

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI BHUMI LOVINA
RESIDENCE & VILLAS DI DESA TEMUKUS, KECAMATAN
BANJAR, KABUPATEN BULELENG**



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh :

I GEDE WIDNYANA

1815124065

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



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI

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 TELAH MENYELESAIKAN SKRIPSI
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

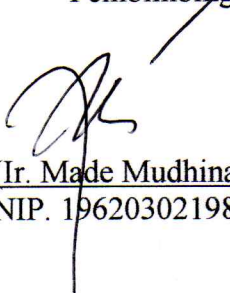
Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi Prodi Prodi DIV Manajemen Proyek Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa:

Nama Mahasiswa : I Gede Widnyana
NIM : 1815124065
Jurusan / Program Studi : Teknik Sipil / D-IV Manajemen Proyek Konstruksi
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Bhumi Lovina
Residance & Villas di Desa Temukus,
Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng


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

Bukit Jimbaran, 3 Agustus 2022

Pembimbing I



(Ir. Made Mudhina, MT.)
NIP. 196203021989031002

Pembimbing II


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

Disetujui,

Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil


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





KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI

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 BHUMI LOVINA
RESIDENCE & VILLAS DI DESA TEMUKUS, KECAMATAN
BANJAR, KABUPATEN BULELENG**

Oleh:

**I GEDE WIDNYANA
1815124065**

Laporan ini diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan
Program Pendidikan Diploma IV pada Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali

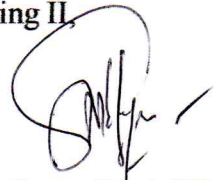
Disetujui oleh:

Bukit Jimbaran, 1 September 2022

Pembimbing I


(Ir. Made Mudhina, MT.)
NIP. 196203021989031002

Pembimbing II


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

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil


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



PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : I Gede Widnyana
NIM : 1815124065
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil /D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2021/2022
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Bhumi Lovina
Residance & Villas di Desa Temukus,
Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng

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, 3 Agustus 2022



I Gede Widnyana

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI BHUMI LOVINA RESIDENCE & VILLAS DI DESA TEMUKUS, KECAMATAN BANJAR, KABUPATEN BULELENG

I Gede Widnyana

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) 70198, Fax. (0361) 701128

Email : widnyana.igede17@gmail.com

ABSTRAK

Vila merupakan salah satu bentuk investasi yang diminati khususnya di Bali. Salah satu bentuknya yaitu *Bhumi Lovina Residence & Villas* yang akan menjadi salah satu bentuk investasi jangka Panjang. Untuk mengetahui kelayakan investasi dari aspek finansial dilakukan dengan analisis terkait kelayakan investasi pada *Bhumi lovina residence & villas* sebagai bahan menganalisa dengan metode yang digunakan adalah *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan Analisis *Break Event Point* (BEP) serta Analisis Sensitivitas. Dimana hal ini dilakukan untuk menghindari resiko yang mungkin terjadi dan mengetahui layak atau tidaknya investasi tersebut. Dari hasil perhitungan dalam kondisi normal didapat nilai Net Present Value sebesar Rp. 2.694.402.511,76 > 0, nilai Benefit Cost Ratio sebesar 1,27, nilai Internal Rate Of Return sebesar 17,91% lebih besar dari nilai MARR yaitu 10%, dan Break Even Point terjadi pada 8 tahun, 5 bulan, 7 hari < 20 tahun, lebih cepat dari umur investasi. Dimana semua metode menunjukkan bahwa investasi pada “*Bhumi Lovina Residence & Villas*” layak untuk dilanjutkan. Investasi akan tidak layak jika selama masa investasi biaya tahunan mengalami peningkatan hingga 45% dengan pendapatan yang tetap, selain itu apabila pendapatan mengalami penurunan hingga 21% dengan biaya tahunan yang tetap, serta jika biaya tahunan mengalami peningkatan 14% dan pendapatan tahunan turun 14%, yang sudah diuji melalui analisis sensitivitas.

