

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA INVESTASI**  
**UMADHATU *RESORT* DI DESA MEGATI,**  
**KECAMATAN SELEMADEG, KABUPATEN TABANAN**



**POLITEKNIK NEGERI BALI**

**OLEH**  
**A'ISYAH RINA WARDANI**  
**2315164068**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,**  
**RISET, DAN TEKNOLOGI**  
**POLITEKNIK NEGERI BALI**  
**JURUSAN TEKNIK SIPIL**  
**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN**  
**MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI**  
**2024**



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN  
TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI BALI

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali-8036

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 SKRIPSI  
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

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

Nama Mahasiswa : A'isyah Rina Wardani  
N I M : 2315164068  
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Konstruksi  
Judul : Analisis Kelayakan Finansial pada Investasi Umadhatu Resort di Desa Megati, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan

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

Pembimbing I,

Gede Yasada, S.T., M.Si.  
NIP. 197012211998021001

Bukit Jimbaran,

Pembimbing II,

Fransiska Moi, S.T., M.T.  
NIP. 198709192019032009

Disetujui,

Politeknik Negeri Bali  
Ketua Jurusan Teknik Sipil,

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



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN  
TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI BALI

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali-8036

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 FINANSIAL PADA INVESTASI**  
**UMADHATU RESORT DI DESA MEGATI, KECAMATAN**  
**SELEMADEG, KABUPATEN TABANAN**

Oleh:

A'isyah Rina Wardani

2315164068

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,

Gede Yasada, S.T., M.Si.

NIP. 197012211998021001

Bukit Jimbaran,

Pembimbing II,

Fransiska Moi, S.T., M.T.

NIP. 198709192019032009

Disahkan,  
Politeknik Negeri Bali  
Ketua Jurusan Teknik Sipil,



Ir. I Nyoman Suardika, M.T.

NIP. 196510261994031001

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

---

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : A'isyah Rina Wardani

NIM : 2315164068

Jurusan/Prodi : Teknik Sipil/D-IV Manajemen Proyek Konstruksi

Tahun Akademik : 2024//2025

Judul : Analisis Kelayakan Finansial pada Investasi Umadhatu Resort di Desa Megati, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan

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, 22 Agustus 2024



A'isyah Rina Wardani

**ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA INVESTASI UMADHATU  
RESORT DI DESA MEGATI KECAMATAN SELEMADEG,  
KABUPATEN TABANAN**

**ABSTRAK**

Investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan jangka waktu pengembalian yang cukup panjang sehingga perlu dilakukannya analisis kelayakan untuk memproyeksikan apakah investasi tersebut menguntungkan atau tidak, dimana analisis kelayakan biasanya melibatkan perhitungan parameter kelayakan finansial. Pada penelitian ini, investasi berupa pembangunan Umadhatsu Resort yang berlokasi di Desa Megati, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan. Rancangan penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Pengumpulan data menggunakan metode observasi dan wawancara. Data yang diperlukan berupa biaya yang dikeluarkan dan manfaat yang diperoleh. Dari data tersebut dapat dianalisis kelayakan investasinya ditinjau dari aspek finansial seperti *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Benefit Cost Ratio*, *Discounted Payback Period*, *Break Event Point*, dan analisis sensitivitas. Hasil penelitian ini mendapatkan perhitungan NPV sebesar Rp11.499.949.104, BCR mendapatkan hasil Rp1,27%, IRR mendapatkan hasil Rp28,22%. Dari perhitungan DPP, BEP terjadi pada 7 tahun 5 bulan. Hasil analisis sensitivitas dengan perubahan parameter-parameter persentase kenaikan dan penurunan biaya dan manfaat sebesar 10%, 15%, dan 20% memenuhi  $NPV > 0$  dan  $BCR > 1$ . Dari hasil penelitian dapat dinyatakan layak karena sudah memenuhi indikator-indikator kelayakan investasi.

