

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PEMBANGUNAN
VILLA MAHARAJA PERERENAN, BADUNG



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:

I Nengah Widiyawan

1915124076

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI D4 MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
2023



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI BALI

JURUSAN TEKNIK SIPIL

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung,
Bali-8036 Telp. (0361) 701981 (hunting) Fax. 701128
Laman: www.pnb.ac.id Email: poltek@pnb.ac.id

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PEMBANGUNAN VILLA MAHARAJA PERERENAN,
BADUNG**

Oleh:

I Nengah Widiyawan

1915124076

**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, 24 Agustus 2023

Pembimbing I

Ni Kadek Sri Ebtha Yuni, S.ST., MT.
NIP. 199005072018032001

Pembimbing II

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

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali

Ketua Jurusan Teknik Sipil



Ir. I Nyoman Suardika, MT

NIP. 196510261994031001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI BALI

JURUSAN TEKNIK SIPIL

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

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

Nama Mahasiswa : I Nengah Widiyawan
NIM : 1915124076
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil /D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Judul : Analisis Kelayakan Investasi pada Pembangunan
Villa Maharaja Pererenan, Badung.

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

Bukit Jimbaran, 7 Agustus 2023

Pembimbing I

Ni Kadek Sri Ebtha Yuni, S.ST., MT.
NIP. 199005072018032001

Pembimbing II

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

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali

Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. I Nyoman Suadika, MT.

NIP. 196310261994031001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI BALI

JURUSAN TEKNIK SIPIL

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

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : I Nengah Widiyawan
N I M : 1915124076
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek konstruksi
Tahun Akademik : 2022/2023
Judul : Analisis Kelayakan Investasi pada Pembangunan Villa
Maharaja Pererenan, Badung.

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, 7 Agustus 2023



I Nengah Widiyawan

Analisis Kelayakan Investasi Pada Pembangunan Villa Maharaja Pererenan, Badung

I Nengah Widiyawan

Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, 80364

Email: widiyawan66@gmail.com

ABSTRAK

Pulau Bali merupakan pulau yang menarik bagi para wisatawan. Kunjungan wisatawan ke Bali terus mengalami peningkatan, sehingga kebutuhan akan akomodasi seperti penginapan atau *villa* juga meningkat. Salah satu *villa* yang akan dibangun adalah *Villa Maharaja*, *villa* ini berlokasi di Desa Pererenan, Mengwi, Badung, Bali. *Villa Maharaja* terletak di lokasi yang strategis, sehingga investasi pada pembangunan *villa* ini cukup menjanjikan. Investasi properti seperti *villa* merupakan keputusan yang berisiko, oleh karenanya perlu dilakukan analisis kelayakan sebelum melakukan investasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan investasi pada pembangunan *Villa Maharaja Pererenan*, yang ditinjau dari aspek finansial. Dengan metode yang digunakan yaitu metode *Net Present Value* (NPV), metode *Internal Rate of Return* (IRR), metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan metode *Payback Period* (PBP). Selain itu juga dilakukan analisis sensitivitas. Dari perhitungan yang dilakukan, investasi pada pembangunan *Villa Maharaja* layak dari aspek finansial. Dalam penelitian ini didapat nilai NPV = 9.237.033.047, BCR = 1,02, IRR = 8,53% dan PBP terjadi di tahun ke-16. Dari hasil analisis sensitivitas, investasi ini akan menjadi tidak layak saat biaya naik lebih dari 26,11% dengan manfaat tetap, manfaat turun lebih dari 20,72% dengan biaya tetap, dan Biaya naik disertai manfaat turun lebih besar dari 11,55%.

