

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN *VILLA*
CEMPAKA DI DESA PERERENAN



OLEH :
I WAYAN GEDE SURYA YASA
NIM.2015124037

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 DAN KEBUDAYAAN
POLITEKNIK NEGERI BALI

31

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

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
VILLA CEMPAKA DI DESA PERERENAN**

Oleh:

IWAYAN GEDE SURYA YASA

2015124037

**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,

(Ir. I Wayan Sudiasa, M.T.)

NIP. 196506241991031002

Bukit Jimbaran
Pembimbing.II

(I Gede Bambang Wahyudi, S.T., M.T.)

NIP. 198609302022031002

Disahkan,
Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil

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



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

**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 WAYAN GEDE SURYA YASA
N I M : 2015124037
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2023 / 2024
Judul : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
VILLA CEMPAKA DI DESA PERERENAN

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

Bukit Jimbaran,
Pembimbing I,

(Ir. I Wayan Sudiasta, M.T.)

NIP. 196506241991031002

Pembimbing II,

(Ir. Gede Bambang Wahyudi, S.T., M.T.)

NIP. 198609302022031002

Mengetahui,
Ketua Jurusan Teknik Sipil

(Ir. I Nyoman Suardika, M.T.)

NIP. 196510261994031001

Catatan : Tidak dilampirkan dalam skripsi hanya untuk mencari surat sudah menyelesaikan skripsi

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : I Wayan Gede Surya Yasa
N I M : 2015124037
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / SI Terapan Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2023 / 2024
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Villa Cempaka Di
Desa Pererenan

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, 25 Agustus 2024


METERAI
TEMPEL
FC71EALX053916757
I Wayan Gede Surya Yasa

Ananlisis Kelayakan Investasi Pembangunan *Villa* Cempaka Di Desa

Pererenan

Email : iwygdsuryayasa@gmail.com

ABSTRAK

Industri pariwisata merupakan salah satu sektor yang memberikan keuntungan bagi perekonomian suatu negara. Bali adalah salah satu daerah dengan potensi pariwisata yang besar. Villa dengan akomodasi yang nyaman dan memadai bagi para wisatawan merupakan salah satu upaya untuk dapat mengembangkan industri pariwisata. Villa tidak hanya dapat menjadi tempat menginap bagi wisatawan, tetapi juga dapat berfungsi sebagai tempat untuk merayakan pernikahan, acara perusahaan, dan acara lainnya. Analisis investasi pada pembangunan villa memiliki beberapa aspek yang harus dilakukan, salah satunya ialah analisis aspek finansial menggunakan Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Annual Equivalent* (AE), Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), Metode *Internal Rate of Return* (IRR), Metode *Break Even Point* (BEP) ,dan Tingkat sensitivitas. Hasil penelitian menunjukkan hasil perhitungan *Net Present Value* (NPV) diperoleh nilai positif sebesar Rp. 3.189.469.901,54 ($NPV > 0$), pada tingkat suku bunga 6 % per tahun, *Annual Equivalent* (AE) didapat sebesar Rp. 249.416.546,30 ($AE > 0$) dikatakan menguntungkan/ layak, metode BCR didapatkan hasil 1.45 > 1 , karena hasil lebih dari satu maka investasi ini dikatakan layak, *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh lebih besar dari MARR 6 % yaitu 14,23 % ($IRR > MARR$), *Break Even Point* (BEP) diperoleh pada tahun ke 11, Hasil dari analisis sensitivitas pada beberapa skema perubahan parameter yang dilakukan biaya naik 10%, 15%, 20% biaya manfaat turun 10%, 15% 20% dengan hasil nilai NVP dari perhitungan sensitivitas semuanya > 0 . Dari hasil perhitungan analisis finansial yang telah dilakukan dapat dikatakan investasi Pembangunan villa ini layak untuk dilaksanakan.

