

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
MAX VILLA CANGGU



POLITEKNIK NEGERI BALI

OLEH:
I MADE GALIH JAPAWINAYA
1915124105

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



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

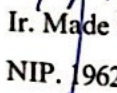
**SURAT KETERANGAN TELAH
MENYELESAIKAN SKRIPSI
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

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

Nama Mahasiswa : I Made Galih Japawinaya
NIM : 1915124105
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil / DIV Manajemen Proyek Konstruksi
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Max
Villa Cangu

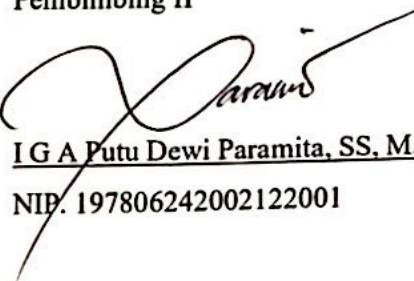
Telah dinyatakan selesai menyusun Skripsi dan bisa diajukan sebagai bahan ujian
komprehensif.

Pembimbing I


Ir. Made Mudhina, MT
NIP. 196203021989031002

Bukit Jimbaran,


Pembimbing II


I G A Putu Dewi Paramita, SS, M.Hum.
NIP. 197806242002122001

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali

Ketua Jurusan Teknik Sipil


Ir. Nyoman Suardika, MT
NIP. 196510261994031001



POLITEKNIK NEGERI BALI

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

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
MAX VILLA CANGGU

Oleh:

I MADE GALIH JAPAWINAYA

1915124105

**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, 30 Agustus 2023

Pembimbing I

Pembimbing II


Ir. Made Mudhina, MT

NIP. 196203021989031002


I G A Putu Dewi Paramita, SS, M.Hum.

NIP. 197806242002122001

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali

Ketua Jurusan Teknik Sipil



Ir. I Nyoman Ebardika, MT

NIP. 196510261994031001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : I Made Galih Japawinaya
NIM : 1915124105
Jurusan / Program Studi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2022/2023
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Max Villa
Canggu

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 mempertanggung jawabkan.

Bukit Jimbaran, 30 Agustus 2023



I Made Galih Japawinaya
NIM. 1915124105

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN MAX VILLA CANGGU

I Made Galih Japawinaya

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) 701981 Fax. 701128
Email: galihjapawinayaa@gmail.com

ABSTRAK

Seiring perkembangan ekonomi dan pariwisata Bali menyebabkan meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan yang dimana berdampak tinggi akan kebutuhan akomodasi serta pembangunan yang semakin meningkat, seperti pembangunan *villa*. Sebelum melaksanakan investasi *villa* perlu dilakukan suatu analisis kelayakan investasi untuk dapat mengetahui tingkat kelayakan dari investasi tersebut.

Dalam penelitian ini dibahas mengenai analisis investasi pembangunan Max Villa Cangu yang berlokasi di Jalan Baten Celagi, Banjar Kulibul Kangin, Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, untuk 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), *Discounted Payback Period* (DPP) dan Analisa Sensitivitas.

Dari hasil analisis didapatkan nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp56.043.313.447,48 > 0, nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) sebesar 2,13 > 1, nilai *Internal Rate of Return* (IRR) yang didapat = 14,3% > 3%, *Break Even Point* (BEP) yang dihitung dengan metode *Discounted Payback* (DPP) terjadi pada 10 tahun, 9 bulan, 7 hari, dan dari hasil Analisis Sensitivitas didapatkan bahwa investasi ini masih layak pada keadaan *cost* naik 10%, *benefit* turun 5% dan *cost* turun 15%, *benefit* tetap. Berdasarkan hasil yang telah didapatkan dengan metode yang digunakan sebagai indikator untuk kelayakan investasi ini, maka dapat disimpulkan bahwa investasi pembangunan Max Villa Cangu layak untuk dilaksanakan.

