalas dengan tema bangunan minimalis industrial. Dalam penelitian ini analisis investasi Umalas Villa dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari Umalas Villa dari prospek finansial. Analisis kelayakan meliputi metode perhitungan *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, *Benefit Cost Ratio*, *Break Event Point* dan Analisis setivitas. Dari prospek finansial diperoleh bahwa nilai NPV= Rp.434.500.860,- > 0 , BCR= 1.11 > 0 , nilai IRR =11.82 % dari MARR yaitu 10 % dan BEP terjadi pada tahun ke – 15 sedangkan dari Analisis Sentivitas diperoleh renacana Umalas Villa ini masih layak pada keadaan biaya tetap manfaat turun 10%, biaya naik dan manfaat tetap 10% dan biaya turun dan manfaat turun 10%. Berdasarkan hasil tersebut dapat dikatakan investasi Umalas Villa layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci : Investasi, Kelayakan, Umalas Villa

**INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS OF UMALAS VILLA, BADUNG  
DISTRICT**

*I Gusti Komang Santika*

2315164027

*Civil Engineering Department, Applied Bachelor Construction Project Management  
Study Program*

*Bali State Polytechnic, Bukit Jimbaran Campus Road, South Kuta, Badung Regency,  
Bali – 80364*

*Tel. (0361) 701981 Fax. 701128*

*Email: [igustikomangsantika@gmail.com](mailto:igustikomangsantika@gmail.com)*

**ABSTRACT**

*Abstract: The property business in Indonesia has developed very rapidly and is profitable. Property businesses are now being carried out by many local and foreign investors. Investment in villa construction can provide big profits. The Umalas villa is planned to be located in Umalas village with a semi-minimalist building theme. industrial. In this research, Umalas Villa investment analysis was carried out to determine the feasibility of Umalas Villa from financial prospects. The feasibility analysis used includes the Net Present Value calculation method, Internal Rate of Return, Benefit Cost Ratio, Break Event Point and Setivity Analysis. From the financial prospects, it is found that the NPV value = IDR 434,500,860,- > 0, BCR= 1.11 > 0, the IRR value = 11.82% of the MARR which is 10% and the BEP occurs in the 15th year, while from the Sentivity Analysis it is obtained that the Umalas Villa plan This is still feasible in situations where fixed costs, benefits decrease by 10%, costs increase and benefits remain 10% and costs decrease and benefits decrease by 10%. Based on these results, it can be said that the Umalas Villa investment is feasible.*

*Keywords: Investment, Feasibility, Umalas Villa*



## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala berkatnya Skripsi yang penulis susun dapat diselesaikan tepat waktu dengan judul “ ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI UMALAS VILLA KABUPATEN BADUNG” merupakan salah satu syarat kelulusan Program Studi D-4 Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan Skripsi ini, yaitu kepada:

1. I Nyoman Abdi, SE.,M.eCom selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Ir. I Nyoman Suardika, MT. selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Dr. Ir. Putu Hermawati, MT. selaku ketua Program Studi D4 Teknik Sipil, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
4. I Nyoman Sedana Triadi, ST, MT.. selaku Dosen Pembimbing I Proposal Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis.
5. I Gusti Putu Adi Suartika Putra,S.ST.Spl.,M.T. selaku Dosen Pembimbing II Proposal Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis.
6. Keluarga dan rekan rekan yang telah memberikan dukungan dan motivasi selama dalam penyusunan Skripsi ini
7. Pihak pihak lain yang tidak penulis sebutkan satu persatu yang ikut membantu dan memberikan petunjuk dalam pembuatan skripsi.

Skripsi yang penulis susun ini tentu masih belum sempurna, oleh karena itu penulis berharap adanya masukan maupun saran agar Skripsi ini dapat disempurnakan kembali. Penulis berharap hasil dari Skripsi ini dapat

dilanjutkan pada tahap berikutnya sehingga dapat bermanfaat pada bidang teknik sipil.

