

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK VILLA**  
**UMALAS BUMBAK KEROBOKAN, BADUNG, BALI**



**POLITEKNIK NEGERI BALI**

**Oleh :**

**I MADE ASTRA WIJAYA KUSUMA**

**2015124153**

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

# ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK VILLA UMALAS BUMBAK KEROBOKAN, BADUNG, BALI

**I Made Astra Wijaya Kusuma**

Program Studi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil,

Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan,

Kabupaten Badung, Bali – 80364

Telp. (0361) 701981 Fax. 701128

Email: [astrawijaya20@gmail.com](mailto:astrawijaya20@gmail.com)

## ABSTRAK

Seiring perkembangan ekonomi dan pariwisata Bali menyebabkan meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan yang berdampak tinggi akan kebutuhan akomodasi seperti pembangunan villa. Sebelum melaksanakan investasi villa perlu dilakukan suatu analisis kelayakan investasi untuk dapat mengetahui tingkat kelayakan dari investasi tersebut. Tujuan penelitian mengetahui kelayakan dari proyek tersebut dari aspek finansial. Analisis finansial yang digunakan dalam studi ini meliputi metode *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)* dan Analisa Sensitivitas. Berdasarkan hasil analisis didapatkan nilai *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp202,085,590.87 > 0, nilai *Benefit Cost Ratio (BCR)* sebesar 1,07 > 1, nilai *Internal Rate of Return (IRR)* yang didapat = 6,40% > 6%, *Break Even Point (BEP)* yang dihitung dengan metode *Payback Period (PP)* terjadi pada 21 tahun, dan dari hasil Analisis Sensitivitas didapatkan bahwa investasi ini masih layak pada keadaan *cost* naik 30% dan *benefit tetap*, sedangkan *cost* tetap dan *benefit* turun 30%, *cost* naik 7% dan *benefit* turun 7% investasi tidak layak.

Kata kunci : Investasi, Villa, Aspek Finansial

**ANALYSIS OF INVESTMENT FEASIBILITY IN THE UMALAS VILLA  
PROJECT BUMBAK KEROBOKAN, BADUNG, BALI**

**I Made Astra Wijaya Kusuma**

Applied Undergraduate Study Program in Construction Project Management,  
Department of Civil Engineering, Bali State Polytechnic, Kampus Bukit Jimbaran  
Street, South Kuta, Badung Regency, Bali – 80364 Telp. (0361) 701981 Fax. 701128

Email: [astrawijaya20@gmail.com](mailto:astrawijaya20@gmail.com)

**ABSTRACT**

Along with the development of Bali's economy and tourism, the number of tourist visits has increased which has a high impact on the need for accommodation such as the construction of villas. Before carrying out a villa investment, it is necessary to carry out an investment feasibility analysis to determine the feasibility level of the investment. The research objective is to determine the feasibility of the project from a financial aspect. The financial analysis used in this study includes the Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP) and Sensitivity Analysis methods. Based on the results of the analysis, the Net Present Value (NPV) value was IDR 202,085,590.87 > 0, the Benefit Cost Ratio (BCR) value was 1.07 > 1, the Internal Rate of Return (IRR) value obtained = 6.40% > 6% , Break Even Point (BEP) calculated using the Payback Period (PP) method occurs at 21 years, and from the results of the Sensitivity Analysis it is found that this investment is still feasible in a situation where costs increase by 30% and benefits remain, while costs remain and benefits decrease by 30% , costs increase by 7% and benefits decrease by 7%, investment is not worth it.

Keywords: Investment, Villa, Financial Aspects

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Esa atas berkat rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Pada Proyek Villa Umalas Bumbak Kerobokan, Badung, Bali” 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 Nyoman Suardika, MT selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil
3. Ibu Dr. Ir. Putu Hermawati, M.T. selaku Ketua Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi
4. Bapak Dr. Ir. I Wayan Suparta, M.Si.,M.T.selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan pengarahan, petunjuk dan bimbingan selama penyusunan skripsi.
5. Ibu I G. A. Wulan Krisna Dewi, S.T.,M.T. selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan pengarahan, petunjuk dan bimbingan selama penyusunan skripsi.