Kata kunci : vila, Investasi, kelayakan, sensitivitas

FEASIBILITY ANALYSIS OF BHUMI LOVINA RESIDENCE & VILLAS INVESTMENT IN TEMUKUS VILLAGE, BANJAR DISTRICT, BULELENG REGENCY

I Gede Widnyana

*Construction Project Management D-IV Study Program, Civil Engineering
Department, Bali State Polytechnic.*

Email : widnyana.igede17@gmail.com

ABSTRACT

Villas are one of the most popular forms of investment, especially in Bali. One of the forms is Bhumi lovina residence & villas which will be a form of long-term investment. To find out the feasibility of investment from the financial aspect, an analysis related to the feasibility of investing in Bhumi Lovina Residence & Villas as an analysis material is carried out with the methods used are Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), and Analysis Break Event Point and Sensitivity Analysis. Where this is done to avoid risks that may occur and find out whether or not the investment is feasible. From the calculation results under normal conditions, the Net Present Value of Rp. 2,694,402,511.76 > 0, the Benefit Cost Ratio value is 1.27, the Internal Rate Of Return value is 17.91% greater than the MARR value of 10%, and the Break Even Point occurs at 8 years, 5 months, 7 days < 20 years, faster than the investment age. Where all methods show that the investment in “Bhumi Lovina Residence & Villas” is feasible to continue. The investment will not be feasible if during the investment period the annual costs increase by up to 45% with fixed income, in addition if the income decreases by 21% with fixed annual costs, and if the annual costs increase by 14% and annual income decreases by 14%, which has been tested through sensitivity analysis.

Keywords: villa, investment, feasibility, sensitivity

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan yang Maha Esa atas berkat rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi *Bhumi Lovina Residence & Villas* di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng” tepat pada waktunya.

Dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan moril maupun materil sehingga skripsi dapat selesai. Ucapan terimakasih penulis tujukan kepada:

1. Bapak I Nyoman Abdi, SE, M.e Com selaku Direktur Politeknik Negeri Bali
2. Bapak Ir. I Wayan Sudiasa, MT selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil
3. Bapak Made Sudiarsa, ST., MT selaku Ketua Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi
4. Ir. Made Mudhina, MT selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan pengarahan, petunjuk dan bimbingan selama penyusunan skripsi.
5. Ni Made Sintya Rani, ST. MT selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan pengarahan, petunjuk dan bimbingan selama penyusunan skripsi.
6. PT. Bhumi Inti Propertindo selaku narasumber yang telah memberikan data terkait dalam penyusunan skripsi.
7. Teman-teman VIII A D4 MPK dan seluruh teman-teman jurusan Teknik sipil D4 yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan masukan dalam penyusunan skripsi.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih ada kekurangan yang disebabkan karena kemampuan serta pengalaman penulis yang terbatas. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak guna menyempurnakan segala kekurangan dalam penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi dapat memberikan manfaat bagi semua pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan.

Badung, 12 Agustus 2022

I Gede Widnyana

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT KETERANGAN MENYELESAIKAN SKRIPSI	
HALAMAN PENGESAHAN	
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	
ABSTRAK	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
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	6
2.1.3 Instrumen Investasi	6
2.2 Vila.....	8
2.3 Biaya Pembangunan Vila	9
2.3.1 Biaya Modal.....	9
2.3.2 Biaya Tahunan (<i>Annual Cost</i>).....	11
2.4 Manfaat (<i>Benefit</i>).....	13
2.4.1 Hubungan Manfaat dan Biaya.....	13
2.4.2 Perbandingan Manfaat dan Biaya	13
2.4.3 Selisih Manfaat dan Biaya	14
2.4.4 Tingkat Pengembalian (<i>Rate of Return</i>).....	14
2.5 Analisa Kelayakan Dari Aspek Finansial.....	15

2.5.1	Sumber Dana.....	15
2.5.2	Rencana Anggaran Biaya (RAB).....	16
2.5.3	Pajak.....	16
2.5.4	Arus Kas (<i>Cash Flow</i>).....	17
2.5.5	<i>Time Value of Money</i>	18
2.6	Kriteria Penilaian Investasi	20
2.6.1	<i>Net Present Value (NPV)</i>	20
2.6.2	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	21
2.6.3	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	22
2.6.4	<i>Break Even Point (BEP)</i>	24
2.6.5	Analisis Sensitivitas (<i>Sensitivity Analysis</i>)	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....		27
3.1	Rancangan Penelitian	27
3.2	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	27
3.3	Penentuan Sumber Data	28
3.3.1	Data Primer	28
3.3.2	Penentuan Data Sekunder	28
3.4	Pengumpulan Data	29
3.5	Instrumen Penelitian.....	30
3.6	Analisis Penelitian.....	30
3.7	Bagan Alir Penelitian	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		34
4.1	Umum.....	34
4.2	Analisis Biaya.....	34
4.2.1	Biaya Modal	34
4.2.2	Biaya Oprasional dan Pemeliharaan (Q&P)	37
4.2.3	Biaya Depresiasi.....	41
4.2.4	Suku Bunga	42
4.2.5	Biaya Promosi Tahunan	43
4.2.6	Biaya Retribusi Daerah	44
4.3	Analisis Manfaat (<i>Benefit</i>).....	47
4.3.1	Benefit Sewa Vila	47
4.4	Pajak	52
4.4.1	Pajak PHR	52