Jimbaran, 1 Agustus 2024

I Gusti Komang Santika

## DAFTAR ISI

PROPOSAL SKRIPSI .....	i
ABSTRAK .....	ii
<i>ABSTRACT</i> .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....	5
BAB II.....	6
TINJUAN PUSTAKA .....	6
2.1 Pengertian Villa .....	6
2.2 Investasi .....	8
2.2.1 Pengertian Investasi .....	8
2.2.2 Tujuan Investasi .....	9
2.3 Bentuk Bentuk Investasi .....	9

2.4 Studi Kelayakan.....	10
2.5 Biaya Proyek.....	11
2.5.1 Biaya Modal ( <i>Capital Cost</i> ).....	11
2.6 Manfaat (Benefit).....	15
2.6.1 Hubungan Manfaat dan Biaya.....	15
2.6.1.1 Perbandingan Manfaat dan Biaya.....	16
2.6.1.2 Selisih Manfaat dan Biaya.....	17
2.6.1.3 Tingkat Pengembalian ( <i>Rate of return</i> ).....	17
2.7 Analisis Kelayakan.....	17
2.7.1 Metode Net Present Value ( NPV ).....	18
2.7.2 Metode Benefit Cost Ratio.....	19
2.7.3 Metode Payback Period (PP).....	20
2.7.4 Metode Internal Rate of Return (IRR).....	21
2.8 Bunga.....	22
2.9 Pengertian Pajak.....	24
2.10 <i>Break Event Point</i> ( BEP ).....	25
2.11 Analisis Sensitivitas.....	25
BAB III.....	27
METODOLOGI.....	27
3.1 Rancangan Penelitian.....	27
3.2 Lokasi.....	27
3.3 waktu.....	28
3.4 Pengumpulan Data.....	28

3.4.1 Data Primer .....	29
3.4.2 Data Sekunder .....	29
3.5 Instrument Penelitian .....	29
3.6 Analisis Data.....	30
3.7 Bagan Alir Penelitian.....	31
HASIL DAN PEMBAHASAN.....	33
4.1 Merencanakan Gambar Bangunan dan Luas Lahan .....	33
4.1.1 Data Umum Lokasi Penelitian.....	34
4.2 Analisi Biaya .....	35
4.2.1 Biaya Modal.....	35
4.2.2 Biaya Tahunan .....	42
4.3 Biaya Villa .....	43
4.4 Analisis Manfaat .....	47
4.5 Analisis Biaya .....	48
4.6 Analisi Kelayakan.....	50
4.6.1 <i>Net Present Value</i> ( NPV ) .....	51
4.6.2 <i>Benefit Cost Ratio</i> ( BCR ) .....	53
4.6.3 <i>Internal Rate of Return</i> ( IRR ) .....	55
4.7 <i>Break Event Point</i> ( BEP ) .....	59
4.8 Analisis Sensitivitas .....	62
4.9 Rekapitulasi Analisis Kelayakan .....	72
BAB V.....	73
KESIMPULAN DAN SARAN.....	73

5.1 Simpulan.....	73
5.2 Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	75

## DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Jadwal Penyusunan Skripsi .....	28
Tabel 4. 1Biaya kontruksi Bangunan .....	36
Tabel 4. 2 Biaya Fasilitas Umum.....	36
Tabel 4. 3 Biaya perzinan.....	39
Tabel 4. 4 Biaya Tanah .....	39
Tabel 4. 5 Rekap biaya modal.....	42
Tabel 4. 6 Total biaya.....	43
Tabel 4. 7 Rancangan penyewaan dan pendapatan per tahun .....	48
Tabel 4. 8 Total Biaya Pertahun.....	50
Tabel 4. 9 Nilai Net Present Value.....	51
Tabel 4. 10 hasil perhitungan BEP .....	61
Tabel 4. 11 Nilai Alternatif Biaya dan Manfaat Sebesar 10 % .....	62
Tabel 4. 12 nilai Alternatif Biaya dan Manfaat Sebesar 10 % .....	67
Tabel 4. 13 Rekapitulasi Analisis Kelayakan .....	72

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Peta pulau Bali dan Lokasi.....	27
Gambar 4. 1 Luas Tanah .....	33
Gambar 4. 2 Denah Bangunan dan Luas bangunan .....	34



## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Gambar Rencana
2. Rencana Anggaran Biaya
3. RAB interior
4. Contoh Perhitungan Retribusi Perhitungan PBG
5. Tabel Bunga Majemuk
6. Lembar Bimbingan / Asistensi

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

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

Investasi dalam pembangunan villa dapat memberikan keuntungan yang besar, namun dapat pula memberikan kerugian yang tidak sedikit karena investasi ini memiliki resiko tinggi. Untuk meminimalkan faktor resiko yang tinggi, perlu dilakukan analisis investasi. dimana proyek ini dibangun untuk memenuhi tingginya kebutuhan akan akomodasi serta diharapkan memberikan manfaat dan keuntungan dimasa mendatang. Selain itu kelayakan ini juga dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam berinvestasi serta untuk mengetahui apakah pembangunan tersebut dipandang layak atau tidak dari aspek finansial. Analisis finansial merupakan cara penilaian investasi modal dalam suatu proyek yang dilaksanakan, untuk mengetahui apakah proyek tersebut mendapatkan keuntungan apabila diukur dalam bentuk uang, yaitu berdasarkan perbandingan saluran arus

penerimaan dan arus pengeluaran selama umur proyek (masa pembangunan dan umur ekonomis) dilihat dari sudut kepentingan pemilik modal atau investor [6]. Pada analisis kelayakan terdapat beberapa metode yang dilakukan yakni *net present value* (NPV), *benefit cost ratio* (BCR), *internal rate of return* (IRR), dan *payback period* (PP). *Net present value* (NPV) adalah sebuah metode yang dilakukan dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi. *Internal rate of return* (IRR) adalah metode yang digunakan mencari suku bunga dimana informasi yang dihasilkan oleh metode ini nantinya akan berkaitan dengan tingkat kemampuan *cash flow* dalam mengambil modal investasi. *Benefit cost ratio* (BCR) merupakan metode yang digunakan untuk menghitung kelayakan suatu bangunan dengan membandingkan seluruh keuntungan dengan biaya awal. Sedangkan metode *payback period* (PP) adalah metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah di investasikan (Abruk, G. dan Rumbina, Y, 2020),

investasi adalah pengeluaran modal yang dapat di wujudkan dalam bentuk tanah atau bangunan dengan harapan dana atau modal tersebut akan di terima kembali dalam jangka waktu tertentu dan besaran dana yang diperlukan dalam investasi meliputi harga beli dan biaya yang harus dikeluarkan sampai investasi tersebut siap dipakai untuk menghasilkan keuntungan (Sam,B. Manullang, D. W., Karamoy, H. Ponton, W., 2019). Pada bulan maret 2020 presiden jokowi dodo mengatakan bahwa Indonesia memasuki fase kritis pendangulangi pandemi covid-19 hal ini sangat mempengaruhi beberapa faktor khususnya ekonomi bisnis, pariwisata, indutri, dan kesehatan. Menurunnya pertumbuhan ekonomi Indonesia khususnya di tahun 2020 sangat berpengaruh terhadap tingkat pembangunan di beberapa daerah, namun untuk daerah bali hal ini seakan tidak terapplikasi. Menurut muzakir, bali mulai menjadi ladang investasi bagi investor karena tingkat pariwisatanya yang mulai bangkit, salah satu pilihan investasi yang banyak diminati yakni villa.

Villa umalas yang akan di rencanakan akan bertempat di desa Umalas dengan tema bangunan minimalis semi industrial tujuan direncanakan pembangunan villa umalas merupakan daerah yang terkenal sebagai tempat favorit wisatawan asing baik untuk sekedar menginap ataupun untuk menetap dalam jangka waktu yang lama, hal ini disebabkan oleh daerah sekitar umalas dan canggu yang diingat cukup strategis serta di kelilingi dengan tempat hiburan. Berdasarkan hal ini tersebut dapat dikatakan perkembangan pada sektor pembangunan dapat dikatakan menjadi sebuah peluang bisnis yang cukup menjanjikan. Untuk pembangunan sebuah bangunan khususnya villa dengan tujuan komersial maka di perlukan perhitungan biaya untuk mengetahui apakah bangunan tersebut layak atau tidak dijadikan sebuah investasi jangka panjang.