Kata kunci : Investasi, *Villa*, Aspek Finansial

INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS OF DEVELOPMENT MAX VILLA CANGGU

I Made Galih Japawinaya

D-IV Construction Project Management Study Program, Civil Engineering
Department, State Polytechnic of Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran,
Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364
Telp. (0361) 701981 Fax. 701128
Email: galihjapawinayaa@gmail.com

ABSTRACT

Along with the development of Bali's economy and tourism, it causes an increase in the number of tourist visits which has a high impact on the need for accommodation and increased development, such as the construction of villas. Before carrying out a villa investment, an investment feasibility analysis needs to be carried out to determine the feasibility level of the investment.

This study discusses the investment analysis of the construction of Max Villa Canggu, located on Jalan Baten Celagi, Banjar Kulibul Kangin, Tibubeneng Village, North Kuta District, Badung Regency, Bali, to determine the feasibility of the project from a financial aspect. The financial analysis used in this study includes the Net Present Value (NPV) method, Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), Discounted Payback Period (DPP) and Sensitivity Analysis.

From the results of the analysis, the Net Present Value (NPV) value of $\text{Rp}56,043,313,447.48 > 0$, the Benefit Cost Ratio (BCR) value of $2.13 > 1$, the Internal Rate of Return (IRR) value obtained = $14.3\% > 3\%$, the Break Even Point (BEP) calculated by the Discounted Payback (DPP) method occurs in 10 years, 9 months, 7 days, and from the results of the Sensitivity Analysis it is found that this investment is still feasible in a situation where costs increase by 10%, benefits decrease by 5% and costs decrease by 15%, benefits remain. Based on the results that have been obtained with the method used as an indicator for the feasibility of this investment, it can be concluded that the investment in the construction of Max Villa Canggu is feasible to implement.

Keywords: Investment, Villa, Financial Aspects

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Ida Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmatNya dan kesempatan yang telah dilimpahkan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN MAX VILLA CANGGU”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan program sarjana Sarjana Sain Terapan Manajemen Proyek Konstruksi pada Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali. Dalam kesempatan ini penulis bermaksud mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang mendukung dan membantu atas terselesaikannya Skripsi ini, yaitu:

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. Bapak Ir. Made Mudhina, MT selaku Pembimbing I yang telah memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam penyusunan skripsi ini sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat pada waktunya.
5. Ibu I.G.A. Putu Dewi Paramita, S.S., M.Hum. selaku Pembimbing II yang telah memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam penyusunan skripsi ini sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat pada waktunya.
6. Keluarga serta sahabat yang turut membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Dalam pembuatan Skripsi ini, penulis menyadari bahwa Skripsi yang di buat masih sangat jauh dari kesempurnaan. Jadi dengan rasa hormat penulis mohon petunjuk, saran, kritik terhadap Skripsi ini, sehingga kedepannya diharapkan ada perbaikan serta dapat menambah pengetahuan bagi penulis.

Jimbaran, 13 Agustus 2023

(Penulis)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	
SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN SKRIPSI	
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	
ABSTRAK	i
ABSTRACT.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Investasi	6
2.1.1 Pengertian Investasi	6
2.1.2 Jenis-jenis Investasi.....	6
2.2 Properti.....	8
2.3 Villa.....	9
2.4 Biaya	10
2.5 Analisis Kelayakan	13
2.5.1 Metode <i>Net Present Value</i> (NPV).....	14
2.5.2 Metode <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR)	15
2.5.3 Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	15
2.5.4 Metode <i>Discounted Payback Period</i> (DPP).....	16
2.6 Pengertian Pajak.....	17
2.7 Analisis Sensitivitas	18
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	19
3.1 Rancangan Penelitian	19
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	20
3.2.1 Lokasi Penelitian	20
3.2.2 Waktu Penelitian	21
3.3 Penentuan Sumber Data	21
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	21
3.5 Instrument Penelitian	21
3.6 Analisis Data	21
3.7 Bagan Alir Penelitian	23
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	24