Kata kunci : investasi, finansial, studi kelayakan

**FINANCIAL FEASIBILITY ANALYSIS ON UMADHATU RESORT  
INVESTMENT IN MEGATI VILLAGE, SELEMADEG SUB-DISTRICT,  
TABANAN DISTRICT**

**ABSTRACT**

*Investments generally require considerable funds and a long period of return so it is necessary to conduct a feasibility analysis to project whether the investment is profitable or not, where the feasibility analysis usually involves the calculation of financial feasibility parameters. In this study, the investment is the construction of Umadhatu Resort located in Megati Village, East Selemadeg District, Tabanan Regency. The research design used in this research is quantitative descriptive. Data collection using observation and interview methods. The data required are the costs incurred and the benefits obtained. From these data, the feasibility of investment can be analyzed in terms of financial aspects such as Net Present Value, Internal Rate of Return, Benefit Cost Ratio, Discounted Payback Period, Break Event Point, and sensitivity analysis. The results of this study obtained an NPV calculation of Rp11,499,949,104, BCR obtained a result of Rp1.27%, IRR obtained a result of Rp28,22%. From the DPP calculation, BEP occurs in 7 years and 5 months. The results of the sensitivity analysis with changes in the parameters of the percentage increase and decrease in costs and benefits by 10%, 15%, and 20% meet  $NPV > 0$  and  $BCR > 1$ . From the results of the study, it can be declared feasible because it meets the indicators of investment feasibility.*

*Keywords: investment, financial, feasibility study*


## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan yang Maha Esa karena dengan rahmat dan kesempatan yang telah dilimpahkan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “**Analisis Kelayakan Finansial pada Investasi Umadhatu Resort di Desa Megati, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan**” Dalam kesempatan ini penulis bermaksud mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang mendukung dan membantu atas terselesaikannya Skripsi ini, yaitu:

1. I Nyoman Abdi, S.E., M.Com. selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Ir. Nyoman Suardika, M.T. selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Dr. Ir. Putu Hermawati, M.T. selaku Ketua Program Studi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi Politeknik Negeri Bali.
4. Gede Yasada, S.T., M.Si selaku Pembimbing I yang telah membimbing penulis dalam penyusunan Skripsi ini.
5. Fransiska Moi, S.T., M.T. selaku Pembimbing II yang telah membimbing penulis dalam penyusunan Skripsi ini.
6. Keluarga dan teman-teman yang selalu membantu kelancaran dalam penyusunan Skripsi ini.

Dalam pembuatan Skripsi ini, penulis menyadari bahwa Skripsi yang penulis buat masih sangat jauh dari kesempurnaan. Jadi dengan rasa hormat penulis mohon petunjuk, saran dan kritik terhadap Skripsi ini, sehingga kedepannya diharapkan ada perbaikan terhadap Skripsi ini serta dapat menambah pengetahuan bagi penulis.

Jimbaran, Agustus 2024



Penulis

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>HALAMAN MUKA</b> .....                                 | <b>i</b>    |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....                    | <b>ii</b>   |
| <b>SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN SKRIPSI</b> ..... | <b>iii</b>  |
| <b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI</b> .....              | <b>iv</b>   |
| <b>ABSTRAK</b> .....                                      | <b>v</b>    |
| <b>ABSTRACT</b> .....                                     | <b>vi</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                               | <b>vii</b>  |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                                   | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b> .....                                | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....                                 | <b>xi</b>   |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....                              | <b>xii</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....                            | <b>1</b>    |
| 1.1 Latar Belakang.....                                   | 1           |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                                 | 2           |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                                | 3           |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....                               | 3           |
| 1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah .....               | 4           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....                      | <b>5</b>    |
| 2.1 Investasi .....                                       | 5           |
| 2.1.1. Pengertian Investasi.....                          | 5           |
| 2.1.2. Tujuan Investasi .....                             | 5           |
| 2.1.3. Dasar Keputusan Investasi .....                    | 6           |
| 2.1.4. Bentuk-Bentuk Investasi .....                      | 6           |
| 2.2 Properti .....  | 7           |
| 2.3 <i>Resort</i> .....                                   | 8           |
| 2.3.1 Pengertian <i>Resort</i> .....                      | 8           |
| 2.3.2 Fungsi <i>Resort</i> .....                          | 8           |
| 2.3.3 Karakteristik <i>Resort</i> .....                   | 8           |
| 2.4 Pasar dan Pemasaran .....                             | 10          |
| 2.4.1. Definisi Pasar dan Pemasaran .....                 | 10          |
| 2.4.2. Strategi Pemasaran .....                           | 10          |
| 2.5 Biaya.....  | 11          |
| 2.5.1. Biaya Modal ( <i>Capital Cost</i> ) .....          | 11          |
| 2.5.2. Biaya Tahunan ( <i>Annual Cost</i> ) .....         | 13          |
| 2.5.3. Biaya Operasional Vila .....                       | 14          |
| 2.5.4. Klasifikasi Biaya Operasional .....                | 15          |
| 2.6 Aliran Kas Proyek .....                               | 15          |
| 2.6.1. <i>Cash Flow</i> .....                             | 15          |
| 2.6.2. Kas Awal .....                                     | 16          |
| 2.6.3. Kas Akhir .....                                    | 16          |
| 2.7 Pajak .....   | 17          |
| 2.8 Analisis Kelayakan Investasi.....                     | 17          |