Dalam pembuatan 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 pemimpin kepada pemberi pinjaman sebagai imbalan jasa yang dilakukan dalam suatu periode tertentu yang telah disepakati (Setyo Wulandari , 2010). 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 khususnya dengan tujuan investasi resiko ini harus dipikirkan secara matang agar tidak mengalami kerugian atau membangun sebuah investasi yang dapat dikatakan buruk (Mufida, O and Manda, G., 2021).

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

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan di bahas adalah sebagai berikut :

1. Berapakah biaya investasi pembangunan yang di perlukan ?
2. Bagaimana kelayakan investasi Umalas Villa di tinjau dengan NPV, BCR, PP dan IRR ?
3. Berapa lama *break event point* (BEP) akan dicapai pada investasi Umalas Villa?
4. Bagaimana sensitivitas pada investasi Umalas Villa ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut :

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

## 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari pembuatan penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Memberikan pengetahuan pembaca mengenai kelayakan investasi Umalas Villa di tinjau dengan NPV, BCR, PP dan IRR
2. Memberikan pembaca mengenai berapa lama *break event point* (BEP) akan dicapai pada investasi Umalas Villa
3. Memberikan pembaca mengenai sensitivitas pada investasi Umalas Villa

4. Dapat dijadikan salah satu sumber informasi khususnya bagi Politeknik Negeri Bali khususnya di bidang Teknik Sipil dan dinas pariwisata untuk mengetahui untung ruginya berinvestasi *property villa* khususnya di daerah Umalas dan canggu.

### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam penulisan prosal skripsi ini dengan judul “ analisis kelayakan investasi Umalas Villa “ permasalahan hanya di bataskan pada :

1. Tinjauan hanya dibataskan terhadap spek finansian hanya dilakukan dengan metode NPV, BCR, PP dan IPP
2. Tinjauan hanya dibataskan terhadap berapa lama *break event point* (BEP) akan dicapai pada investasi Umalas Villa
3. Tinjauan hanya dibataskan terhadap mengenai sensitivitas pada investasi Umalas Villa
4. Penurunan atau kenaikan sentisivitas pada investasi Umalas Villa
5. Penelitian hanya menghitung investasi Umalas Villa dengan tipe Villa 3 badroom
6. Harga yang digunakan adalah harga sesuai dengan harga survey lapangan
7. Umur investasi yang direncanakan 20 tahun
8. Tinjauan analisis investasi ini hanya pada Umalas Villa saja

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1 Simpulan**

Dari hasil analisis kelayakan investasi Umalas Villa di Desa Umalas Kabupaten Badung, dapat di simpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Dari hasil analisis besar biaya yang diperlukan dalam investasi Umalas Villa adalah sebesar Rp. 3.604.633.929.-
2. Dari hasil analisis kelayakan investasi dengan indikator NPV, BCR, IRR, dapat disimpulkan rencana pembangunan Umalas Villa ini layak untuk di laksanakan dengan NPV Rp.143.855.858,-  $> 0$  , nilai BCR 1.03  $> 0$  , nilai IRR yang didapatkan 10.54 % dari MARR yaitu 10 %
3. Dari analisis kelayakan investasi dapat disimpulkan bahwa Payback Period pada rencana investasi Umalas Villa mencapai titik BEP pada tahun ke -15 dengan rencana investasi 20 tahun.
4. Dari hasil analisis sensitivitas didapatkan bahwa investasi pada perencanaan Umalas Villa ini masih layak pada keadaan biaya turun 10 % manfaat turun 10 %.

#### **5.2 Saran**

Adapuan saran yang ingin disampaikan 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 di tanam.
2. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya tidak terpaku dengan satu aspek saja, bisa menambahkan aspek aspek yang sekiranya mempengaruhi kelayakan suatu

investasi yang dilakukan seperti target pasar dan marketing agar bisa tersewakan dengan asumsi yang dianalisis.

