

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI VILA POPO CANGGU



OLEH:
MADE DONI SUARDIKA
1815124073

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI D4 MANAJEMEN PROYEK KONTRUKSI
2022**



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
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

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI VILLA POPO
CANGGU

Oleh:
MADE DONI SUARDIKA
1815124073

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,

Anak Agung Putri Indrayanti, ST., MT.
NIP. 197604022008122001

Bukit Jimbaran, 2 September 2022

Pembimbing II

Ni Made Sintya Rani, ST., MT.
NIP. 199001172019032012

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali
Jurusan Teknik Sipil

Widyan Sudiasa, MT.
NIP. 196506241991031002



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
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 : Made Doni Suardika

NIM : 1815124073

Jurusan / Program Studi : Teknik Sipil / D-IV Manajemen Proyek Konstruksi

Tahun Akademik : 2021/2022

Judul : Analisa Kelayakan Investasi Villa Popo Cangu

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

Bukit Jimbaran, 04 September 2022

Pembimbing I

Anak Agung Putri Indrayanti, ST., MT.
NIP. 197604022008122001

Pembimbing II,

Ni Made Sintya Rani, ST., MT.
NIP. 199001172019032012

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil

(Ir. I. Wayan Sudiarta, MT.)
NIP. 196506241991031002

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Made Doni Suardika
NIM : 1815124073
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil /D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2021/2022
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Villa Popo Cunggu

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, 4 Agustus 2022



Made Doni Suardika

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI VILA POPO CANGGU

Made Doni Suardika

Program Studi D-IV Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil,
Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan,
Kabupaten Badung, Bali – 80364
Telp. (0361)701980 Fax. 701128
E-mail: donisuardika@gmail.com

ABSTRAK

Kelayakan investasi sangat diperlukan untuk mengetahui apakah sebuah investasi layak dilakukan atau tidak. Analisis kelayakan investasi pada Vila Popo dilakukan dengan menggunakan metode NPV, BCR, *Discounted PBP*, dan IRR pada empat parameter yakni pada kondisi pandemi dan normal periode 10 dan 15 tahun. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa Vila Popo hanya dinilai layak ketika dihitung pada kondisi normal selama periode 15 tahun dengan nilai NPV sebesar 2,984,408,603 > 0, BCR sebesar 1.13 > 1, dan IRR sebesar 13% > MARR (9%). *Break Event Point* (BEP) berhasil dicapai pada tinjauan kondisi normal periode 15 tahun dan tercapai pada tahun ke-12. Selisih nilai biaya dan manfaat memiliki perbedaan yang tipis sehingga analisis sensitivitas secara mutlak tidak layak ketika biaya dinaikkan dan ketika manfaat diturunkan.

Kata Kunci: Kelayakan Investasi, Vila, Cangg

INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS OF VILA POPO CANGGU

Made Doni Suardika

Program Studi D-IV Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil,
Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan,
Kabupaten Badung, Bali – 80364
E-mail: donisuardika@gmail.com

ABSTRACT

Feasibility of investment is necessary to know whether an investment is worth making or not. The investing feasibility analysis of Vila Popo was conducted using the NPV, BCR, Discounted PBP, and IRR methods on four parameters, pandemic conditions and normal periods of 10 and 15 years. The calculation results show that Vila Popo is only considered feasible when calculated under normal conditions for a period of 15 years with NPV value of 2,984,408,603 > 0, a BCR of 1.13 > 1, and an IRR of 13% > MARR (9%). The Break Event Point (BEP) was successfully accomplished in normal conditions for a 15 years period and was achieved in the 12th year. The difference between costs and benefits is so small that sensitivity analysis is absolutely not feasible when costs are increased and benefits are reduced.