|   |           |
|---|-----------|
| 2.8.1. Metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....         | 17        |
| 2.8.2. Metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....        | 18        |
| 2.8.3. Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....   | 18        |
| 2.8.4. Metode <i>Discounted Payback Period</i> (DPP)..... | 20        |
| 2.9 <i>Break Even Point</i> (BEP).....                    | 20        |
| 2.10 Analisis Sensitivitas.....                           | 21        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>                    | <b>23</b> |
| 3.1. Rancangan Penelitian .....                           | 23        |
| 3.2.1. Lokasi Penelitian .....                            | 23        |
| 3.2.2. Waktu Penelitian .....                             | 24        |
| 3.3 Penentuan Sumber Data .....                           | 24        |
| 3.3.1 Penentuan Data Primer .....                         | 25        |
| 3.3.2 Penentuan Data Sekunder .....                       | 25        |
| 3.4 Teknik Pengumpulan Data .....                         | 25        |
| 3.5 Variabel Penelitian .....                             | 26        |
| 3.6 Instrumen Penelitian .....                            | 26        |
| 3.7 Analisis Data .....                                   | 27        |
| 3.8 Bagan Alir Penelitian .....                           | 28        |
| <b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>                  | <b>30</b> |
| 4.1. Gambaran Umum .....                                  | 30        |
| 4.2. Analisis Biaya.....                                  | 31        |
| 4.5.1. Biaya Modal .....                                  | 31        |
| 4.5.2. Biaya Tahunan.....                                 | 36        |
| 4.5.3. Pajak Bumi dan Bangunan .....                      | 39        |
| 4.3. Analisis Manfaat.....                                | 40        |
| 4.4. Analisis Kelayakan Investasi.....                    | 44        |
| 4.4.1. Metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....         | 44        |
| 4.4.2. Metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....        | 46        |
| 4.4.3. Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....   | 48        |
| 4.4.4. Metode <i>Discounted Payback Period</i> (DPP)..... | 51        |
| 4.5. Analisis Sensitivitas.....                           | 53        |
| 4.5.1. Biaya Naik dan Manfaat Tetap.....                  | 54        |
| 4.5.2. Biaya Tetap dan Manfaat Naik.....                  | 59        |
| 4.5.3. Biaya Naik dan Manfaat Turun .....                 | 63        |
| 4.5.4. Biaya Naik dan Manfaat Naik .....                  | 67        |
| 4.6. Rekapitulasi Analisis Kelayakan .....                | 71        |
| <b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>                     | <b>72</b> |
| 5.1. SIMPULAN.....  | 72        |
| 5.2. SARAN.....   | 72        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                               | <b>74</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>                                      | <b>76</b> |

## DAFTAR GAMBAR

|  |    |
|--|----|
| Gambar 2. 1 Bentuk Grafis <i>Cash Flow</i> Suatu Investasi ..... | 16 |
| Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian .....                              | 24 |
| Gambar 3. 2 Bagan Alir Penelitian .....                          | 29 |
| Gambar 4. 1 Denah Plan .....                                     | 30 |
| Gambar 4. 1 Denah Plan .....                                     | 30 |
| Gambar 4. 2 Layout .....   | 31 |

## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| Tabel 3. 1 Waktu Penelitian .....  | 24 |
| Tabel 4. 1 Biaya Konstruksi Bangunan .....                                   | 32 |
| Tabel 4. 2 Biaya Overhead.....   | 35 |
| Tabel 4. 3 Biaya Tak Langsung .....  | 35 |
| Tabel 4. 4 Biaya Modal.....  | 35 |
| Tabel 4. 5 Gaji Pegawai .....  | 37 |
| Tabel 4. 6 Biaya Marketing .....   | 38 |
| Tabel 4. 7 Biaya Listrik dan Air .....                                       | 38 |
| Tabel 4. 8 Biaya Pemeliharaan .....  | 38 |
| Tabel 4. 9 Biaya Tahunan .....   | 39 |
| Tabel 4. 10 Biaya Tahunan .....  | 40 |
| Tabel 4. 11 Pendapatan Umadhatu Resort.....                                  | 41 |
| Tabel 4. 12 Tarif Pajak Penghasilan .....                                    | 41 |
| Tabel 4. 13 Biaya PPh Per Tahun dan Pendapatan Netto Per Tahun.....          | 43 |
| Tabel 4. 14 Perhitungan Metode NPV .....                                     | 45 |
| Tabel 4. 15 Perhitungan Metode BCR.....                                      | 47 |
| Tabel 4. 16 Metode Perhitungan IRR dengan Suku Bunga 9%.....                 | 49 |
| Tabel 4. 17 Metode Perhitungan IRR dengan Suku Bunga 20%.....                | 50 |
| Tabel 4. 18 Perhitungan Discounted Payback Period (DPP).....                 | 52 |
| Tabel 4. 19 Analisis Sensitivitas Biaya Naik10% dan Manfaat Tetap .....      | 55 |
| Tabel 4. 20 Analisis Sensitivitas Biaya Naik15% dan Manfaat Tetap .....      | 56 |
| Tabel 4. 21 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 20% dan Manfaat Tetap .....     | 57 |
| Tabel 4. 22 Analisis Sensitivitas Biaya Tetap dan Manfaat Naik 10% .....     | 60 |
| Tabel 4. 23 Analisis Sensitivitas Biaya Tetap dan Manfaat Naik 15% .....     | 61 |
| Tabel 4. 24 Analisis Sensitivitas Biaya Tetap dan Manfaat Naik 20% .....     | 62 |
| Tabel 4. 25 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 10% dan Manfaat Turun 10% ..... | 64 |
| Tabel 4. 26 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 15% dan Manfaat Turun 15% ..... | 65 |
| Tabel 4. 27 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 20% dan Manfaat Turun 20% ..... | 66 |
| Tabel 4. 28 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 10% dan Manfaat naik 10% .....  | 68 |
| Tabel 4. 29 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 15% dan Manfaat naik 15% .....  | 69 |
| Tabel 4. 30 Analisis Sensitivitas Biaya Naik 20% dan Manfaat naik 20% .....  | 70 |
| Tabel 4. 32 Rekapitulasi Analisis Kelayakan .....                            | 71 |

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Lembar asistensi
- Lampiran 2 : Site Plan
- Lampiran 3 : Layout
- Lampiran 4 : Rencana Anggaran Biaya
- Lampiran 5 : Rekapitulasi

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia sebagai negara berkembang, tengah gencar membangun ekonominya. Pertumbuhan ekonomi yang kuat menjadi indikator keberhasilan pembangunan dan kunci peningkatan kesejahteraan masyarakat. Investasi menjadi motor penggerak utama pertumbuhan ekonomi kita [1].

Pertumbuhan ekonomi dapat dilihat pula dari pendapatan daerah itu sendiri. Dalam beberapa tahun terakhir, ekonomi Bali telah mengalami pertumbuhan yang luar biasa, terutama didorong oleh peningkatan aktivitas pariwisata dan peningkatan jumlah wisatawan yang mengunjunginya. Perkiraan pertumbuhan ekonomi Bali tahun 2023 adalah antara 5,00% dan 5,80%, naik dibandingkan tahun 2022 yaitu sebesar 4,84%. Dengan jutaan pengunjung yang terus datang ke pulau setiap tahunnya, permintaan akan akomodasi, restoran, dan layanan pariwisata berkualitas tinggi meningkat. Investor dapat memanfaatkan ini dengan berinvestasi di industri perhotelan, seperti hotel, resort, dan vila melalui desa wisata, untuk mendukung pariwisata berkelanjutan [2].