Kata kunci : Investasi, Villa, Ananlisis

***Analysis of the Investment Feasibility of Villa Cempaka Construction in
Pererenan Village***

Email : iwygdsuryayasa@gmail.com

ABSTRACT

The tourism industry is one of the sectors that provides benefits for a country's economy. Bali is one of the areas with great tourism potential. Villas with comfortable and adequate accommodation for tourists are one of the efforts to be able to develop the tourism industry. Villas can not only be a place to stay for tourist, but they can also serve as a place to celebrate wedding, corporate event, and other event. Investment analysis in villa construction has several aspect that must be done, one of which is the analysis of financial aspect using the Net Present Value (NPV) Method, the Annual Equivalent (AE) Method, the Benefit Cost Ratio (BCR) Method, the Internal Rate of Return (IRR) Method, the Break Even Point (BEP) Method, and the Sensitivity Level. The results of the study show that the result of the Net Present Value (NPV) calculation obtained a positive value of Rp. 3,189,469,901.54 ($NPV > 0$), at an interest rate of 6% per year, the Annual Equivalent (AE) obtained of Rp. 249,416,546.30 ($AE > 0$) is said to be profitable/feasible, the BCR method is obtained hsil 1.45 > 1, because the result is more than one, this investment is said to be feasible, the Internal Rate of Return (IRR) obtained is greater than the MARR of 6%, which is 14.23% ($IRR > MARR$), Break Even Point (BEP) was obtained in the 11th year, the results of sensitivity analysis on several parameter change schemes carried out cost increased by 10%, 15%, 20%, benefit cost decreased by 10%, 15%, 20% with the result of NVP from the calculation of pseudo-sensitivity > 0. From the results of the financial analysis calculations that have been carried out, it can be said that the investment in the construction of this villa is feasible to be carried out.

Keywords : Investment, Villa, Analysis

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 Kelayakan Investasi Pembangunan Villa Cempaka di Desa Pererenan**”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan Sarjana Terapan 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 Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi.
4. Bapak Ir. I Wayan Sudiasa, M.T., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak I Gede Bambang Wahyudi, S.T., M.T., 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, 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.

Bukit Jimbaran, Agustus 2024

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan.....	3
1.4 Manfaat.....	4
1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah	4
BAB II	5
TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Proyek.....	5
2.1.1 Pengertian Proyek	5
2.1.2 Tujuan Proyek	5
2.1.3 Jenis-Jenis Proyek.....	6
2.1.4 Alat Ukur Keberhasilan Proyek	9
2. 2 Biaya.....	11
2.1.1 Biaya Modal.....	12
2. 3 Pendapatan.....	13
2. 4 Suku Bunga	13
2. 5 Depresiasi	14
2. 6 Arus Kas (<i>Cast Flow</i>)	15
2. 7 <i>Villa</i>	15
2. 8 Jenis-Jenis <i>Villa</i>	16
2.9 Investasi.....	16
2.9.1 Pengertian Investasi	16

2.10 Aspek Finansial	17
2.11 Kreteria Penilaian Investasi	17
2.11.1 <i>Net Present Value (NPV)</i>	17
2.11.2 <i>Annual Equivalent (AE)</i>	18
2.11.3 <i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	19
2.11.4 <i>Internal Rate Of Return (IRR)</i>	19
2.11.5 <i>Payback Period (PP)</i>	20
2.11.6 <i>Break Even Poin (BEP)</i>	21
2.11.7 Analisis Sensivitas	21
BAB III.....	23
METODE PENELITIAN	23
3.1 Rencana Penelitian	23
3.2 Lokasi dan Waktu	24
3.2.1 Lokasi Penelitian.....	24
3.2.2 Waktu Penelitian	25
3.3 Penentuan Sumber Data	25
3.4 PengumpulanData	26
3.5 Instrumen Penelitian.....	26
3.6 Analisis Data.....	26
3.7 Kerangka Berpikir	27
BAB IV	28
4.1 Pengumpulan data	28
4.1.1 Data primer	28
4.1.2 Data Skunder.....	28
4.2 Spesifikasi Bangunan	29
4.2 Analisis Aspek Finansial	30
4.2.1 Biaya Awal	30
4.2.2 Gambar Kerja atau Detailed Engineering Design (DED)	30
4.2.3 Harga Sewa Tanah	30
4.2.4 Biaya Konstruksi.....	30
4.2.5 Biaya listrik.....	31
4.2.6 Biaya Telepon Dan Internet	31
4.2.7 Biaya <i>Interior</i>	31