4.1	Data Umum Lokasi Penelitian	24
4.2	Analisis Aspek Pasar.....	24
4.3	Analisa Aspek Biaya.....	24
4.3.1	Biaya Modal.....	24
4.3.2	Biaya Operasional dan Pemeliharaan (O&P).....	26
4.3.3	Biaya Belanja Tahunan	27
4.3.4	Biaya Overhead 5 Tahunan.....	28
4.3.5	Biaya Retribusi Daerah	29
4.4	Komponen <i>Benefit</i>	30
4.4.1	<i>Benefit</i> Sewa Villa.....	30
4.5	Komisi Kerjasama.....	32
4.6	Pajak.....	33
4.6.1	Pajak Hotel dan <i>Restaurant</i> (PHR)	33
4.6.2	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	34
4.6.3	Pajak Air Tanah.....	34
4.6.4	Pajak Penghasilan (PPh)	35
4.6.5	Total Pajak yang Dibayar.....	39
4.7	<i>Annual Cost</i> (AC)	39
4.8	Suku Bunga Deposito Bank Mandiri	41
4.9	Analisis Kelayakan Investasi	41
4.9.1	<i>Net Present Value</i> (NPV)	41
4.9.2	<i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	43
4.9.3	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	43
4.9.4	<i>Break Even Point</i> (BEP).....	46
4.9.5	Analisis Sensitivitas	48
4.9.6	Rekapitulasi Analisis Kelayakan.....	50
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		52
5.1	Kesimpulan	52
5.2	Saran	52
DAFTAR PUSTAKA		53

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Peta Lokasi Penelitian	20
Gambar 3. 2 Bagan Alir Penelitian	23

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Perkembangan Kedatangan Wisatawan Mancanegara ke Bali.....	1
Tabel 4. 1 Biaya Langsung	25
Tabel 4. 2 Biaya Tidak Langsung	26
Tabel 4. 3 Biaya Operasional dan Pemeliharaan	26
Tabel 4. 4 Biaya O&P per Tahun.....	27
Tabel 4. 5 Biaya Belanja Tahunan	28
Tabel 4. 6 Biaya Overhead 5 Tahunan.....	29
Tabel 4. 7 Biaya Retribusi Daerah	30
Tabel 4. 8 Pendapatan Sewa Villa	31
Tabel 4. 9 Kenaikan Tarif Sewa Villa per 5 Tahun	31
Tabel 4. 10 Biaya Komisi Kerjasama	32
Tabel 4. 11 Pajak PHR per Tahun.....	33
Tabel 4. 12 Pajak Bumi dan Bangunan.....	34
Tabel 4. 13 Pajak Air Tanah	35
Tabel 4. 14 Annual Cost Tanpa PPh Badan.....	37
Tabel 4. 15 PPh Badan.....	38
Tabel 4. 16 Total Pajak yang Dibayar.....	39
Tabel 4. 17 Annual Cost	40
Tabel 4. 18 nilai faktor bunga present.....	41
Tabel 4. 19 Pencarian Perbandingan Internal Rate of Return (IRR) Jika $I = 14\%$	44
Tabel 4. 20 Pencarian Perbandingan Internal Rate of Return (IRR) Jika $I = 15\%$	45
Tabel 4. 21 Rekap Analisis Discounted Payback Periode	47
Tabel 4. 22 Analisa Sensitivitas cost naik 10%, benefit turun 5%	49
Tabel 4. 23 Analisa Sensitivitas cost turun 20%, benefit tetap.....	49
Tabel 4. 24 Analisa Sensitivitas cost naik 50%, benefit turun 40%	50
Tabel 4. 25 Rekapitulasi Analisis Kelayakan	51

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I

- Proses Bimbingan

Lampiran II

- RAB
- Gambar

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semakin pesatnya perkembangan pariwisata Bali dengan dukungan dari segala aspek potensial yang dioptimalkan. Budaya dan adat istiadat Bali serta memiliki alam yang asri dengan berbagai keindahan pada masing-masing potensi yang dikelola dengan berbagai kemasan membuat wisata Bali semakin berkembang. Untuk menunjang pariwisata tentu perlu dilakukan pembangunan, pembangunan diartikan sebagai proses perubahan sistem yang direncanakan ke arah perbaikan yang orientasinya pada modernis pembangunan dan kemajuan sosial ekonomis.