Menurut data Dinas Pariwisata Bali tahun 2020, Kabupaten Tabanan, yang terkenal dengan keindahan alamnya, memiliki banyak desa wisata yang menarik. Desa Megati, dengan keunikan budaya dan potensi agrowisatanya, menjadi salah satu destinasi yang patut dikunjungi [3].

Pada tahun 2023, jumlah kunjungan wisatawan pada objek wisata di Kabupaten Tabanan adalah 3.622.679 kunjungan yang terdiri dari 1.460.960 wisatawan mancanegara dan 2.161.719 wisatawan domestik. Jumlah ini mengalami kenaikan yang cukup signifikan dibandingkan tahun 2022 dengan jumlah kunjungan mencapai 1.287.326 kunjungan wisatawan[4].

Umadhatu Resort adalah salah satu villa yang akan dibangun. Itu terletak di lokasi yang strategis, jadi sangat menjanjikan untuk investasi. Investasi dalam properti seperti resort adalah keputusan yang berisiko, jadi sebelum melakukan investasi, analisis kelayakan harus dilakukan.

Proyek pembangunan resort villa menuntut analisis kelayakan yang komprehensif mengingat skala investasi yang besar dan jangka waktu pengembalian yang panjang. Evaluasi finansial melalui metrik seperti *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (DPP) menjadi krusial untuk menentukan kelayakan proyek secara kuantitatif. Perkiraan permintaan pasar merupakan variabel kunci dalam analisis ini [5].

Penelitian tentang analisis kelayakan investasi telah banyak dilakukan oleh para peneliti sebelumnya. Namun, karena hasil penelitian yang berbeda atau gap penelitian, peneliti lain masih dapat melakukan penelitian dengan tema sejenis. Maka peneliti melakukan penelitian tentang analisis studi kelayakan investasi *resort villa* yang mempengaruhinya pada kawasan Desa Megati, Kecamatan Selemadeg, Kabupaten Tabanan. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk mengembangkan disiplin ilmu pada umumnya, khususnya disiplin ilmu manajemen proyek dalam bidang investasi, dan menjadi referensi atau sumber informasi untuk mengevaluasi, memperhatikan, dan memperbaiki masalah penelitian yang ditemukan selama proses pembangunan resort villa di kawasan Desa Megati, Selemadeg, Tabanan. Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul "Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Umadhatu Resort".

## 1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan paparan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kelayakan finansial pada pembangunan Umadhatu Resort ditinjau dari nilai *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (DPP)?
2. Berapa lama *Break Even Point* (BEP) yang akan dicapai pada investasi Pembangunan Umadhatu Resort?
3. Bagaimana tingkat sensitivitas pada pembangunan Umadhatu Resort?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah, sesuai dengan rumusan masalah sebelumnya adalah:

1. Menganalisis kelayakan investasi pada Umadhatu *Resort* ditinjau dari nilai *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (DPP).
2. Menentukan lamanya *Break Even Point* (BEP) yang akan dicapai pada pembangunan Umadhatu *Resort*.
3. Menganalisis tingkat sensitivitas pada pembangunan Umadhatu *Resort*.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan di bidang ini, serta memberikan masukan berharga bagi institusi pendidikan dan para pelaku industri konstruksi :

1. Bagi Akademis

Dengan menggunakan analisis tingkat kelayakan finansial, terutama analisis BCR, NPV, IRR, dan DPP, diharapkan dapat menjadi sumber pembelajaran bagi akademisi tentang penilaian kelayakan investasi.

2. Bagi Industri

Mendukung kelengkapan informasi atau sebagai tolok ukur dalam analisis yang didasarkan pada studi kelayakan investasi dan pengambilan keputusan sehingga proyek dapat berjalan sesuai dengan rencana serta memberikan hasil yang optimal.

3. Bagi Investor

Memahami analisis kelayakan finansial akan membantu Anda menilai potensi keuntungan dari investasi properti resort villa, menghitung pendapatan yang diharapkan, dan menghindari risiko kerugian.