4.2.8 Biaya Landscape	32
4.2.9 Biaya Retribusi	32
4.2.10 Biaya Ijin Mendirikan Bangunan.....	33
4.2.11 Suku Bunga.....	33
4.2.12 <i>Cashflow</i>	33
4.2.13 Laba Sebelum Pajak.....	34
4.2.14 Depresiasi.....	34
4.2.15 Laba Yang Dikenai Pajak.....	34
4.2.16 Pajak.....	35
4.2.17 Laba Bersih	36
4.2.18 Kas Akhir	36
4.2.19 Analisis Kelayakan Menggunakan Metode <i>Net Present Value (NPV)</i>	36
4.2.20 Analisis Kelayakan Menggunakan Metode Annual Equivalent (AE)	37
4.2.21 Analisis Kelayakan Menggunakan Metode <i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	37
4.2.22 Analisis Kelayakan Menggunakan Metode <i>Internal Rate Of Return (IRR)</i>	37
4.2.23 Analisis Kelayakan Menggunakan Metode <i>Payback Period (PP)</i>	38
4.2.24 Analisis Sensitivitas	39
BAB V.....	40
PENUTUP.....	40
5.1 Kesimpulan.....	40
5.2 Saran.....	40
DAFTAR PUSTAKA.....	42

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Proyek Konstruksi Bangunan Air.....	7
Gambar 2.2 Proyek Konstruksi Bangunan Gedung.....	7
Gambar 2.3 Proyek Konstruksi Bangunan Industri	8
Gambar 2.4 Proyek Konstruksi Bangunan Perumahan.....	8
Gambar 2.5 Proyek Konstruksi Jalan.....	8
Gambar 2.6 Time Schedule Rencana	11
Gambar 2.7 Time Schedule Realisasi.....	11
Gambar 3.1 Lokasi Penelitian.....	24
Gambar 3.2 Bagan Alir Metode Penelitian	11
Gambar 4.1 Denah & 3D Villa Cempaka.....	29

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Jadwal Penelitian.....	25
Tabel 4. 1 Biaya Konstruksi	31
Tabel 4. 2 Biaya Interior.....	31
Tabel 4. 3 Biaya Retribusi.....	32
Tabel 4. 4 Rate Suku Bunga BI 2024.....	33
Tabel 4. 5 Tarif Pajak Berdasarkan UU No. 7 Tahun 2021	35
Tabel 4. 6 Perhitungan IRR.....	31

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Rencana Anggaran Biaya
Lampiran II	Harga Sewa
Lampiran III	Perawatan
Lampiran IV	Cash Flow
Lampiran V	Perhitungan NVP dan BCR
Lampiran VI	Perhitungan AE
Lampiran VII	IRR Dengan Suku Bunga 12% NVP (+)
Lampiran VIII	IRR Dengan Suku Bunga 15% NVP (-)
Lampiran IX	Per Hitungan BEP
Lampiran X	Perhitungan Sensitivitas

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bali, sebuah pulau yang terkenal dengan daya tarik alamnya, penduduk setempat yang ramah, dan tradisi yang berbeda, membanggakan budaya asli Bali yang memikat pengunjung dari jauh dan luas. Bali ditetapkan sebagai tujuan utama secara global dan di Asia untuk tahun 2021, sesuai penghargaan Travelers' Choice Best of the Best 2021 yang dipersembahkan oleh platform perjalanan terkenal TripAdvisor, dengan demikian menegaskan daya tarik Bali yang luar biasa di kalangan wisatawan[1]. Banyak wisatawan, yang mencakup pengunjung domestik dan internasional, menunjukkan kecenderungan untuk mengalokasikan waktu mereka di Pulau Bali. Masuknya wisatawan ke Bali menunjukkan tren kenaikan yang konsisten setiap tahun. Berdasarkan informasi yang diberikan Badan Pusat Statistik (BPS), teramati bahwa pada tahun 2023 terjadi peningkatan jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia selama bulan-bulan tertentu. Secara khusus, data menunjukkan bahwa pada bulan Januari terjadi peningkatan 10%, pada bulan Maret peningkatan 12%, pada bulan Juni peningkatan 14%, dan pada bulan Agustus peningkatan 15% dalam kunjungan wisatawan asing[2]. Meningkatnya jumlah wisatawan yang berkunjung ke Pulau Bali memerlukan pertumbuhan yang sesuai dalam fasilitas akomodasi wisata. Di antara fasilitas penting untuk pengembangan pariwisata adalah penginapan atau *villa*.