4.4.2	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	53
4.4.3	Pajak Penghasilan (PPh Badan)	56
4.4.4	Total Biaya Pajak	58
4.5	Rekapitulasi Biaya dan Pendapatan.....	60
4.6	Analisis Kelayakan	62
4.6.1	<i>Net Present Value</i> (NPV)	62
4.6.2	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	65
4.6.3	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	65
4.6.4	<i>Break Even Point</i> (BEP).....	71
4.6.5	Analisis Sensitivitas	74
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		79
5.1	Simpulan.....	79
5.2	Saran	80
DAFTAR PUSTAKA		81
LAMPIRAN		

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Peta Lokasi	27
Gambar 3. 2 Bagan alir	33
Gambar 4. 1 Grafik Break Even Point	73

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Waktu penelitian	28
Tabel 4. 1 Biaya Tanah dan Lahan.....	35
Tabel 4. 2 Biaya Langsung.....	36
Tabel 4. 3 Biaya Tidak Langsung	37
Tabel 4. 4 Biaya Modal.....	37
Tabel 4. 7 Biaya Operasional dan Pemeliharaan Per Tahun.....	40
Tabel 4. 8 Biaya Depresiasi	41
Tabel 4. 9 Biaya Bunga Tahunan.....	42
Tabel 4. 10 Biaya Promosi Tahunan.....	43
Tabel 4. 11 Biaya Retribusi Daerah.....	44
Tabel 4. 12 Daftar Biaya Tahunan (Annual Cost) Tanpa Pajak	46
Tabel 4. 13 Harga Sewa Villa.....	47
Tabel 4. 14 Tingkat Hunian Villa	47
Tabel 4. 15 Kenaikan Tarif Villa Tipe Deluxe	48
Tabel 4. 16 Kenaikan Tarif Villa Tipe Executive	49
Tabel 4. 17 Kenaikan Tarif Villa Tipe Suite.....	50
Tabel 4. 18 Pendapatan Total Villa (Bruto) Semua Tipe.....	51
Tabel 4. 19 Pajak Hotel dan Restaurant (PHR).....	52
Tabel 4. 20 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	54
Tabel 4. 21 Biaya Tahunan Beserta Pajak PHR dan Pajak PBB	55
Tabel 4. 22 Pendapatan Bersih Sebelum PPh Badan.....	56
Tabel 4. 23 Biaya PPh Badan.....	58
Tabel 4. 24 Rekapitulasi Biaya Pajak	59
Tabel 4. 25 Total Biaya Tahunan (Annual Cost) Termasuk Pajak	60
Tabel 4. 26 Total Pendapatan Bersih (Netto) Tahunan.....	61
Tabel 4. 27 Perhitungan Net Present Value (NPV) dan Benefit Cost Ratio (BCR)	64
Tabel 4. 28 Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) $i = 17\%$	69
Tabel 4. 29 Perhitungan Internal Rate of Return (IRR) $i = 18\%$	70
Tabel 4. 30 Break Even Point (BEP)	72
Tabel 4. 34 Parameter Analisis Sensitivitas (Biaya naik 45%, manfaat tetap).....	75
Tabel 4. 35 Parameter Analisis Sensitivitas (Biaya tetap, manfaat turun 21%) ..	76
Tabel 4. 36 Parameter Analisis Sensitivitas (Biaya naik 14%, manfaat turun 14%)	77