Kata kunci: Kelayakan investasi, Analisis Sensitivitas, Finansial

***Feasibility Analysis of Investment in the Construction of Villa Maharaja
Pererenan, Badung***

I Nengah Widiyawan
Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta
Selatan, Kabupaten Badung, Bali, 80364
Email: widiyawan66@gmail.com

ABSTRACK

Bali Island is an attractive island for tourists. Tourist visits to Bali continue to increase, so the need for accommodation such as lodging or villas is also increasing. One of the villas to be built is Villa Maharaja, this villa is located in Pererenan Village, Mengwi, Badung, Bali. Villa Maharaja is located in a strategic location, so the investment in the construction of this villa is quite promising. Property investment such as villas is a risky decision, therefore it is necessary to do a feasibility analysis before making an investment. This study aims to determine the feasibility of investing in the construction of Villa Maharaja Pererenan, which is assessed from a financial aspect. The methods used are the Net Present Value (NPV) method, the Internal Rate of Return (IRR) method, the Benefit Cost Ratio (BCR) method and the Payback Period (PBP) method. In addition, a sensitivity analysis was also carried out. From the calculations made, the investment in the construction of Villa Maharaja is feasible from a financial aspect. In this study, the $NPV = 9,237,033,047$, $BCR = 1.02$, $IRR = 8.53\%$ and PBP occurred in the 16th year. From the results of the sensitivity analysis, this investment will not be feasible when costs increase by more than 26.11% with fixed benefits, benefits decrease by more than 20.72% with fixed costs, and costs increase accompanied by benefits that fall by more than 11.55%.

Keywords: Investment feasibility, Sensitivity Analysis, Financial

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan hidayah-Nya serta usaha dan kerja keras dari penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PEMBANGUNAN VILLA MAHARAJA PERERENAN, BADUNG”** tepat pada waktunya dan sesuai dengan harapan. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan Sarjana Terapan Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.

Penyusunan skripsi ini didukung dengan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang turut membantu menyusun skripsi ini, diantaranya:

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 D4 Manajemen Proyek Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
4. Ibu Ni Kadek Sri Ebta Yuni, S.ST., MT. selaku dosen pembimbing I skripsi.
5. Ibu Ni Made Sintya Rani, ST., MT. selaku dosen pembimbing II skripsi.
6. Keluarga yang telah memberi dukungan selama penyusunan skripsi ini.
7. Rekan-rekan, serta seluruh pihak yang telah membatu dan memberikan masukan dalam penyusunan skripsi ini.

Tersusunnya skripsi ini tentu masih jauh dari kata sempurna. Maka, segala kritik dan saran yang membangun dari pembaca diterima penulis sebagai referensi pada penyusunan skripsi selanjutnya. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca.

Bukit Jimbaran, 7 Agustus 2023

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SRIPSI	i
SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN SKRIPSI.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
ABSTRAK.....	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
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 Bentuk-bentuk Investasi	5
2.2 Investasi Properti	6
2.3 Tanah	7
2.4 Hotel	7
2.5 <i>Villa</i>	8
2.5.1 Pengertian <i>Villa</i>	8
2.5.2 Biaya-biaya dalam Membangun <i>Villa</i>	9
2.5.3 Biaya Operasional <i>Villa</i>	11
2.5.4 Pajak atas <i>Villa</i>	11
2.6 Studi Kelayakan Proyek	13
2.7 Analisis Biaya (<i>cost</i>) dan Manfaat (<i>benefit</i>).....	14
2.8 Penilaian Investasi dari Aspek Finansial.....	14
2.8.1 <i>Net Present Value</i> (NPV).....	15