Prospek investasi di fasilitas penginapan di sektor pariwisata, terutama di properti seperti *villa*, terus menunjukkan pola yang menguntungkan. Data yang disajikan oleh Kantor Perwakilan Bank Indonesia Bali menggambarkan indikasi yang jelas bahwa Investasi Modal Domestik (PMDN) pada tahun 2020 sebesar Rp 5.432,7 miliar, sedangkan Investasi Modal Asing (PMA) bernilai 293,3 juta dolar AS. Hal ini menunjukkan bahwa Bali tetap menarik bagi investor yang mempertahankan pandangan positif terhadap kemajuannya[3]. Perluasan alokasi modal di ranah penginapan, khususnya dalam pembangunan *villa* di Pulau Bali, tidak diragukan lagi mengintensifkan tingkat persaingan. Situasi ini meningkatkan kemungkinan kemunduran keuangan bagi pengusaha yang gagal

mempertimbangkan investasi prospektif secara menyeluruh. Dengan demikian, pendekatan analisis investasi yang teliti dan hati-hati menjadi penting..

Berinvestasi dalam aset real estat seperti villa memerlukan tingkat risiko yang signifikan karena sejumlah besar modal yang dibutuhkan untuk menghasilkan pengembalian atau keuntungan. Investasi memerlukan alokasi modal yang besar, dengan pengembalian yang diharapkan di masa depan, sehingga melanggengkan keberadaan risiko investasi yang konstan. Risiko yang terkait dengan investasi secara rumit terkait dengan suku bunga bank, karena fluktuasi suku bunga ini secara signifikan berdampak pada kelangsungan hidup investasi. Untuk meminimalkan risiko dan menilai potensi profitabilitas, sangat penting untuk melakukan studi kelayakan investasi. Berbagai metodologi yang umum digunakan hadir di bidang analisis investasi. Metodologi ini mencakup berbagai teknik analisis investasi, seperti Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Annual Equivalent* (AE), Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) Metode *Internal Rate of Return* (IRR), dan Metode *Payback Period* (PP).

Menurut penelitian I Nengah Widiyawan tentang Analisis kelayakan investasi dalam membangun Villa Maharaja Pererenan, yang berlokasi di Badung, dilakukan dengan menggunakan metode keuangan seperti *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit-Cost Ratio* (BCR), dan *Break-Even Point* (BEP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa investasi dalam pembangunan Villa Maharaja Pererenan dinilai layak. *Net Present Value* (NPV) berada di 9.237.033.047, dengan *Benefit-Cost Ratio* (BCR) sebesar 1,02 dan *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 8,53%. Periode Pengembalian (PP) diidentifikasi berlangsung pada tahun ke-16 proyek. Perhitungan tersebut mengungkapkan bahwa *Break even Point* (BEP) untuk pengembangan Villa Maharaja Pererenan akan tercapai setelah 16 tahun, 4 bulan, dan 10 hari. Analisis sensitivitas investasi dalam proyek menunjukkan bahwa setiap peningkatan biaya di atas 26,11% dapat membahayakan kelayakan usaha ini sambil menjunjung tinggi tingkat pengembalian yang konstan. Selain itu, jika keuntungan berkurang lebih dari 20,72% di bawah biaya konstan, dan jika peningkatan pengeluaran disertai dengan pengurangan keuntungan melebihi 11,55%[4].

Villa Cempaka berlokasi di Br. Tiyang Tutul, Desa Pererenan, Mengwi, Badung, Bali. Distrik Pererenan sering dicirikan sebagai pusat wisata karena

kedekatannya dengan tujuan wisata terkenal di Bali seperti Canggu, Tanah Lot, Berawa, dan Seminyak. Karena lokasi geografisnya yang menguntungkan, investasi dalam pembangunan *Villa* Cempaka menunjukkan potensi yang signifikan. Namun, risiko yang terkait dengan investasi dalam proyek ini juga cukup besar. Hal ini terutama disebabkan oleh meningkatnya biaya tanah di sekitarnya, karena klasifikasinya sebagai hotspot pariwisata. Selain itu, kejenuhan perusahaan *Villa* di wilayah Pererenan menambah lanskap kompetitif. Oleh karena itu, penilaian yang cermat dan akurat terhadap kelayakan investasi terkait pengembangan *Villa* Cempaka sangat penting untuk mengurangi potensi kerugian finansial di masa depan..