Keywords: Investment Feasibility, Villa, Canggu

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikan-Nya, sehingga penelitian Skripsi ini dapat diselesaikan. Penelitian Skripsi ini merupakan salah satu syarat kelulusan Program Studi D-IV Manajemen Proyek Kontruksi Politeknik Negeri Bali dengan judul “Analisis Kelayakan Investasi Vila Popo Canggu”

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, Penelitian Skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Penelitian Skripsi ini, yaitu kepada:

1. Bapak I Nyoman Abdi, SE., M.eCom selaku Direktur Politeknik Negeri Bali
2. Bapak Ir. I Wayan Sudiasa, M.T. selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil
3. Bapak Made Sudiarsa, ST., M.T. selaku Kaprodi D4 Jurusan Manajemen Proyek Kontruksi
4. Ibu A.A Putri Indrayanti, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis
5. Ibu Ni Made Sintiya Rani, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bantuan dan bimbingan selama penulisan penelitan skripsi ini
6. I Made Pong Darmadi dan Ni Putu Sumiarni selaku kedua orang tua saya dan juga Putu Nidia Midiantari selaku saudari saya yang senantiasa memberikan doa, dukungan dan semangat sehingga penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini
7. Semua pihak yang membantu dan mendukung dalam penyusunan Penelitian Skripsi ini yang tidak bisa penulis cantumkan disini

Penulis berusaha semaksimal mungkin dalam menyusun Penelitian Skripsi ini. Oleh sebab itu, apabila masih terdapat kesalahan maupun kekurangan, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyempurnaan Penelitian Skripsi ini.

Akhir kata Penulis mengucapkan semoga Penelitian Skripsi ini berguna bagi pembaca dan kita semua, khususnya bagi Mahasiswa Jurusan Manajemen Proyek Kontruksi.

Denpasar, 4 Agustus 2022

Penulis

Made Doni Suardika

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan	3
1.4 Manfaat	3
1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Investasi	5.
2.1.1 Pengertian Investasi	5
2.1.2 Tujuan Investasi	5
2.1.3 Jenis-jenis Investasi	5
2.2 Vila	6
2.3 Biaya Proyek	7
2.3.1 Biaya modal (<i>Capital Cost</i>)	7
2.3.2 Biaya Tahunan	8
2.4 Manfaat (<i>Benefit</i>)	9
2.4.1 Hubungan Manfaat dan Biaya	9
2.4.2 Perbandingan Manfaat dan Biaya	9
2.4.3 Selisih Manfaat dan Biaya	9
2.4.4 Tingkat Pengembalian (<i>Rate of Return</i>)	10

2.5	Analisis Kelayakan	10
2.5.1	Metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....	10
2.5.2	Metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	11
2.5.3	Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	12
2.6	Bunga	12
2.6.1	Jenis Bunga	12
2.6.2	Tingkat Suku Bunga.....	12
2.6.3	Tipe-tipe Suku Bunga	12
2.7	Pengertian Pajak.....	13
2.7.1	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	13
2.7.2	Pajak Penghasilan (PPH)	13
2.8	Break Even Point (BEP)	13
2.9	Analisis Sensitivitas	14
BAB III METODE PENELITIAN.....		15
3.1	Rancangan Penelitian.....	15
3.2	Lokasi dan Waktu	15
3.2.1	Lokasi Penelitian.....	15
3.2.2	Waktu Penelitian	17
3.3	Pengumpulan Data	17
3.4	Penentuan Sumber Data.....	17
3.5	Variabel Penelitian.....	18
3.6	Instrumen Penelitian	19
3.7	Analisis Data.....	19
3.8	Bagan Alir Penelitian.....	21
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		23
4.1	Umum	23
4.2	Data Primer	24

4.2.1	Harga Tanah	24
4.2.2	RAB	24
4.2.3	Harga Pengamprahan Listrik dan Air	24
4.2.4	Harga Sewa Vila	24
4.2.5	Tingkat Hunian Vila.....	25
4.2.6	Operasional Dan Pemeliharaan	25
4.3	Data Sekunder.....	25
4.3.1	Bunga Bank.....	25
4.3.2	Perpajakan.....	25
4.4	Analisa Biaya (<i>Cost</i>).....	26
4.4.1	Biaya Modal.....	26
4.4.2	Biaya Tahunan	29
4.5	Analisa Manfaat (<i>Benefit</i>).....	36
4.6	Analisa Kelayakan	50
4.6.1	Net Present Value (NPV).....	50
4.6.2	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	62
4.7	Analisa Break Event Point (BEP) dan Analisa Sensitivitas.....	67
4.7.1	<i>Discounted Payback Period</i>	67
4.7.2	Analisis Sensitivitas	75
4.8	Rekapitulasi Analisa Kelayakan	100
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		106
5.1	Kesimpulan	106
5.2	Saran	107
DAFTAR PUSTAKA		108
LAMPIRAN.....		111