Penulis meyakini 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, 14 Agustus 2024

Penulis

## DAFTAR ISI

JUDUL HALAMAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	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
2.2 Villa.....	7
2.3 Biaya proyek.....	7
2.4 Manfaat ( <i>Benefit</i> ).....	8
2.5 Analisis Kelayakan.....	10
2.6 Analisa Kelayakan dari Aspek Finansial.....	11
2.7 Kriteria Analisis Kelayakan.....	17
2.8 Analisis Sensivitas.....	22
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	23
3.1 Rancangan Penelitian.....	23
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	24
3.3 Sumber Data.....	24
3.4 Pengumpulan Data.....	25
3.5 Instrumen Penelitian.....	26
3.6 Analisis Penelitian.....	26
3.7 Bagan Alir Penelitian.....	28

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....	30
4.1 Gambaran Umum Proyek.....	30
4.2 Analisis Biaya .....	31
4.3 Analisis Pendapatan .....	34
4.4 Sumber dana.....	35
4.5 Laba.....	35
4.6 Kas Akhir .....	42
4.7 Analisis Kelayakan Investasi .....	43
4.8 Analisis Sensitivitas .....	50
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	59
5.1 Kesimpulan .....	59
5.2 Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA .....	60

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian.....	24
Gambar 3. 2 Bagan alir .....	29
Gambar 4. 1 Denah Villa Umalas Bumbak.....	30

## DAFTAR TABEL

Table 2.1 Nilai Depresiasi Bangunan .....	15
Table 3.2 Waktu Penelitian.....	24
Tabel 4. 1 Biaya Modal.....	31
Tabel 4. 2 Nilai Biaya Tahunan .....	33
Tabel 4. 3 Analisis Pendapatan .....	34
Tabel 4. 4 Laba Sebelum Pajak.....	37
Tabel 4. 5 Nilai Depresiasi.....	38
Tabel 4. 6 Laba Dikenakan Pajak .....	39
Tabel 4. 7 Tarif PPh.....	40
Tabel 4. 8 Nilai Pajak PPh .....	41
Tabel 4. 9 Laba Bersih.....	42
Tabel 4. 10 Nilai Kas Akhir.....	43
Tabel 4. 11 Net Present Value (NPV).....	44
Tabel 4. 12 Nilai IRR $i=6\%$ .....	46
Tabel 4. 13 Nilai IRR $i=7\%$ .....	47
Tabel 4. 14 Nilai Internal Rate of Return (IRR) .....	48
Tabel 4. 15 Nilai Payback Period (PP) dan Break Even Point (BEP).....	49
Tabel 4. 16 Analisis Sensitivitas Biaya Tahunan Naik 30% dan Manfaat Tahunan Tetap.....	51
Tabel 4. 17 Analisis Sensitivitas Biaya Tahunan Tetap dan Manfaat Tahunan Turun 30%...	53
Tabel 4. 18 Analisis Sensitivitas Biaya Tahunan Naik 7% dan Manfaat Tahunan Turun 7%.	55



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Industri pariwisata dianggap sebagai salah satu sektor yang dapat memberikan kontribusi ekonomi signifikan bagi suatu negara. Indonesia, sebagai salah satu negara dengan potensi pariwisata yang besar, menawarkan banyak peluang. Provinsi Bali, selain dikenal dengan keindahan alamnya, juga terkenal karena memiliki banyak destinasi wisata menarik seperti pantai-pantai eksotis, pura-pura yang megah, dan warisan budaya yang unik, semuanya sangat menarik bagi para wisatawan.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) wisatawan yang berkunjung ke Bali pada tahun 2018 hingga tahun 2019 terjadi peningkatan tahun 2018 wisatawan yang berkunjung sebanyak 6.070.473 jiwa dan pada tahun 2019 sebanyak 6.275.210 jiwa [1]. Namun pada tahun 2020 Indonesia mengalami fase kritis dalam penanganan pandemi Covid-19 yang berdampak signifikan terutama pada sektor ekonomi, termasuk bisnis, pariwisata, industri, dan kesehatan. Daerah Bali yang sangat mengandalkan pariwisatanya terbukti dari wisatawan yang berkunjung pada tahun 2020 sebanyak 1.069.473 jiwa sangat menurun dari tahun sebelumnya. Puncak dari penurunan wisatawan ini terjadi di tahun 2021 karena Indonesia mengalami penyebaran Covid-19 yang sangat pesat sehingga harus dilakukan kebijakan *lockdown*.