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran analisa investasi pada pembangunan *Villa* Cempaka dengan menggunakan beberapa metode yakni Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Annual Equivalent* (AE), Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), Metode *Internal Rate of Return* (IRR), Metode *Payback Period* (PP), Metode *Break Even Point* (BEP), dan analisis sensitivitas.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kelayakan investasi bila dianalisis dengan Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Annual Equivalent* (AE), Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), Metode *Internal Rate of Return* (IRR), dan Metode *Payback Period* (PP) pada pembangunan *Villa* Cempaka?
2. Untuk Mengetahui Lamanya *Break Even Point* (BEP)?
3. Bagaimana tingkat sensitivitas pada pembangunan *Villa* Cempaka?

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* Cempaka.
2. Untuk mengetahui besarnya nilai NPV, AE, BCR, IRR, PP
3. Untuk mengetahui lamanya BEP.
4. Untuk mengetahui tingkat sensitivitas dari investasi pada proyek pembangunan *Villa* Cempaka.

1.4 Manfaat

1. Alat pembelajaran disediakan bagi siswa (peneliti) untuk secara efektif menerapkan ekonomi teknik, terutama di bidang analisis investasi.
2. Penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman analisis investasi dalam proyek vila, memungkinkan pemanfaatan temuan di masa depan sebagai titik acuan untuk upaya penelitian selanjutnya.
3. Memberikan wawasan berharga kepada pemilik Villa Cempaka mengenai waktu pemulihan modal dan besarnya potensi keuntungan.
4. Hasil penelitian ini dapat berfungsi sebagai sumber daya yang berharga bagi calon investor yang tertarik dengan investasi properti, terutama di vila di sekitar Pererenan dan daerah sekitarnya.

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Adapun batasan masalah yang ditinjau oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Penilaian kelayakan investasi ditinjau dari aspek finansial
2. Pendekatan yang digunakan dalam mengevaluasi kelayakan investasi dalam pengembangan Villa Cempaka meliputi Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Equivalent Annual* (AE), Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), Metode *Internal Rate of Return* (IRR), Metode *Break Even Point* (BEP), dan Analisis Sensitivitas.
3. Penelitian ini berfokus pada proyek pembangunan Villa Cempaka.
4. Pada penelitian ini desain dan jumlah unit *villa* berpedoman pada gambar rencana yang ada.
5. Pengumpulan data, terutama mengenai pengeluaran konstruksi, dimulai pada awal proyek dan berlanjut sampai akhir, dengan biaya tak terduga selama konstruksi minimal jika timbul.
6. Pembiayaan berasal dari sumber daya pemilik sendiri, tanpa perlu pinjaman eksternal.
7. Suku bunga bank BI 6% tahun 2024.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang dilakukan pada Villa Cempaka, kesimpulan yang dapat ditarik:

1. Hasil perhitungan analisis keuangan menunjukkan bahwa pendirian Villa Cempaka layak karena:
 - a. Dari analisis yang dilakukan melalui metode *Net Present Value* (NPV), tercapai nilai positif sebesar Rp. 3.189.469.901,54 ($NPV > 0$), dengan tingkat Suku 6% per tahun. Dengan kata lain pembangunan villa cempaka ini layak.
 - b. Hasil perhitungan menggunakan metode *Annual Equivalent* (AE) menghasilkan Rp. 249.416.546,30 ($AE > 0$), dikatakan menguntungkan/layak.
 - c. Penilaian kelayakan menggunakan metode *Benefit-Cost Ratio* (BCR) menghasilkan nilai 1,45 > 1 , menunjukkan bahwa investasi ini layak.
 - d. *Internal Rate of Return* (IRR) melebihi 6% *Minimum Acceptable Rate of Return* (MARR) sebesar 14,23% ($IRR > MARR$), Dengan kata lain investasi villa ini layak.
2. Biaya investasi untuk pembangunan, sebesar Rp 2.530.767.500,00, menghasilkan *Break Even Point* (BEP) yang tercapai pada tahun ke-11, dari total pendapatan dari Villa Cempaka selama 25 tahun sebesar Rp 23.712.009.813,63.
3. Hasil dari analisis sensitivitas pada beberapa skema perubahan parameter yang dilakukan biaya naik 10%, 15%, 20% biaya manfaat turun 10%, 15%20% dengan hasil nilai NVP dari perhitungan sensitivitas semuanya > 0 .