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Tipe dan Luas Bangunan	23
Tabel 4.2 RAB Vila.....	24
Tabel 4.3 Tipe dan Harga Sewa Vila	25
Tabel 4.4 Biaya Langsung.....	27
Tabel 4.5 Biaya Tidak Langsung	28
Tabel 4.6 Total Biaya Modal	28
Tabel 4.7 Biaya Operasional dan Pemeliharaan	30
Tabel 4.8 Total Biaya Tahunan Kondisi Pandemi & Normal 10 Tahun.....	34
Tabel 4.9 Total Biaya Tahunan Kondisi Pandemi & Normal 15 Tahun.....	35
Tabel 4.10 Pendapatan Vila A Kondisi Pandemi.....	36
Tabel 4.11 Pendapatan Vila A Kondisi Normal.....	37
Tabel 4.12 Pendapatan Vila B Kondisi Pandemi.....	38
Tabel 4.13 Pendapatan Vila B Kondisi Normal.....	39
Tabel 4.14 Total Pendapatan Vila Kondisi Pandemi	40
Tabel 4.15 Total Pendapatan Vila Kondisi Pandemi	41
Tabel 4.16 Biaya Pajak Penghasilan (PPh) Kondisi Pandemi 10 Tahun	42
Tabel 4.17 Biaya Pajak Penghasilan (PPh) Kondisi Pandemi 15 Tahun	43
Tabel 4.18 Biaya Pajak Penghasilan (PPh) Kondisi Normal 10 Tahun.....	43
Tabel 4.19 Biaya Pajak Penghasilan (PPh) Kondisi Normal 15 Tahun.....	45
Tabel 4.20 Biaya Tahunan Setelah Ditambah Biaya (PPh) Pandemi 10 Tahun ...	46
Tabel 4.21 Biaya Tahunan Setelah Ditambah Biaya (PPh) Pandemi 15 Tahun ...	47
Tabel 4.22 Biaya Tahunan Setelah Ditambah Biaya (PPh) Normal 10 Tahun.....	48
Tabel 4.23 Biaya Tahunan Setelah Ditambah Biaya (PPh) Pandemi 15 Tahun ...	49
Tabel 4.24 Nilai <i>Net Present Value</i> (NPV) Kondisi Pandemi 10 Tahun.....	52

Tabel 4.25 Nilai <i>Net Present Value</i> (NPV) Kondisi Pandemi 15 Tahun.....	53
Tabel 4.26 Nilai <i>Net Present Value</i> (NPV) Kondisi Normal 10 Tahun.....	54
Tabel 4.27 Nilai <i>Net Present Value</i> (NPV) Kondisi Normal 15 Tahun.....	55
Tabel 4.28 Nilai <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) Kondisi Pandemi 10 Tahun.....	58
Tabel 4.29 Nilai <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) Kondisi Pandemi 15 Tahun.....	59
Tabel 4.30 Nilai <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) Kondisi Pandemi 10 Tahun.....	60
Tabel 4.31 Nilai <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR) Kondisi Pandemi 15 Tahun.....	61
Tabel 4.32 Nilai <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) Kondisi Pandemi 10 Tahun	63
Tabel 4.33 Nilai <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) Kondisi Pandemi 15 Tahun	64
Tabel 4.34 Nilai <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) Kondisi Normal 10 Tahun	65
Tabel 4.35 Nilai <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) Kondisi Normal 15 Tahun	66
Tabel 4.36 Nilai <i>Break Even Points</i> (BEP) Kondisi Pandemi 10 Tahun.....	69
Tabel 4.37 Nilai <i>Break Even Points</i> (BEP) Kondisi Pandemi 15 Tahun.....	70
Tabel 4.38 Nilai <i>Break Even Points</i> (BEP) Kondisi Normal 10 Tahun.....	71
Tabel 4.39 Nilai <i>Break Even Points</i> (BEP) Kondisi Normal 15 Tahun.....	72
Tabel 4.40 Biaya Naik 10% Manfaat Tetap Pandemi 10 Tahun.....	76
Tabel 4.41 Biaya Naik 10% Manfaat Tetap Pandemi 15 Tahun.....	77
Tabel 4.42 Biaya Naik 10% Manfaat Tetap Normal 10 Tahun	78
Tabel 4.43 Biaya Naik 10% Manfaat Tetap Normal 15 Tahun	79
Tabel 4.44 Biaya Tetap Manfaat Turun 10% Kondisi Pandemi 10 Tahun.....	80
Tabel 4.45 Biaya Tetap Manfaat Turun 10% Kondisi Pandemi 15 Tahun.....	81
Tabel 4.46 Biaya Tetap Manfaat Turun 10% Kondisi Normal 10 Tahun.....	82
Tabel 4.47 Biaya Tetap Manfaat Turun 10% Kondisi Normal 15 Tahun.....	83
Tabel 4.48 Biaya Tetap Manfaat Naik 10% Kondisi Pandemi 10 Tahun.....	84
Tabel 4.49 Biaya Tetap Manfaat Naik 10% Kondisi Pandemi 15 Tahun.....	85