2.8.2	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	15
2.8.3	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	16
2.8.4	<i>Payback Period</i> (PBP)	16
2.9	Analisis Sensitivitas	17
BAB III METODE PENELITIAN		18
3.1	Rancangan Penelitian	18
3.2	Lokasi dan Waktu Penelitian	18
3.3	Penentuan dan Pengumpulan Data	19
3.3.1	Penentuan Data Primer	19
3.3.2	Penentuan Data Sekunder	20
3.4	Responden	20
3.5	Instrumen Penelitian	21
3.6	Analisis Data	21
3.7	Bagan Alir Penelitian	22
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		24
4.1	Gambaran Umum	24
4.2	Analisis Biaya (<i>Cost</i>)	25
4.2.1	Biaya modal	25
4.2.2	Biaya tahunan	26
4.2.3	Biaya <i>Overhaul</i> 5 tahunan	30
4.3	Analisis Manfaat (<i>Benefit</i>)	30
4.4	Pajak	32
4.4.1	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	32
4.4.2	Pajak Penghasilan Final (PPH Final)	33
4.4.3	Pajak Hotel dan Restoran (PHR)	34
4.4.4	Total Pajak	35
4.5	Analisis Kelayakan Investasi	36
4.5.1	<i>Net Present Value</i> (NPV)	36
4.5.2	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	39
4.5.3	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	39
4.5.4	<i>Payback Period</i> (PBP)	40
4.6	Analisis Sensitivitas	42
4.6.1	Biaya naik dan manfaat tetap	43
4.6.2	Manfaat turun dan biaya tetap	44
4.6.3	Biaya naik dan manfaat turun	45

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	46
5.1 Kesimpulan.....	46
5.2 Saran.....	46
DAFTAR PUSTAKA	48
LAMPIRAN.....	50

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Biaya Modal.....	25
Tabel 4. 2 Biaya Gaji Pegawai.....	26
Tabel 4. 3 Biaya Pembelian Perlengkapan.....	27
Tabel 4. 4 Biaya Tahunan	28
Tabel 4. 5 Biaya Tahunan Villa Maharaja Tahun 2023-2053.....	29
Tabel 4. 6 Biaya <i>Overhaul Villa</i> Maharaja	30
Tabel 4. 7 Manfaat Villa Maharaja dari Tahun 2023-2053	31
Tabel 4. 8 Pajak Penghasilan <i>Villa</i> Maharaja Tahun 2023-2053	33
Tabel 4. 9 Pajak Hotel dan Restoran <i>Villa</i> Maharaja Tahun 2023-2053	34
Tabel 4. 10 Total Pengenaan pajak <i>Villa</i> Maharaja dari tahun 2023-2053.....	35
Tabel 4. 11 Perhitungan <i>Net Present Value</i> (NPV).....	37
Tabel 4. 12 Hasil <i>Trial and Error</i> Mencari NPV Positif dan NPV Negatif	39
Tabel 4. 13 Hasil Perhitungan Metode PBP	41
Tabel 4. 14 Nilai NPV Saat Biaya Naik dan Manfaat Tetap	43
Tabel 4. 15 Nilai NPV Saat Manfaat turun dan Biaya Tetap.....	44
Tabel 4. 16 Nilai NPV Saat Biaya Naik dan Manfaat Turun.....	45

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Lokasi Proyek <i>Villa</i> Maharaja dari Politeknik Negeri Bali.....	18
Gambar 3. 2 Lokasi Proyek <i>Villa</i> Maharaja.....	19
Gambar 3. 3 Bagan Alir Penelitian	23
Gambar 4. 1 Gamabar <i>Villa</i> Maharaja	24
Gambar 4. 2 Grafik Break Even Point	42