4. Bagi Penulis

Sebagai cara untuk menyampaikan ide dan gagasan dalam bentuk tulisan dan memperluas pengetahuan tentang manajemen konstruksi,

khususnya tentang kelayakan investasi pada proyek konstruksi, dari pengetahuan yang diperoleh selama proses pembelajaran.

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

Agar tujuan penelitian dapat tercapai secara optimal, penelitian ini akan membatasi ruang lingkungnya pada studi kasus Umadhatu Resort.

1. Penulis menganalisis investasi dan analisis *Break Event Point* (BEP) pada pembangunan Umadhatu *Resort* dari pengelolaan dengan sistem sewa harian.
2. Analisis kelayakan finansial hanya dikaji pada pembangunan unit vila Umadhatu *Resort*.
3. Suku bunga kebijakan Bank Indonesia (*BI Rate*) berada pada 9,00%.
4. Kondisi ekonomi stabil, yang berarti tidak ada krisis ekonomi yang menyebabkan ketidakstabilan pasar.
5. Kebijakan pemerintah dan peraturan perpajakan pemerintah tetap selama penelitian dilakukan.
6. Tingkat hunian unit vila per tahun yang digunakan dalam kondisi normal, tidak dalam pandemi atau pesimis digunakan dalam penelitian ini.



## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. SIMPULAN**

Berdasarkan hasil evaluasi kelayakan finansial proyek pembangunan Umadhatsu Resort di Desa Megati, Selemadeg, Tabanan, dapat disimpulkan bahwa:

1. Investasi Pembangunan Umadhatsu *Resort* dinyatakan layak berdasarkan indikator-indikator kelayakan investasi sebagai berikut:
  - a. *Net Present Value* (NPV) mendapatkan hasil positif sebesar Rp11.499.949.104 > 0 (Layak).
  - b. *Benefit Cost Ratio* (BCR) mendapatkan hasil 1,27 > 1 (Layak).
  - c. Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) mendapatkan hasil 28,22% > MARR 9% (Layak).
2. Berdasarkan perhitungan *Break Even Point* pada 7 tahun 5 bulan. Artinya, investasi awal akan kembali dalam waktu kurang dari umur rencana proyek yang 15 tahun.
3. Berdasarkan dari analisis sensitivitas menggunakan perubahan parameter-parameter terkait persentase kenaikan dan penurunan biaya dan manfaat sebesar 10%, 15%, dan 20% mendapatkan hasil NPV > 0 yang menyatakan bahwa investasi dikatakan layak

#### **5.2. SARAN**

Adapun saran yang dapat disampaikan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Skema pembiayaan yang digunakan dalam penelitian ini sepenuhnya bergantung pada pinjaman perbankan. Penelitian lanjutan dapat mengeksplorasi opsi pembiayaan alternatif, seperti investasi modal oleh investor dengan struktur pembagian yang bervariasi.
2. Sebelum mengambil keputusan investasi, pemilik atau investor sebaiknya mempertimbangkan skenario terburuk yang mungkin terjadi. Dengan demikian, langkah-langkah mitigasi risiko dapat direncanakan secara matang untuk melindungi kepentingan investor.