Pembangunan suatu proyek dikatakan layak apabila telah melewati beberapa tahap analisis, salah satunya analisis finansial yang digunakan dalam evaluasi profit suatu proyek pembangunan khususnya pembangunan villa.

Penelitian ini menganalisis kelayakan investasi pada salah satu villa yaitu pembangunan Max Villa Cangu yang berlokasi di Jalan Baten Celagi, Banjar Kulibul Kangin, Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali. Seiring meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan juga berdampak tinggi akan kebutuhan akomodasi serta pembangunan yang semakin meningkat.

Tabel 1. 1 Perkembangan Kedatangan Wisatawan Mancanegara ke Bali

Tahun	Jumlah
Desember 2021	-
Januari 2022	3
Februari 2022	1.313
Maret 2022	14.620
April 2022	58.335
Mei 2022	115.611
Juni 2022	181.625
Juli 2022	246.504
Agustus 2022	276.659
September 2022	291.162
Oktober 2022	305.244
November 2022	287.398
Desember 2022	377.276

Sumber: Badan Pusat Statistik Prov. Bali, 2023

Berdasarkan Tabel 1.1, diketahui kunjungan wisatawan tertinggi yaitu pada bulan Desember tahun 2022 sebanyak 377.276 orang dan terendah pada bulan Desember tahun 2021 yaitu 0. Kunjungan wisatawan mancanegara ke Bali dari bulan ke bulan selalu meningkat, namun pada bulan November tahun 2022 mengalami penurunan dan pada bulan Desember tahun 2022 meningkat kembali.

Investasi dalam pembangunan villa dapat memberikan keuntungan yang besar, namun dapat pula memberikan kerugian yang tidak sedikit karena investasi ini memiliki resiko tinggi. Untuk meminimalkan faktor resiko yang tinggi, perlu dilakukan analisis investasi.

Pembangunan Max Villa Canggu merupakan proyek investasi, dimana proyek ini dibangun untuk memenuhi tingginya kebutuhan akan akomodasi serta diharapkan memberikan manfaat dan keuntungan dimasa mendatang. Analisis kelayakan investasi ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah pembangunan Max Villa Canggu akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan resiko yang akan ditanggung. Selain itu kelayakan ini juga dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam berinvestasi serta untuk mengetahui apakah pembangunan tersebut dipandang layak atau tidak dari aspek finansial. Analisis finansial merupakan cara penilaian investasi modal dalam suatu proyek yang dilaksanakan, untuk mengetahui apakah proyek tersebut mendapatkan keuntungan apabila diukur dalam bentuk uang, yaitu berdasarkan perbandingan saluran arus penerimaan dan arus pengeluaran selama umur proyek (masa pembangunan dan umur ekonomis) dilihat dari sudut kepentingan pemilik modal atau investor (Dadjim dan Herlina, 2013) [1]. Dengan dilakukannya analisis finansial akan diketahui apakah proyek villa ini layak untuk dibangun dari segi finansial, serta mampu atau tidak bersaing dengan kompetitor. Selain itu diperlukannya analisis sensitivitas untuk mengantisipasi berbagai kemungkinan yang akan terjadi di kemudian hari. Analisis sensitivitas ini dapat memberikan gambaran sejauh mana suatu keputusan akan cukup kuat untuk berhadapan dengan perubahan faktor-faktor atau parameter-parameter yang dapat mempengaruhi produksi terhadap perubahan kinerja sistem produksi dalam menghasilkan keuntungan.