Tabel 4.50 Biaya Tetap Manfaat Naik 10% Kondisi Normal 10 Tahun.....	86
Tabel 4.51 Biaya Tetap Manfaat Naik 10% Kondisi Normal 15 Tahun.....	87
Tabel 4.52 Biaya Turun 10% Manfaat Tetap Kondisi Pandemi 10 Tahun.....	88
Tabel 4.53 Biaya Turun 10% Manfaat Tetap Kondisi Pandemi 15 Tahun.....	89
Tabel 4.54 Biaya Turun 10% Manfaat Tetap Kondisi Normal 10 Tahun.....	90
Tabel 4.55 Biaya Turun 10% Manfaat Tetap Kondisi Normal 15 Tahun.....	91
Tabel 4.56 Biaya Naik 10% Manfaat Turun 10% Kondisi Pandemi 10 Tahun....	92
Tabel 4.57 Biaya Naik 10% Manfaat Turun 10% Kondisi Pandemi 15 Tahun....	93
Tabel 4.58 Biaya Naik 10% Manfaat Turun 10% Kondisi Normal 10 Tahun.....	94
Tabel 4.59 Biaya Naik 10% Manfaat Turun 10% Kondisi Normal 15 Tahun.....	95
Tabel 4.60 Biaya Naik 10% Manfaat Naik 5% Kondisi Pandemi 10 Tahun.....	96
Tabel 4.61 Biaya Naik 10% Manfaat Naik 5% Kondisi Pandemi 15 Tahun.....	97
Tabel 4.62 Biaya Naik 10% Manfaat Naik 5% Kondisi Normal 10 Tahun.....	98
Tabel 4.63 Biaya Naik 10% Manfaat Naik 5% Kondisi Normal 15 Tahun.....	99
Tabel 4.64 Rekapitulasi Analisis Kelayakan Periode 10 Tahun	100
Tabel 4.65 Rekapitulasi Analisis Kelayakan Periode 15 Tahun	101

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Lokasi Pembangunan Vila Popo Cunggu.....	16
Gambar 3.2 Bar Chart Waktu Penelitian.....	17
Gambar 3.3 Bagan Alir Penelitian	22
Gambar 4.1 Diagram BEP Kondisi Pandemi 10 Tahun.....	73
Gambar 4.2 Diagram BEP Kondisi Normal 10 Tahun	74
Gambar 4.3 Diagram BEP Kondisi Pandemi 15 Tahun.....	74
Gambar 4.4 Diagram BEP Kondisi Normal 15 Tahun	75

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Data Administrasi
- Lampiran 2. Rancangan Anggaran Biaya
- Lampiran 3. Denah Villa
- Lampiran 4. Form Survei Lapangan
- Lampiran 5. Surat Permohonan Wawancara
- Lampiran 6. List Wawancara
- Lampiran 7. Dokumentasi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada masa sekarang banyak orang yang berlomba-lomba untuk berinvestasi namun pada kenyataannya masih banyak investasi yang bisa dikatakan tidak layak. Dalam implementasinya di masyarakat, investor memberikan dana seminimal mungkin untuk membuat suatu bangunan investasi yang kemudian masing-masing bangunan tersebut akan dijual dengan harga dua kali lipat atau lebih maupun disewakan. Analisis kelayakan diperlukan untuk menghitung apakah suatu investasi yang digelontorkan dapat dikatakan menguntungkan atau tidak.