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 Gambar Rencana Villa Maharaja
- LAMPIRAN 2 Rencana Anggaran Biaya *Villa* Maharaja
- LAMPIRAN 3 Daftar *Variation Order* (VO) *Villa* Maharaja
- LAMPIRAN 4 Daftar Pertanyaan dan Hasil Wawancara
- LAMPIRAN 5 Perhitungan *Net Present Value* (NPV)
- LAMPIRAN 6 Perhitungan *Internal Rate of Return* (IRR)
- LAMPIRAN 7 Grafik *Break Even Point* (BEP)
- LAMPIRAN 8 Perhitungan Sensitivitas
- LAMPIRAN 9 Tabel Bunga
- LAMPIRAN 10 Asistensi Bimbingan dan Progres Skripsi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pulau Bali atau yang dikenal juga dengan julukan pulau dewata memang penuh dengan keindahan dan keunikan. Pesona Pulau Bali mulai dari keindahan alamnya, masyarakat yang ramah, tradisi dan kebudayaan adat Bali yang unik, menjadikan pulau ini dicintai dan diminati banyak para pelancong. Bali dinobatkan sebagai destinasi paling populer di dunia dan Asia tahun 2021 menurut penghargaan *Travelers' Choice Best of the Best 2021* oleh situs perjalanan TripAdvisor, hal ini membuktikan bahwa Bali sangat menarik di mata wisatawan. Banyak wisatawan mulai dari wisatawan lokal sampai wisatawan dari luar negeri rela menghabiskan waktunya di Pulau Bali. Dari tahun ke tahun kunjungan wisatawan ke Bali terus mengalami peningkatan. Kunjungan wisatawan asing ke Bali sebelum pandemi covid-19 mulai merebak di Indonesia cenderung naik setiap tahunnya. Menurut data dari BPS Provinsi Bali pada tahun 2019 kunjungan wisatawan mancanegara meningkat pada bulan Januari (27,41 persen), Juni (0,96 persen), Agustus (7,48 persen), September (6,24 persen), Oktober (9,69 persen), November (22,46 persen) dan Desember (10,74 persen). Walau terjadi penurunan pada bulan Februari (-3,29 persen), Maret (-8,74 persen), April (-7,83 persen), Mei (-8,08 persen) dan Juli (-3,18 persen) [1]. Semakin banyaknya pengunjung yang datang dan berlibur ke Pulau Bali maka semakin banyak pula dibutuhkan akomodasi wisata di Bali. Salah satu akomodasi penunjang pariwisata yang harus ada adalah penginapan atau *villa*.

Peluang investasi di bidang akomodasi pariwisata seperti *villa* masih menunjukkan tren positif. Meskipun pandemi belum usai di 2021, namun pasar properti di Bali terus menunjukkan tren positif. Hal ini di lihat dari data dari Kantor Perwakilan Bank Indonesia Bali menunjukkan bahwa Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) selama 2020 mencapai Rp 5.432,7 miliar dan Penanaman Modal Asing (PMA) mencapai nilai 293,3 juta dolar AS. Hal ini mengindikasikan bahwa Bali masih menarik bagi para investor yang dinilai masih optimis terhadap perkembangan situasi pandemi Covid-19 di Bali [2].

Semakin berkembangnya investasi dibidang penginapan berupa *villa* di Pulau Bali tentu semakin ketat pula persaingannya. Tidak menutup kemungkinan bahwa pelaku bisnis mengalami kerugian jika tidak memperhitungkan dengan baik investasi yang akan dilakukan. Oleh karena itu analisis investasi perlu dilakukan secara tepat dan cermat.

Investasi properti seperti *villa* merupakan keputusan yang berisiko, karena memerlukan modal pada saat sekarang bertujuan untuk mendapatkan manfaat atau keuntungan yang lebih besar dimasa mendatang. Dikarenakan investasi menyangkut dana atau uang dalam jumlah yang besar, sedangkan manfaatnya baru akan diterima di masa mendatang, maka risiko dari investasi selalu ada. Risiko dalam berinvestasi juga erat kaitannya dengan bunga bank, tinggi rendahnya bunga bank sangat berpengaruh terhadap layak atau tidaknya sebuah investasi. Untuk meminimalisir risiko dan untuk mengestimasi besar keuntungan yang bisa diperoleh, studi kelayakan investasi perlu dilakukan. Dalam analisis investasi ada banyak metode yang umum digunakan. Metode-metode analisa investasi diantaranya; Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Internal Rate of Return* (IRR), Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan Metode *Payback Period* (PBP).

Villa Maharaja Pererenan terletak di Jl. Dalem Lingsir, Gang Tukad Pangi II nomor 3, Pererenan, Mengwi, Badung, Bali. Daerah Pererenan sendiri biasa dikatakan daerah pariwisata yang ramai mengingat letaknya yang dekat dengan kawasan pariwisata terkenal di Bali seperti Canggu, Tanah Lot, Berawa dan Seminyak. Karena lokasi yang strategis tersebut tentu investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan cukup menjanjikan. Walaupun demikian, risiko investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan juga besar. Hal ini dikarenakan harga tanah di sana yang tinggi karena berada di daerah pariwisata. Selain itu juga karena kondisi yang belum sepenuhnya normal pasca pandemi *covid-19* yang mengakibatkan tingkat hunian yang belum stabil. Oleh sebab itu analisis kelayakan investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan perlu dilakukan dengan baik dan benar agar tidak menimbulkan kerugian kedepannya.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran analisa investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan dengan menggunakan beberapa

metode yakni Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Internal Rate of Return* (IRR), Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan Metode *Payback Period* (PBP).