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Proses Bimbingan Mahasiswa
- Lampiran 2 : Schedule Penyusunan Skripsi
- Lampiran 3 : Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan Biaya Interior
- Lampiran 4 : Gambar Rencana
- Lampiran 5 : Daftar Pertanyaan Wawancara
- Lampiran 6 : Foto Dokumentasi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bali merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang perekonomiannya ditunjang dari sektor pariwisata. Sebagai salah satu destinasi favorit wisatawan Bali selalu memiliki daya tariknya tersendiri baik itu dari segi keindahan alam, tradisi, budaya, serta keramahan penduduknya. Setiap tahunnya Bali selalu ramai dikunjungi wisatawan baik itu wisatawan domestik maupun mancanegara. Hal ini didukung juga dengan data banyaknya wisatawan mancanegara bulanan ke Bali dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bali yaitu pada 2017 jumlah wisatawan mancanegara yang datang ke Bali sebesar 5.697.739 orang, kemudian 2018 sebesar 6.070.473 orang dan pada 2019 sebesar 6.275.210 orang, data tersebut menunjukkan terjadi peningkatan jumlah wisatawan sebesar 9,92 % [1]. Dimana data pada tahun 2020 dan 2021 tidak digunakan karena dalam keadaan pandemi, dimana data tersebut akan menyebabkan analisis tidak valid.

Berdasarkan data pertumbuhan wisatawan diatas maka Bali sebagai salah satu daerah tujuan pariwisata tentunya memerlukan sarana dan prasarana penunjang kegiatan pariwisata. Hal ini bertujuan agar terjadinya keseimbangan antara jumlah wisatawan yang datang berkunjung dengan prasarana yang tersedia. Dimana dengan adanya sarana dan prasarana yang memadai dapat menjaga keberlangsungan pariwisata. Berdasarkan hal tersebut Bali menjadi peluang besar bagi banyak investor untuk menanamkan modalnya di Pulau Dewata ini. Salah satu bentuk investasi yang dilakukan adalah investasi di sektor properti khususnya properti penunjang pariwisata, diantaranya berupa *villa, resort, hotel, bungalow* dan lain – lain. Namun pada akhir tahun 2019 hingga sekarang dunia dilanda pandemi Covid-19. Seluruh dunia terkena dampaknya termasuk Bali. Sebagai daerah yang perekonomiannya di dukung pariwisata, Bali dalam satu setengah tahun terakhir mengalami kemerosotan jumlah wisatawan yang sangat signifikan. Hal tersebut juga termuat dalam data dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bali dimana pada tahun 2019 wisatawan mancanegara yang berkunjung ke bali sebesar 6.275.210 orang

dan pada 2020 sebesar 1.069.473 orang, data tersebut menunjukkan terjadi penurunan jumlah wisatawan sebesar 82,96% [1].

Meskipun beberapa tahun belakangan ini terjadinya kemerosotan jumlah kunjungan wisatawan ke Bali namun berdasarkan Badan Pusat Statistik Provinsi Bali Tahun 2022 menunjukkan mulai meningkat ditunjukkan pada 2021 hanya 51 orang yang datang ke Bali namun pada 2022 bulan Februari sudah sebanyak 1.310 orang [1] dan akan terus bertambah dibulan kedepannya. Hal ini juga dikarenakan pembebasan syarat PCR jika wisatawan sudah di vaksin booster.

Hal tersebut pula membuat perekonomian Bali kembali bangkit perlahan dan sektor pariwisata juga mulai bergerak. Pelaku pariwisata khususnya di jasa hunia penunjang wisata mulai kembali membuka usahanya seperti villa, hotel, homestay dan lainnya. Dimana hal ini juga dimanfaatkan oleh investor untuk berinvestasi. Investasi dilakukan untuk memperoleh berbagai manfaat pada waktu yang akan datang. Manfaat tersebut dapat berupa finansial maupun non finansial, dimana manfaat finansial berupa keuntungan atau profit dan non finansial berupa terbukanya lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat. Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat itu dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang [2]. Dalam melakukan investasi para investor harus memperhatikan berbagai faktor salah satunya faktor resiko sebagai bahan acuan dalam menentukan tingkat kembalinya modal. Secara umum resiko dapat diartikan sebagai bentuk kejadian pasti maupun tidak pasti mengenai suatu kejadian dimasa depan berdasarkan keputusan yang diambil dengan berbagai macam pertimbangan [3].