Pada penelitian sebelumnya sudah sempat dilakukan penelitian sejenis tentang analisa kelayakan investasi, Penelitian Ariany Frederika (2016) [5] tentang Studi Kelayakan Investasi Properti Proyek Pembangunan Dedari Kenderan Villas. Diperoleh hasil bahwa Hasil analisis finansial dengan Discount Rate 24% per tahun, menunjukkan investasi Dedari Kenderan Villa layak untuk dilaksanakan dengan nilai NPV positif sebesar R13.546.243.755, BCR sebesar 1,348 > 1, dan IRR sebesar 216,97% > 24%. Analisis sensitivitas dengan meningkatkan biaya sebesar 21% dan pendapatan menurun 10%, diperoleh nilai NPV positif sebesar Rp 124.584.889, BCR sebesar 1,003 > 1, dan IRR sebesar 28,35% > 24%. Proyek masih tetap layak dilaksanakan. Berdasarkan hasil penelitian tersebut ingin dilakukan penelitian investasi pada pembangunan Max Villa Canggu, karena villa tersebut memerlukan biaya pembangunan yang tinggi serta lokasi villa tersebut berada tepat di pusat pariwisata Bali khususnya kabupaten Badung. Studi kelayakan investasi properti sangat diperlukan untuk mengurangi resiko akibat kesalahan dalam berinvestasi yang dapat memberikan dampak negative atau kerugian. Adapun penelitian ini untuk menganalisis kelayakan investasi Max Villa Canggu dari aspek finansialnya, dengan indikator *Net Person Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), serta melihat lamanya pengembalian modal dengan metode *Discounted Payback Period* (DPP).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang dapat diuraikan untuk proposal penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kelayakan membangun Max Villa Canggu bila ditinjau dari NPV, IRR, dan BCR?
2. Berapa lama *Break Event Point* (BEP) akan tercapai pada investasi Max Villa Canggu ini?
3. Bagaimana tingkat sensitivitas pada investasi pembangunan Max Villa Canggu?

1.3 Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tingkat kelayakan berinvestasi pada Max Villa Canggu, serta mengetahui besar keuntungan dari berinvestasi villa di Kabupaten Badung.
2. Untuk mengetahui lamanya pengembalian modal (BEP) pada investasi Max Villa Canggu ini.
3. Untuk mengetahui tingkat sensitivitas pada pembangunan Max Villa Canggu.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi khasanah penelitian maupun institusi dan pelaku industri konstruksi sendiri. Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Dapat menambah wawasan bagi mahasiswa mengenai analisis investasi villa.
2. Dapat informasi dan bahan dasar pertimbangan kepada calon investor yang ingin menanamkan modal atau berinvestasi pada bidang properti.
3. Dapat informasi serta acuan bagi pengusaha properti dalam pemilihan investasi.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun batasan masalah dalam penelitian ini, antara lain :

1. Gambar rencana dan RAB didapat di kontraktor
2. Analisis terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan empat kriteria investasi, yaitu: NPV, BCR, IRR, dan DPP
3. Lokasi penelitian ini dilakukan di Max Villa, Jalan Baten Celagi, Banjar Kulibul Kangin, Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali.