3. Disarankan agar penelitian selanjutnya dapat memperluas cakupan analisis, tidak hanya terbatas pada aspek finansial, melainkan juga mencakup faktor-faktor non-finansial yang relevan dalam pengambilan keputusan investasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Puspasari Windy Astuti, "Analisis Pengaruh Investasi terhadap Pertumbuhan Ekonomi (Studi pada 33 Provinsi di Indonesia)", Jurusan Ilmu Ekonomi, Universitas Brawijaya, vol. 6, no.2, 2018.
- Badan Pusat Statistik, "Pendapatan Asli Daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Bali tahun 2023". [Online]. Available: Badan Pusat Statistik Provinsi Bali (bps.go.id). [Accessed 20 November 2023].
- Dinas Pariwisata Provinsi Bali, "Data Kawasan dan Daya Tarik Wisata tahun 2020". [Online]. Available baliprov.go.id. [Accessed 22 November 2023].
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabanan, "Kabupaten Tabanan dalam Angka 2023". [Online]. Available: Badan Pusat Statistik Provinsi Bali (bps.go.id). [Accessed 22 November 2023].
- I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, I Made Adetya Mulyawarman, "Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Moringa Villa Ditinjau dari Aspek Finansial", Program Studi Teknik Sipil, Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol.18, no.01, 2022.
- Mudjiono, "Investasi dalam Saham & Obligasi dan Meminimalisasi Risiko Sekuritas pada Pasar Modal Indonesia" *Jurnal STIE Semarang*, vol.4, no.2, 2012.
- R.S Ristantri and S., "Analisis Investasi Proyek Properti," *Jurnal Ekonomi dan Teknik Informatika*, vol.8, no.1, 2020
- N. M. D. R. Putri and H. Rahyuda, "Pengaruh Tingkat Financial Literacy dan Faktor," *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, vol. 6, no. 9, 2017.
- D. Hariyanto and A. , "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investor Berinvestasi di Perusahaan Bumiputera Capital Indonesia (BCI) Cabang Pontianak," *Jurnal Manajemen Motivasi*, vol. 10, no. 3, pp. 409-417, 2016.
- R. P. Putri, "Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Jakarta Regency di Samarinda," *Kurva S Jurnal Mahasiswa*, vol. 1, no. 1, 2019.
- F. M. Wibawani, S. H. Santosa and F. Muslihatinningsih, "Pengaruh PDB Dan Nilai Tukar Terhadap Pertumbuhan Permintaan," 2016. [Online]. Available: <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/81637>. [Accessed 25 Nopember 2023].
- Asi'illa Amara, "Mountain Resort di Bandungan Kabupaten Semarang dengan Konsep Arsitektur Kontemporer" *E-Jurnal Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Indonesia*, vol. 4, no. 2, 2023.
- I. K. Sihombing, I. S. Dewi and A. Astika, "Analisis Kepuasan Konsumen Pada Pasar Tradisional Sebagai Dampak," in *Seminar Nasional Sains dan Teknologi Informasi (SENSASI)*, Medan, 2019.
- A. Komari, "Strategi Pemasaran Produk Indosat M3 di Kota Kediri," *JMM17 Jurnal Ilmu Ekonomi & Manajemen*, vol. 3, no. 2, 2016.

- R. J. Kodoatie, "Analisis Ekonomi Teknik", Yogyakarta: Andi, 2005.
- R. Andika and J. S. T, "Identifikasi Faktor Internal yang Menyebabkan Pembengkakan," *Jurnal Mitra Teknik Sipil*, vol. 2, no. 1, 2019.
- A. Nurdiana, "Analisis Biaya Tidak Langsung Pada Proyek Pembangunan Best Western Star Hotel & Star Apartment Semarang," *Teknik*, vol. 36, no. 2, 2015.
- M. Giatman, "Ekonomi Teknik," Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- Priskila Manuho, "Analisis Break Event Point (BEP)," *Jurnal Ipteks Akuntansi bagi Masyarakat*, vol. 5, no. 1, 2021.
- Susilowati, Ety dan Kurniati, Haruni, 2018. "Analisa Kelayakan dan Sensitivitas Studi Kasus: Industri Kecil Tempe Kopti Semanan, kecamatan Kalideres, Jakarta Barat", *Jurnal Unesa*, vol. 10, hal. 102-116, 2018.
- Haugian, Ivo Andika, Ingrid, Fionna dan Wardana, Khairunisa, "Analisis Kelayakan dan Sensitivitas Studi Kasus: UKM Mochi Kecamatan Medan Selayang", *Buletin Utama Teknik*, vol. 15, 2020.
- Sudjana, Nana, dan Ibrahim, "Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif," Bandung: Sinar Baru, 1989.
- Surakhmad, Winarno, "Metode Penelitian", Graha Indonesia, Jakarta, 1998.
- Tabanan, Company Profile Umadhatsu (Indonesia), Tabanan, 2023.
- Tabanan, Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Tabanan: Sekretaris Daerah, 2010.
- Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta: Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, 2021.
- Bank Indonesia, "Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia," 2022. [Online]. Available: <https://www.bi.go.id/id/search.aspeksuku%20bunga%20dasar>. [Accessed 27 Mei 2024].
- Tabanan, Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, Tabanan: Wakil Bupati Tabanan, 2012.