Adapun salah satu bentuk investasi tersebut adalah *Bhumi lovina residence & villas*. Berlokasi di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng. Dengan lokasi yang strategis yang terletak di daerah pariwisata yang mudah diakses dan terdapat berbagai macam destinasi wisata disana seperti Pantai Lovina, Krisna Fantastic Land dan Pusat Kota Singaraja. Serta seiring diliriknnya wisata Bali Utara oleh wisatawan mancanegara maupun domestik, dengan hal ini pula investasi di sektor pariwisata mulai dilirik banyak investor. Terdapat beberapa penelitian mengenai analisis kelayakan investasi yang meninjau dari aspek finansial

salah satunya adalah Made Novia Indriani (2018) melakukan analisis finansial pembangunan *The Mesare Villa*. Dari hasil analisis finansial menunjukkan nilai NPV positif sebesar Rp. 3.069.536.483,92, nilai IRR 16% dimana angka tersebut lebih besar dari nilai MARR yaitu 12%, nilai BCR menunjukkan angka $1,79 > 1$ dan BEP terjadi pada tahun 2036. Dari sisi uji sensitivitas menunjukkan nilai investasi sensitif pada angka Rp. 27.794.462.817,00, nilai benefit sensitif pada angka Rp. 4.992.839.448, dan nilai cost sensitif pada angka Rp. 6.145.999.356 [4].

Atas dasar tersebut maka sebagai peneliti lanjutan akan dilakukan analisis terkait kelayakan investasi pada *Bhumi lovina residence & villas* dari Aspek Finansial sebagai bahan menganalisa dengan menggunakan, *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan Analisis *Break Event Point* (BEP) serta Analisis Sensitivitas. Dimana hal ini dilakukan untuk menghindari resiko yang mungkin terjadi dan mengetahui layak atau tidaknya investasi tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kelayakan investasi *Bhumi Lovina Residence & Villas* ditinjau dari aspek NPV, BCR, IRR ?
2. Pada tahun ke berapa investasi *Bhumi Lovina Residence & Villas* dapat mencapai *Break Even Point* (BEP) ?
3. Berapa tingkat sensitivitas pada investasi *Bhumi Lovina Residence & Villas*?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kelayakan investasi pada *Bhumi Lovina Residence & Villas* dari aspek finansial.
2. Untuk mengetahui waktu kembalinya modal investasi dari *Bhumi Lovina Residence & Villas*.
3. Untuk mengetahui tingkat sensitivitas pada *Bhumi Lovina Residence & Villas* jika dilakukan Analisis Sensitivitas.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat untuk penulis
Dapat melakukan analisis kelayakan suatu bangunan vila sebelum membangun vila, dan mengetahui tata cara atau metode pembangunan dan pembayaran yang lebih menguntungkan dalam membangun vila.
2. Manfaat untuk instansi (Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali)
Dapat digunakan sebagai bahan bacaan atau refrensi dalam proses perkuliahan untuk menambah wawasan mengenai investasi dan study kelayakan.
3. Manfaat untuk masyarakat
Dapat memberikan informasi atau gambaran kepada masyarakat yang ingin berbisnis dan ikut berkecimpung dalam bisnis investasi properti khususnya vila.
4. Manfaat untuk pemerintah
Dapat dipakai sebagai salah satu sumber informasi kepada masyarakat untuk menjalankan bisnis properti agar perekonomian Negara bisa berkembang.

1.5 Ruang Lingkup Dan Batasan Masalah

Adapun ruang lingkup dan Batasan masalah yang akan ditinjau oleh penulis:

1. Penelitian ini hanya di tinjau dari aspek finansial
2. Analisis terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan empat metode investasi yaitu NPV, BCR, IRR, serta BEP
3. Pada penelitian ini menggunakan tingkat hunian kamar atau unit vila per tahun dalam kondisi normal tidak dalam kondisi pandemi atau pesimis, untuk itu digunakan tingkat hunian kamar target saat kondisi normal.
4. Pada penelitian ini jumlah unit vila dan desain vila berpatok pada gambar rencana pembangunan *Bhumi Lovina Residence & Villas*.
5. Investasi ini tidak menghitung nilai sisa.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Dari hasil analisis kelayakan investasi secara finansial yang dilakukan pada *Bhumi Lovina Residence & Villas*, di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Berdasarkan metode NPV (*Net Present value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate Of Return*), pada *Bhumi lovina residence & villas*, dengan hasil sebagai berikut :
 - 1) *Net Present Value* (NPV) adalah Rp. 2.694.402.511,76 > 0
 - 2) *Benefit Cost Ration* (BCR) adalah 1,27 > 1
 - 3) *Internal Rate of Retrurn* (IRR) adalah 17,91% > 10%