Pada analisis kelayakan terdapat empat metode yang dilakukan yakni *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (*Discounted* PBP). *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) merupakan metode yang menggunakan pencarian suku bunga dimana informasi yang dihasilkan oleh metode ini nantinya berkaitan dengan tingkat kemampuan *cashflow* dalam mengembalikan modal investasi. *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah metode yang digunakan untuk menghitung kelayakan suatu bangunan dengan membandingkan seluruh keuntungan dengan biaya awal. Sedangkan metode *Discounted Payback Period* (*Discounted* PBP) adalah metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan [1], Manullang mengatakan bahwa Investasi adalah pengeluaran modal yang dapat diwujudkan dalam bentuk tanah atau bangunan dengan harapan dana atau modal tersebut akan diterima 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 atau menghasilkan keuntungan [8].

Pada bulan Maret 2020 Presiden Joko Widodo mengatakan bahwa Indonesia memasuki fase kritis penanggulangan pandemi Covid-19 hal ini kemudian sangat mempengaruhi beberapa sektor khususnya ekonomi bisnis, pariwisata, industri, 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 teraplikasi. Menurut Muzakir, Bali masih menjadi ladang investasi bagi investor karena tingkat pariwisatanya yang mulai bangkit, salah satu pilihan investasi yang banyak diminati yakni vila [10]. Menurut Budhiman walaupun Indonesia sempat mengalami penurunan yang sangat drastis untuk sektor investasi properti pada tahun 2020 namun pada tahun 2021 ini diprediksikan akan meningkat, hal ini disebabkan oleh harga lahan yang masih tertekan sehingga sangat cocok bagi investor yang cerdas dan memiliki kelebihan likuiditas [4].

Vila Popo adalah sebuah bangunan dengan tema minimalis semi industrial yang bertempat di daerah Canggu. Daerah Canggu terletak pada Kuta, Kabupaten Badung dan 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 Canggu yang dianggap cukup strategis serta dikelilingi dengan tempat-tempat hiburan yang telah menyesuaikan dengan gaya hidup wisatawan. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan perkembangan pada sektor pembangunan dapat dikatakan menjadi sebuah peluang bisnis yang cukup menjanjikan. Untuk membangun sebuah bangunan khususnya vila dengan tujuan komersil maka diperlukan penghitungan biaya untuk mengetahui apakah bangunan tersebut layak atau tidak dijadikan sebuah investasi jangka panjang.

Dalam membuat 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 peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai imbal jasa yang dilakukan dalam suatu periode tertentu yang telah disepakati [7]. 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 [19].

Berdasarkan alasan yang telah dipaparkan sebelumnya, peneliti terinspirasi untuk meneliti lebih lanjut terkait dengan tema kelayakan investasi dengan harapan dapat sedikit banyak memberikan gambaran serta membuktikan apakah *vila* tersebut layak dijadikan sebagai lahan investasi atau tidak.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah akan memberikan gambaran mengenai apa yang akan dibahas pada bab selanjutnya, adapun rumusan masalah yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana kelayakan investasi Vila Popo bila ditinjau dengan NPV, BCR, *Discounted PBP*, IRR?
2. Berapa lamakah *Break Event Point* (BEP) akan dicapai pada investasi Vila Popo?
3. Bagaimana analisis sensitivitas pada investasi Vila Popo?

1.3 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kelayakan investasi pada Vila Popo ditinjau dengan NPV, BCR, *Discounted PBP*, IRR
2. Untuk mengetahui berapa lamanya BEP
3. Untuk mengetahui analisis sensitivitas pada investasi Vila Popo

1.4 Manfaat

Adapun beberapa manfaat yang dapat diambil dari penyusunan Skripsi ini, diantaranya:

1. Bagi akademisi, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan ajar dalam kegiatan perkuliahan pada mata kuliah yang terkait dengan judul penelitian.