4. Analisis *Break Event Point* (BEP) pada pembangunan proyek Max Villa Cangu dari pengelolaan dengan sistem sewa harian
5. Mengetahui analisis sensitivitas dari evaluasi investasi tersebut.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari hasil analisis kelayakan secara finansial yang dilakukan pada Max Villa Cunggu dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan metode NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan IRR (*Internal Rate of Return*), pembangunan Max Villa Cunggu layak secara finansial, dengan hasil sebagai berikut:
 - NPV (*Net Present Value*) : Rp56.043.313.447,48 > 0
 - BCR (*Benefit Cost Ratio*) : 2,13 > 1
 - IRR (*Internal Rate of Return*) : 14,3% > 3%
2. Berdasarkan hasil yang di dapat dari BEP (*Break Even Point*) dengan menggunakan metode Discounted Payback Periode dan dilakukan pendekatan untuk mengetahui lebih rinci kapan terjadinya titik impas atau titik pulang pokok, maka didapat BEP (*Break Even Point*) terjadi pada 10 tahun, 9 bulan, 7 hari < 20 tahun (umur investasi).
3. Dari hasil analisis sensitivitas diketahui investasi pada pembangunan Max Villa Cunggu masih layak pada *cost* naik 10%, *benefit* turun 5%, *cost* turun 15%, *benefit* tetap dan tidak layak pada keadaan *cost* naik 50%, *benefit* turun 40% .

5.2 Saran

Setelah penelitian studi kelayakan investasi Max Villa Cunggu dilakukan, ada beberapa saran yang ingin disampaikan yaitu:

1. Jika investor ingin melakukan investasi alangkah baiknya perlu dilakukan pra studi kelayakan investasi hal ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan pengembangan investasi dan kemampuan investasinya dalam memberikan keuntungan dari modal yang ditanam
2. Agar analisis finansial yang dihitung dapat terealisasi, sebaiknya perlu dilakukan upaya pemasaran yang baik agar property dapat terjual sesuai dengan asumsi yang di analisis

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abiyu, F. 2022. “Analisis Investasi Pembangunan Perumahan Greenhills Kaliwates di Kabupaten Jember Menggunakan Metode NPV, IRR, PP, BCR”. Jember
- [2] Alkhalifa, Dafari. 2021. “Perbandingan Analisis Kelayakan Investasi Pada Perumahan Dikawasan Cileunyi”. Bandung
- [3] American Institute of Real Estate Appraisal (AREA). 1987. “The Appraisal of Real Estate”, 5 th Edition, American Institute of Real Estate Appraiser, Chiacago, Illinois
- [4] Asiyanto. 2005. “Construction Project Cost Management”. Jakarta: Pradnya Paramita,
- [5] Frederika, A., Wiranata, A. A., & Kamajaya, I. B. G. A. P. 2016. ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN DEDARI KENDERAN VILLAS. Jurnal Ilmiah Teknik Sipil, 20(2).
- [6] Hardyoko, S., & Namara, I. (2021, November). “Analisis Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Perumahan di Wilayah Tangerang Selatan”. Banten
- [7] Nurkhafi, D. 2017. “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Properti Perumahan Pada Lahan Kosong Di Kabupaten Gunungkidul”. Yogyakarta
- [8] Nurzukhrufa, A., Sani, A. A., & Nurjannah, T. 2022. “Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Apartemen Mahasiswa Di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung”. Lampung
- [9] Putra, D. D., & Utoyo, S. 2021. STUDI KELAYAKAN TEKNIK DAN FINANSIAL PERUMAHAN VILLA BUMI BATARA PONOROGO. Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi (JOS-MRK), 2(3), 110-114.
- [10] Putri, Yudhista. 2019. “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Perumahan Cilejit”. Bogor
- [11] Nurkhafi, D. 2017. “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Properti Perumahan Pada Lahan Kosong Di Kabupaten Gunungkidul”. Yogyakarta

- [12] Sunariyah. 2006. “Pengantar Pengetahuan Pasar Modal”, Edisi ke Lima, UPP- AMP YKPN, Yogyakarta
- [13] Warsika, P. D. 2016. Analisis Investasi Proyek Pembangunan Kandawa Villas Ditinjau dari Segi Aspek Pasar. Repositori UNUD
- [14] Widnyana, I. G., Mudhina, M., & Rani, N. M. S. 2022. Analisis Kelayakan Investasi Bhumi Lovina Residence & Villas di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng. Repositori Politeknik Negeri Bali.