1.2 Rumusan Masalah

- 1 Bagaimana kelayakan investasi bila dianalisis dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP) pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan?
- 2 Berapa lama waktu yang dibutuhkan agar terjadi titik impas atau BEP (*Break Even Point*) pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan?
- 3 Bagaimana tingkat sensitivitas pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan?

1.3 Tujuan

- 1 Untuk mengetahui kelayakan investasi bila dianalisis dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period* (PBP) pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan.
- 2 Untuk mengetahui waktu yang dibutuhkan agar terjadi titik impas atau BEP (*Break Even Point*) pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan.
- 3 Untuk mengetahui tingkat sensitivitas pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan.

1.4 Manfaat

1. Sebagai sarana pembelajaran bagi mahasiswa (peneliti) untuk mengaplikasikan ilmu ekonomi teknik terutama dalam analisis investasi.
2. Menambah wawasan tentang analisis investasi pada proyek *villa*, sehingga kedepannya hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya.
3. Dapat memberikan gambaran kepada pemilik (*owner*) *Villa* Maharaja Pererenan kapan modalnya akan kembali dan berapa keuntungan akan diperoleh.
4. Hasil penelitian dapat dijadikan referensi bagi para investor yang ingin berinvestasi properti, khususnya *villa* di daerah Pererenan dan sekitarnya.

1.5 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah

Adapun batasan masalah yang ditinjau oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Penelitian analisis kelayakan investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan hanya ditinjau dari aspek finansial.
2. Metode yang dipergunakan pada analisis kelayakan investasi pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan yaitu Metode *Net Present Value* (NPV), Metode *Internal Rate of Return* (IRR), Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan Metode *Payback Period* (PBP).
3. Pada penelitian ini menggunakan tingkat sewa unit *villa* per tahun dalam kondisi normal, tidak dalam kondisi pandemi atau pesimis. Oleh karena itu tingkat sewa unit *villa* ditarget saat kondisi normal.
4. Pada penelitian ini desain *villa* dan jumlah unit *villa* berpedoman pada gambar rencana yang ada.
5. Pengambilan data, utamanya pada biaya konstruksi dilakukan dari awal proyek sampai bulan Januari 2023. Jika setelahnya terjadi biaya tak terduga selama pelaksanaan konstruksi diabaikan.
6. Asumsi semua sumber dana atau modal dari kas pemilik, tidak ada pinjaman.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang didapat penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dari hasil perhitungan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP), investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan dikatakan layak. Dengan nilai NPV = 9.237.033.047, BCR = 1,02, IRR = 8,53% dan PBP terjadi di tahun ke-16.
2. Waktu yang dibutuhkan agar terjadi titik impas atau BEP (*Break Even Point*) pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan adalah 16 tahun, 4 bulan, 10 hari.
3. Tingkat sensitivitas investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan, yaitu investasi ini akan menjadi tidak layak saat biaya naik lebih dari 26,11% dengan manfaat tetap, manfaat turun lebih dari 20,72% dengan biaya tetap, dan Biaya naik disertai manfaat turun lebih besar dari 11,55%.

5.2 Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan setelah melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan tidak hanya meninjau kelayakan investasi *villa* dari aspek finansial saja, bisa juga ditambahkan dari aspek lain seperti aspek sosial, budaya, lingkungan dan aspek pasar.
2. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan memakai variasi asumsi tingkat hunian *villa*, tidak hanya pada kondisi normal saja. Karena kenyataannya di lapangan bisa saja terjadi pandemi, bencana, dan kebijakan dari pemerintah yang mengakibatkan kenaikan atau penurunan tingkat hunian.
3. Pengambilan data bisa penuh atau semua data didapat, agar nantinya lebih sedikit menggunakan asumsi sehingga hasil penelitian menjadi lebih akurat.