Meskipun terjadi penurunan ekonomi, hal tersebut tidak menghentikan upaya pembangunan di daerah Bali, terutama dalam meningkatkan infrastruktur pariwisata. Hal ini terbukti pada tahun 2022 Bali mengalami fase pemulihan karena kembalinya dibuka pariwisata di Bali setelah dilakukannya *lockdown* dengan jumlah pengunjung yang berkunjung ke Bali menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) sebanyak 2.155.747 jiwa. Oleh karena itu, para investor tertarik untuk berinvestasi dalam pengembangan Bali. Hal ini juga diperkuat oleh pandangan Muzakir, yang menyatakan bahwa Bali

masih menjadi tujuan investasi yang menarik karena sektor pariwisatanya mulai pulih, dengan salah satu jenis investasi yang paling diminati adalah villa [2].

Villa Umalas Bumbak adalah suatu konstruksi dengan desain modern minimalis yang terletak di Kuta Utara, Badung. Kuta Utara tengah mengalami pertumbuhan pesat terutama dalam hal pemanfaatan ruang. Selain itu, lokasinya sangat strategis karena berdekatan dengan kawasan ekonomi strategis di Pulau Bali. Kecamatan Kuta Utara dikelilingi oleh beberapa wilayah yang penting dan strategis, termasuk Kota Denpasar sebagai pusat ekonomi dan pemerintahan di Provinsi Bali, Kecamatan Kuta yang merupakan pusat pariwisata di Bali Selatan dengan Pantai Kuta sebagai objek wisata yang populer, serta Kota Mangupura sebagai pusat administratif Kecamatan Mengwi dan pusat pemerintahan Kabupaten Badung. Semua faktor ini membuat Kecamatan Kuta Utara menjadi lokasi yang strategis dalam pengembangan kawasan pariwisata Kuta [3].

Perkembangan pariwisata yang pesat di sekitar Kuta telah berdampak pada Kecamatan Kuta Utara, yang menyebabkan transformasi lahan pertanian menjadi bangunan. Hal ini disebabkan oleh lokasi yang ideal dan beragamnya tempat hiburan yang sesuai dengan gaya hidup para wisatawan. Karena situasi ini, sektor pembangunan di daerah ini dianggap sebagai peluang bisnis yang menjanjikan. Untuk membangun bangunan komersial seperti villa, perlu dilakukan perhitungan biaya untuk menilai apakah proyek tersebut layak sebagai investasi jangka panjang [3].

Dalam proses analisis kelayakan, terdapat berbagai metode yang digunakan, termasuk *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP). *Net Present Value* (NPV) adalah perbandingan antara nilai saat ini aliran kas masuk dengan biaya saat ini investasi. *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah metode evaluasi proyek yang membandingkan keuntungan dengan biaya awalnya. *Internal Rate of Return* (IRR) adalah perhitungan tingkat bunga yang berkaitan dengan pengembalian modal investasi dari aliran kas. Sementara itu, *Payback Period* (PP) adalah waktu mencapai titik impas investasi [4].

Berdasarkan alasan-alasan yang telah dijelaskan di atas, penulis melakukan penelitian mengenai kelayakan investasi, dengan harapan dapat memberikan

pemahaman yang lebih baik dan membuktikan apakah villa ini memang merupakan investasi yang layak 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 Villa Umalas Bumbak bila ditinjau dengan *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Payback Periode* (PP), dan *Internal Rate of Return* (IRR)?
2. Berapa lamakah *Break Event Point* (BEP) akan dicapai pada investasi Villa Umalas Bumbak?
3. Bagaimana analisis sensitivitas pada investasi Villa Umalas Bumbak?

### **1.3 Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis kelayakan investasi pada Villa Umalas Bumbak ditinjau dengan *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Payback Periode* (PP), dan *Internal Rate of Return* (IRR)
2. Untuk menganalisis lamanya *Break Event Point* (BEP)
3. Untuk menganalisis sensitivitas pada investasi Villa Umalas Bumbak

### **1.4 Manfaat**

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

1. Dapat membantu dalam pemilihan investasi.
2. Dapat menjadi referensi dalam kegiatan perkuliahan dan penelitian lanjutan terutama dalam pembahasan tentang kelayakan investasi.
3. Dapat menjadi bukti syarat kelulusan program Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi.