2. Bagi praktisi, hasil penelitian diharapkan dapat membantu dalam pemilihan investasi
3. Bagi mahasiswa, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi dalam kegiatan perkuliahan dan penelitian lanjutan terutama dalam pembahasan tentang kelayakan investasi.
4. Bagi peneliti, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bukti syarat kelulusan program Diploma 4 (D4) Manajemen Proyek Kontruksi.

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam laporan ini mengenai:

1. Daerah Cangu, Badung merupakan lokasi yang dipilih sebagai lokasi penelitian
2. Analisis terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan metode NPV, BCR, *Discounted* PBP dan IRR
3. Kondisi ekonomi dalam keadaan pandemi serta normal, dalam keadaan pandemi artinya terjadi krisis ekonomi disebabkan oleh pandemi Covid-19 yang menyebabkan ketidakstabilan pasar

BAB V

PENUTUP

1.1 Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan metode NPV, BCR, *Discounted PBP*, dan IRR didapatkan hasil bahwa kelayakan investasi Vila Popo dinilai gagal bila ditinjau selama 10 tahun baik ketika ditinjau pada masa pandemi maupun normal dan hanya berhasil pada tinjauan dalam kondisi normal selama periode 15 tahun dengan nilai NPV sebesar Rp 2,984,408,603 > 0, BCR sebesar 1.13 > 1, dan IRR sebesar 13% > MARR (9%)
2. *Break Event Point* (BEP) pada analisis kelayakan Vila Popo berhasil dijangkau pada tinjauan kondisi normal selama 15 tahun dan tercapai pada tahun ke-12
3. Analisis sensitivitas hanya dapat dikatakan layak pada tinjauan kondisi normal. Adapun hasil analisis sensitivitas yang layak sebagai berikut:
 - Kondisi Normal 15 tahun parameter Biaya Naik 10% Manfaat Tetap dengan hasil sebesar Rp 1,843,919,449 dan BCR sebesar 1.07
 - Kondisi Normal 15 tahun parameter Biaya Tetap Manfaat Turun 10% dengan hasil sebesar Rp 307,618,364 dan BCR sebesar 1.01
 - Kondisi Normal 15 tahun parameter Biaya Tetap Manfaat Naik 10% dengan hasil sebesar Rp 5,661,198,843 dan BCR sebesar 1.24
 - Kondisi Normal 15 tahun parameter Biaya Turun 10% Manfaat Tetap dengan hasil sebesar Rp 4,124,897,758 dan BCR sebesar 1.18
 - Kondisi Normal 15 tahun parameter Biaya Naik 10% Manfaat Naik 5% dengan hasil sebesar Rp 3,182,314,569 dan BCR sebesar 1.13

1.2 Saran

1. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan mengevaluasi dan mengaplikasikan analisis sensitivitas dengan cakupan lebih luas, beragam atau dengan lokasi yang berbeda
2. Diharapkan bagi peneliti selanjutnya agar melakukan analisis dengan metode yang berbeda seperti ARR, PI, dan ROI
3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat mengaplikasikan analisis kelayakan pada kondisi serta keadaan sesuai dengan yang terjadi pada saat penelitian