4. Sumber dana bisa dibuat bervariasi, seperti dana atau modal dari pinjaman bank . Hal ini tentu akan menghasilkan *casflow* yang bervariasi.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, Perkembangan Pariwisata Provinsi Bali tahun 2019. Provinsi Bali. 2019.
- [2] 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.
- [3] Andrian Sumtoro dan Njo Anastasia, “Perilaku Keuangan Dalam Pengambilan Keputusan Berinvestasi Properti Residensial di Surabaya” FINESTA Vol. 3, No. 1, pp 41-45, 2015.
- [4] Matilda Relu Lama Tokan, “Kawasan Villa Dengan Penataan Landsekap Agrowisata di Kota Singkawang”, Jurnal online mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjungpura, Vol.2, No.1, pp 90-102, Maret 2014.
- [5] I Nyoman Yudha Astana, “Estimasi Biaya Konstruksi Gedung Dengan Cost Significant Model”, Jurnal Riset Rekayasa Sipil, pp 7-15, September 2017.
- [6] Lisha Amelia, Yudi Ramdhani, Sari Susanti, “Aplikasi Manajemen Biaya Operasional Teknisi Telekomunikasi Berbasis Android Pada Pt Multireka Utama”, eProsiding Teknik Informatika (PROTEKTIF), Vol. 2 No.1 , pp 363-375 ,Juni 2021.
- [7] Adrian Sutedi, S.H., M.H., Hukum Pajak. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- [8] Fiqram Ramadhan Effendy, Lina Mariana. "Analisis Perhitungan Dan Pemotongan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 Ayat (2) Atas Jasa Sewa Tanah Dan/Bangunan Pada Pt. Angkasa Pura I (Persero) Makassar.", Jurnal Riset Perpajakan, Vol.4, No.2, pp 265-277, November 2021.
- [9] Siti Salmah, Engaruh Pengetahuan Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb), Jurnal Akuntansi, Prodi. Akuntansi – FEB, UNIPMA, Vol. 1, No. 2, pp 151-186, April 2018
- [10] Rualiaty, Amran, Kasmida, “Efektivitas Penerimaan Pajak Hotel Dan Kontribusinya Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Kota

- Makassar”, Jurnal Riset Perpajakan, Volume 1, Nomor 2, pp: 67-77, November 2018
- [11] Pudjawan, *Ekonomi Teknik*, edisi ke 2. Surabaya: GunaWidya, 2007.
- [12] I Gusti Bagus Ananta Wijaya Putra¹, Agung Prijanto, Ni Made Classia Sukendar, Gede Mekse Korri Arisena. "Kajian Analisis Biaya dan Manfaat (Cost-Benefit Analysis) Kawasan Agrowisata di Indonesia." *AGROMIX* Vol.11 No.2 pp189-20, 2020.
- [13] Gitman dan Joehnk, *fundamentals of Investing*, 9 edition. Addison Wesley: Longman inc, 2005
- [14] Paulus Pati Richardo Tenawaheng, Christiono Utomo, dan I Putu Artama Wiguna, "Analisis Sensitivitas Investasi Apartemen Begawan", *Jurnal Teknik ITS* Vol. 10, No. 1, pp 25-30. 2021.
- [15] Sri Widaningsih, "Analisis Sensitivitas Metode Ahp Dengan Menggunakan Weighted Sum Model (Wsm) Pada Simulasi Pemilihan Investasi Sektor Finansial", *Media Jurnal Informatika* Vol. 9, No.1, pp 1-8, Juni 2017.
- [16] Yatna Suprianta, "Estimasi Biaya Pemeliharaan Gedung" *Majalah Ilmiah UNIKOM* Vol.9 No.2, 2011.