3. Sebelum melakukan analisis investasi perlu dilakukan survey suku bunga dan infalsi yang terjadi sebelumnya agar tidak mengalami kerugian dalam penyewaan villa.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abuk, G., & Rumbino, Y. (2020). Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Metode Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate of Return (IRR) Payback Period (PBP) pada Unit Stone Crusher di CV. X Kab. Kupang Prov. NTT. *Jurnal Teknologi*, 14(2), 68-75. Ret. (t.thn.).
- Abruk, G. dan Rumbina, Y. (2020). Analisis kelayakan ekonomi menggunakan metode Net Present Value (NPV), metode Internal Rate of Return (IRR) Payback Period (PBP) pada unit stone crusher di CV. X Kab.Kupang. *Jurnal Teknologi*, 68-75.
- Choliq, A. Rivai W. dan Sumarna H. (1993). *Evaluasi proyek Edisi ketujuh*. Bandung: Pionir Jaya.
- Gitman, L. J. (2005). *Fundamental of Investing 9th edition* . United States: Pearson Education, Inc.
- Gunawan. (2007). Villa Puncak Dalam Pengembangannya. *Skripsi Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya Malang*, 30.
- Hadi, I. F. (2009). *Teori portofolio dan analisis investasi*. Bandung: Alfabeta.
- Iman, S. (1997). *Manajemen Proyek*. Jakarta: Erlanga.
- Joghianto, H. (2010). *Teori Portofoliodan Analisi Investasi Edisi ketujuh*. Yogyakarta: BPFE.
- Maruta, H. (2018). Analisis Break Event Point (BEP) sebagai dasar perencanaan laba bagi Manajemen. *Jurnal Akutansi Syariah*, 9-28.

- Mufida, O and Manda, G. (2021). Pengaruh Resiko Inflansi, Resiko Suku Bunga, Resiko Valuta Asing terhadap Retur Saham. *Jurnal Akutansi Syariah*, 52-68.
- Mufida, O. a. (2021). Pengaruh Resiko Inflansi, Resiko suku bunga, Resiko Valuta asing Terhadap Return saham. Dalam O. a. Mufida, *Pengaruh Resiko Inflansi, Resiko suku bunga, Resiko Valuta asing Terhadap Return saham* (hal. 52-68). Jakarta.
- Muhammad, B. (2003). *Villa sebagai alternatif sebagai untuk bermasyarakat*. Jakarta: Satya Wacana.
- Riggs, Fred W. (1986). *Administrasi Pembangunan. Terjemahan Lukman Hakim*. Jakarta: Cv Rajawali.
- Sam,B. Manullang, D. W., Karamoy, H. Ponton, W. (2019). Analisis kelayakan investasi aktiva tetap ( studi kasus pada cincau jo, Blencho dan Brownice unit kerativitas mahasiswa univessitas Sam Ratulangi. Dalam E. B. Akutansi, *Ekonomi Bisnis dan Akutansi* (hal. 2561-2870). Sulawesi: Universitas Sam Ratulangi.
- Setyo Wulandari . (2010). *Pengaruh tingkat suku bunga likuiditas, dan tingkat inflansi terhadap resiko Investasi Saham yang Tredaftar Pada jakarta Islamic Index*. Jakarta: jakarta Islamic Index.
- Sunariyah. (2004). *Pengatar Pengatahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Sururi,I dan Agustapraja, H. R. (2020). Studi Kelayakan Investasi perumahan menggunakan metode binefit cost ratio. *Studi Kelayakan Investasi perumahan menggunakan metode binefit cost ratio*, 51-61.

- Syahrin R.A.,Darmawan, A. (2018). Pengaruh resiko infalsi, resiko suku bunga, resiko valute asing, resiko pasar terhadap return saham. *Pengaruh resiko infalsi, resiko suku bunga, resiko valute asing, resiko pasar terhadap return saham*, 30-61.
- umar, H. (2001). *Studi Kelayakan Bisnis Edisi ketiga*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka. Utama.