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abuk, G. & Rumbino, Y, “Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate of Return (IRR) Payback Period (PBP) Pada Unit Stone Crusher di CV, Kab. Kupang Prov. NTT”, Jurnal Ilmiah Teknologi FST Undana, Vol. 14(2), 2020.
- [2] Badan Pusat Statistika. “Tingkat Penghunian Kabupaten Badung 2018”.
- [3] Bank Indonesia, [2022] Data Inflasi Repo Rate Tetap 3,50% [artikel].
- [4] Budhiman, I. (2021). Kata Pakar, Tahun 2021 Waktu Paling Tepat Investasi Properti. Siap Untung? [artikel] Diambil dari <https://www.99.co/blog/indonesia/investasi-properti-tahun-2021/>
- [5] Hidayati, A, “Investasi: Analisis Dan Relevansinya Dengan Ekonomi Islam” Melia: Jurnal Ekonomi Islam, Volume 8, Nomor 2, 2017. Diambil dari <http://jurnal.yudharta.ac.id/v2/index.php/malia>
- [6] Latupeirisa, J., Marzuki, P., & Wirahadikusuma, R, “Persepsi Tentang Contingency Cost Kontraktor di Indonesia: Sebuah Survey”. Journal Teknik Sipil, Vol. 7(3), 274-286, 2007.
- [7] Makarya., & Ulum, M, “Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Tingkat Likuiditas Perusahaan terhadap Risiko Investasi Saham yang Terdaftar pada Jakarta Islamic Index”, Jurnal Ekonomi Bisnis, No. 1, 2010. Diambil dari http://fe.um.ac.id/wp-content/uploads/2010/01/makaryanawati_7.pdf
- [8] Manullang, D. W., Karamoy, H., & Pontoh, W, “Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus Pada Cincau Jo, Blencho Dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi”, Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi, 7(2), 2019.
- [9] Maruta, H, “Analisis Break Even Point (BEP) Sebagai Dasar Perencanaan Laba Bagi Manajemen. Jurnal Akuntansi Syariah (JAS)”. 2(1), 9-28, 2018.
- [10] Muzakir, I. (2021). “Properti Bali Masih Menarik Minat Investor” [artikel]. Diambil dari <https://www.beritasatu.com/ekonomi/790335/properti-di-bali-masih-menarik-minat-investor>

- [11] Narimawati, U, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif, Teori dan Aplikasi*. Bandung: Agung Media 9, 2008.
- [12] Nurdiana, A, “Analisis Biaya Tidak Langsung Pada Proyek Pembangunan Best Western Star Hotel & Star Apartment Semarang”. *TEKNIK*, Vol. 36(2), 105-109, 2015.
- [13] Prabowo, G., Indrawati, N., & Yusnita, N. “Hubungan Kesehatan dan Keselamatan Kerja (K3) dengan Produktivitas Kerja Karyawan PT”. Sima Prima Indonesia. Bogor: Universitas Pakuan.
- [14] Putra, R, “Analisis Pemilihan Investasi Saham dengan menggunakan Metode CAPM dan RVAR Sebagai Penentu Pengambilan Keputusan Investasi Saham (Studi pada Perusahaan-Perusahaan yang Listing pada Indeks LQ45 di Burs”, (Doctoral dissertation, Universitas Brawijaya), 2013.
- [15] Sari, C., Sawaki, M., & Sabarofek, M, “Pengaruh Analisis Investasi Terhadap Kelayakan Penambangan Batu Mangan di PT. Berkat Esa Mining”. *Jurnal Science Tech* Vol. 4, No. 1, 2018.
- [16] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA, 2008.
- [17] Supriyatna, Y, “Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung”. *Majalah Ilmiah UNIKOM*, Vol. 9(2), 2011.
- [18] Sururi, I. & Agustapraja, H. R, “Studi Kelayakan Investasi Perumahan Menggunakan Metode Benefit Cost Ratio”, *Jurnal Teknik*, 18(1), pp. 52-61, 2020. doi: 10.37031/jt.v18i1.68
- [19] Somantri, G, “Memahami Metode Kualitatif”, *Makara, Sosial Humanior*, Vol. 9, No. 2, 2005.
- [20] Syahrin, R. A., Darmawan, A, “Pengaruh Risiko Inflasi, Risiko Suku Bunga, Risiko Valuta Asing, Risiko Pasar Terhadap Return Saham”, *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 61(3), 2018. Diambil dari <http://administrasibisnis.studentjournal.ub.ac.id/index.php/jab/article/view/2593/2987>
- [21] Tama, B, *Izin Mendirikan Bangunan*, 2018.

- [22] Tokan, M, “Kawasan Vila Dengan Penataan Landsekap Agrowisata Di Kota Singkawang”. Jurnal Online Mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjungpura, Volume 2, Nomor 1, 2014. Diambil dari <https://media.neliti.com/media/publications/188700-ID-kawasan-vila-dengan-penataan-landsekap.pdf>
- [23] Warsika, “Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga (Rate of Interest) Berdasarkan Cash Flow Terhadap Investasi”, 2016.
- [24] Widiarti, S, Analisis Konsep Biaya Modal (*Cost of Capital*), 2020.