5.2 Saran

Berdasarkan temuan penelitian yang dilakukan dan kesimpulan yang disebutkan di atas, penulis dapat memberikan beberapa saran seperti yang diuraikan di bawah ini:

- 1) Manajer di Villa Cempaka diharuskan untuk secara konsisten mendokumentasikan dan mengevaluasi metrik kinerja, yang mencakup aspek keuangan. Praktik ini memungkinkan mereka untuk secara proaktif mengatasi faktor apa pun yang dapat menghambat keberhasilan pelaksanaan proyek, sehingga memfasilitasi perkembangan implementasi proyek yang lebih mulus.
- 2) Meningkatkan pendapatan dan mengurangi biaya operasional adalah strategi penting untuk memaksimalkan keuntungan. Pendekatan ini memungkinkan pemulihan yang lebih cepat dari pengeluaran investasi awal, yang kemudian dapat diinvestasikan kembali dalam upaya keuangan lainnya.
- 3) Tingkat pengembalian modal berfungsi sebagai tolok ukur dalam prosedur evaluasi dan pengambilan keputusan sekali lagi bagi para manajer di Villa Cempaka.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] <https://travel.kompas.com/read/2021/06/10/114750627/bali-jadi-destinasi-wisata-terpopuler-di-dunia-dan-asia-tahun-2021>
- [2] <https://disparda.baliprov.go.id/category/data-statistik/>
- [3] Kadek Devi Astrini, I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, Krisna Kurniari, “Analisis Investasi Pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng, Canggu, Kabupaten Badung, Bali”, Jurnal Ilmiah Teknik UNMAS. Vol. 2, No. 1, pp 7-14, April. 2022.
- [4] I NENGAH WIDIYAWAN.” ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PEMBANGUNAN VILLA MAHARAJA PERERENAN,BADUNGN,Jurnal Ilmiah Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.https://repository.pnb.ac.id/7545/3/RAMA_22302_1915124076_0007059001_0012019003_part.pdf
- [5] Ervianto, 2004. Manajemen Proyek Konstruksi. Yogyakarta
- [6] Putu Wiradnyana Satyawan, :ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA (STUDI KASUS MANDURAH VILLA, DESA TIBUBENENG, KECAMATAN KUTA UTARA,KABUPATEN BADUNG),:2023
- [7] Putu Wiradnyana Satyawan, :ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA (STUDI KASUS MANDURAH VILLA, DESA TIBUBENENG, KECAMATAN KUTA UTARA,KABUPATEN BADUNG),:2023
- [8] Putu Wiradnyana Satyawan, :ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA (STUDI KASUS MANDURAH VILLA, DESA TIBUBENENG, KECAMATAN KUTA UTARA,KABUPATEN BADUNG),:2023
- [9] Putu Wiradnyana Satyawan, :ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA (STUDI KASUS MANDURAH VILLA, DESA TIBUBENENG, KECAMATAN KUTA UTARA,KABUPATEN BADUNG),:2023
- [10] <https://qontak.com/blog/manajemen-proyek/>
- [11] Dimiyati dan Nurjaman Kadar, 2014. Manajemen Proyek : CV Pustaka Setia.
- [12] Muhammad. 2003. Villa Sebagai Alternatif untuk Bermusyawarah. Jakarta: Satya wacana.

- [13] Arsitur, 2017. Klasifikasi/Jenis-jenis Villa. Website : <https://www.arsitur.com/2017/03/klasifikasi-jenis-jenis-villa.html>, diakses 15 April 2023.
- [14] Sunaryah. 2011. Pengantar Pengetahuan Pasar Modal. Edisi ke empat. Yogyakarta Soeharto, . 1999. Manajemen Proyek. Edisi kedua. Jakarta : Erlangga.
- [15] duardus, Tandelin. 2010. Portopolio dan Teori Investasi. Edisi Pertama. Yogyakarta.
- [16] Soeharto, . 1999. Manajemen Proyek. Edisi kedua. Jakarta : Erlangga.
- [17] Umar, Husein. 2009. Studi Kelayakan Bisnis. PT Gramedia Pustaka Utama: Jakart
- [18] Putu Wiradnyana Satyawan, :ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA (STUDI KASUS MANDURAH VILLA, DESA TIBUBENENG, KECAMATAN KUTA UTARA, KABUPATEN BADUNG), :2023