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

Ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam laporan ini yaitu:

1. Proyek Villa Umalas ini berlokasi di daerah Kerobokan, Badung.
2. Analisis terhadap aspek finansial yang hanya dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Payback Periode* (PP), dan *Internal Rate of Return* (IRR)
3. Perekonomian dianggap stabil.
4. Modal awal menggunakan modal sendiri secara keseluruhan.
5. Tidak meninjau persaingan pasar.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Dari hasil analisis kelayakan investasi secara finansial yang dilakukan pada Villa Umalas Bumbak dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Ditinjau dari hasil analisis aspek finansialnya, proyek Villa Umalas Bumbak dinyatakan layak. Hal ini dilihat dari nilai *Net Present Value* (NPV) Rp202,085,590.87 > 0, *Benefit Cost Ration* (BCR) adalah 1,07 > 1, *Internal Rate of Return* (IRR) adalah 6,40% > 6%, *Payback Periode* (PP) didapat pada tahun ke 23 tahun < 25 tahun.
2. *Break Even Point* (BEP) akan dicapai pada tahun ke 22 tahun, 3 bulan 9 hari, 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 :
  - a. Investasi dinyatakan layak apabila biaya tahunan naik hingga 30% dan manfaat tahunan tetap.
  - b. Investasi dinyatakan tidak layak apabila biaya tahunan tetap dan manfaat tahunan turun 30%.
  - c. Investasi dinyatakan tidak layak apabila biaya tahunan naik hingga 7% dan manfaat turun hingga 7%.

#### 5.2 Saran

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

- A. Studi ini belum mempertimbangkan aspek pasar dan aspek teknis, maka untuk penelitian selanjutnya agar dilakukan pertimbangan pada aspek pasar dan aspek teknis.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] B. P. Statistik, “Data Banyaknya Wisatawan Mancanegara ke Bali.”
- [2] I. Muzakir, “Properti Bali Masih Menarik Minat Investor,” *[artikel]*, 2021.
- [3] Pedro and A. I. Putu, “Kajian Kebijakan Pembangunan Dan Pengembangan Pariwisata Periode 2017-,” vol. 9, no. 2, 2021.
- [4] Y. ABUK, Getrudis Maria; RUMBINO, “Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Metode Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate Of Return (IRR) Payback Period (PBP) Pada Unit Stone Crusher di CV. X Kab. Kupang Prov. NTT.,” *Ilm. Teknol. FST Undana*, vol. 14(2), 2020.
- [5] E. Tandelilin, *Pasar modal manajemen portofolio & investasi*. Yogyakarta: PT Kanisius, 2017.
- [6] M. M. Siti Munawaroh, S.H., M.H., Sugiono, S.H., M.H., *Hukum Investasi*. Surabaya: Jakad Publishing, 2019.
- [7] A. Hidayati, “Investasi: Analisis dan Relevansinya dengan Ekonomi Islam.,” *Melia J. Ekon. Islam*, vol. 8, p. 2, 2017.
- [8] I. B. P. Sedana, “Feasibility Study The Gangsa Ubud Private Villa & Spa Di Desa Payogan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar.,” *E-Jurnal Ekon. dan Bisnis Ubiversitas Udayana*, vol. 2191–2216, p. 7, 2018.
- [9] M. Tokan, “Kawasan Vila Dengan Penataan Landsekap Agrowisata Di Kota Singkawang,” *J. Online Mhs. Arsit. Univ. Tanjungpura*, vol. 2, p. 1, 2014.
- [10] R. A. P. R. Sugianto, “Studi Kelayakan Bisnis,” in *Unmuh Ponorogo Press*, Semarang, 2017.
- [11] N. M. S. Widnyana, I. G., Mudhina, M., & Rani, *ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI BHUMI LOVINA RESIDENCE & VILLAS DI DESA TEMUKUS, KECAMATAN BANJAR, KABUPATEN BULELENG*. Repositori Politeknik Negeri Bali, 2022.
- [12] A. Soedradjat, *Analisa (cara modern) anggaran biaya pelaksanaan lanjutan*. Nova, 1984.
- [13] Giatman., *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

- [14] Y. Supriyatna, “Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung,” *Maj. Ilm. UNIKOM*, 2011.
- [15] B. P. Statistik, “Tingkat Inflasi Bank Indonesia dalam 5 Tahun Terakhir.” 2024. [Online]. Available: <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/Mzc5IzI=/bi-rate.html>
- [16] Ima Andriyani, *PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP PERTUMBUHAN LABA PADA PERUSAHAAN PERTAMBANGAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA*. 2015.
- [17] R. Purnama and D. R. Anggarini, “PENGARUH RASIO KEUANGAN TERHADAP PERTUMBUHAN LABA PADA PERUSAHAAN PERTAMBANGAN YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE TAHUN 2015-2019,” *Technobiz*, vol. 3, pp. 21–27, 2020.