Maka dari hasil analisis kelayakan investasi pada *Bhumi Lovina Residence & Villas* dinyatakan layak

2. Berdasarkan hasil yang di dapat dari *Break Even Point* (BEP), dengan metode *Discounted Payback Periode* dan dilakukan pendekatan untuk mengetahui lebih rinci agar diketahui kapan terjadinya *Break Even Point* sehingga didapatkan pada tahun ke 8 tepatnya 8 tahun, 5 bulan, 7 hari < 20 tahun, maka investasi yang dilakukan dapat dikatakan layak.
3. Berdasarkan hasil dari analisis tingkat sensitivitas yang dilakukan dengan beberapa parameter didapat hasil batasan tingkat sensitivitas sebagai berikut :
 - 1) Investasi dinyatakan tidak layak apabila biaya naik hingga 45% dan manfaat tetap.
 - 2) Investasi dinyatakan tidak layak apabila biaya tetap dan manfaat turun hingga 21%.
 - 3) Investasi dinyatakan tidak layak apabila biaya naik hingga 14% dan manfaat turun hingga 14%.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan diatas maka saran – saran yang dapat diberikan sebagai berikut :

1. Studi ini belum mempertimbangkan aspek pasar, maka untuk penelitian selanjutnya agar dilakukan pertimbangan pada aspek pasar.
2. Agar batas parameter analisis tingkat sensitiitas dapat dijadikan acuan pada investasi *Bhumi Lovina Residence & Villas*.
3. Perlu dilakukan penelitian lebih lanjut untuk memastikan tingkat hunian vila pada masa pandemi covid-19, karena penelitian ini menggunakan asumsi tingkat hunian pada kondisi normal.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Badan Pusat Statistik Provinsi Bali diakses dari <http://www.bali.bps.go.id/>. Diakses : 5 Juni 2022
- [2] Manullang, D. W., Karamoy, H., & Pontoh, W. (2019). 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).
- [3] Putra, R. D., & ZA, Z. (2013). Analisis Pemilihan Investasi Saham Dengan Menggunakan Metode Capital Asset Pricing Model (Capm) Dan Reward To Variability Ratio (Rvar) Sebagai Penentu Pengambilan Keputusan Investasi Saham. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 1(2), 21-30
- [4] Indriani, M. N., Artana, I. W., Putra, C., & Juniadi, I. K. S. (2018). ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA PEMBANGUNAN VILLA (Studi Kasus: Pembangunan The Mesare Villa Nusa Penida). *Widya Teknik*, 11(02), 48-56.
- [5] Sugianto, Rochmat Aldy Purnomo R. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis*. Semarang: Unmuh Ponorogo Press.
- [6] Giatman. (2006). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- [7] Suad, Husnan (2004) Dasar-Dasar Teori Portfio Dan Analisis Sekuritas Edisi Keempat, Yogyakarta BFFE
- [8] Safir Senduk. (2004). Mencari Penghasilan Tambahan Seri Perencanaan Keuangan Keluarga. Jakarta: Elex Media Komputindo
- [9] Harjono, Dhaniswara K. (2016). *Hukum Properti*. Jakarta : PPHBI
- [10] Sedana, I. B. P. (2018). Feasibility Study The Gangsa Ubud Private Villa & Spa Di Desa Payogan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar. *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, 7, 2191-2216.
- [11] Tokan, M. R. L. (2014). Kawasan Villa dengan Penataan Landsekap Agrowisata di Kota Singkawang. *Jurnal Online Mahasiswa S1 Arsitektur UNTAN*, 2(1).

- [12] Sastraadmadja, Soedradjat. (1984). *Analisa Anggaran Pelaksanaan*. Bandung: Nova.
- [13] Asiyanto. (2010). *Construction Project Cost Management*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- [14] Bank Negara Indoneisa diakses dari <https://www.bni.co.id/id-id/>
- [15] Otoritas Jasa Keuangan diakses dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Suku-Bunga-dasar.aspx>
- [16] Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng nomor 17 tahun 2011 tentang retribusi pelayanan persampahan/kebersihan.
- [17] Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 8 Tahun 2011 pasal 6 tentang Tentang Pajak Hotel
- [18] Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 5 Tahun 2013 Pasal 6 tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan