

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DAMARA *VILLAGE* JIMBARAN HIJAU**



**KADEK SEPTYAN PRATIWI
2215164008**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN
TINGGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI RPL MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
2023**

MOTTO :

**“INI BELUM SEPARUHNYA, BIASA SAJA
KAMU TAK APA”**

EVALUASI



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 PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAMARA *VILLAGE* JIMBARAN HIJAU

Oleh:

Kadek Septyan Pratiwi

2215164008

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

Ir. I Gede Made Oka Aryawan, M.T.
NIP. 196606041992031002

Bukit Jimbaran,
Pembimbing II

I Nyoman Sedana Triadi, S.T., M.T.
NIP. 197305142002121001

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-8036 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 : Kadek Septyan Pratiwi
NIM : 2215164008
Jurusan/Program Studi : D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2022/2023
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan
Perumahan Damara *Village* Jimbaran Hijau

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

Pembimbing I

Ir. I Gede Made Oka Aryawan, M.T.
NIP. 196606041992031002

Bukit Jimbaran,
Pembimbing II

I Nyoman Sedana Triadi, S.T., M.T.
NIP. 197305142002121001

Disahkan,
Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. I Nyoman Suardika, MT
NIP. 196510261994031001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Kadek Septyan Pratiwi
NIM : 2215164008
Jurusan / Prodi : Teknik Sipil / D4 Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2022/2023
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan
Perumahan Damara *Village* Jimbaran Hijau

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, 24 Agustus 2023



Kadek Septyan Pratiwi

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAMARA VILLAGE JIMBARAN HIJAU

ABSTRAK

Investasi penting untuk mewujudkan target keuangan dan mengatasi inflasi. Tentunya bukan sembarang investasi, properti terbukti merupakan salah satu instrumen investasi terbaik dan paling aman. Di Negara berkembang seperti Indonesia jumlah penduduk makin membengkak dengan rata-rata Laju Pertumbuhan Penduduk (LPP)-nya sebesar 1,49 persen per tahun, hal ini menjadi peluang untuk pengembang untuk menjanlankan bisnis properti salah satunya perumahan seperti perumahan Damara Village Jimbaran Hijau. Dalam penelitian ini analisis investasi pembangunan perumahan Damara Village Jimbaran Hijau dilakukan untuk menegetahui kelayakan dari proyek tersebut dari aspek finansial. Analisis finansial yang dugunakan dalam studi ini meliputi metode perhitungan *Net Persent Value*, *Benefit Cost Rasio*, *Internal Rate of Retur*. Hasil analisi dalam penelitian ini didapatkan nilai NPV = Rp 20.299.168.107 > 0, nilai BCR = 1,3490 > 1, nilai IRR = 21,996 % > 12%. *Break Even Point* terjadi pada tahun ke-2, sedangkan dari analisa sensitivitas diperoleh bahwa apabila manfaat tetap dan biaya naik masih dinyatakan layak dengan nilai Rp 24.024.997.669. Apabila terjadi penurunan pendapatan dan biaya tahunan masih tetap, dinyatakan masih layak dengan nilai Rp 16.028.278.520. Apabila terjadi kenaikan biaya tahunan dan pendapatan menurun, maka dinyatakan masih layak dengan nilai Rp 15.754.326.082. Dari hasil analisa tersebut maka dapat disimpulkan investasi pada pembangunan perumahan Damara Village Jimbran Hijau layak untuk dijalankan.

Kata Kunci : Investasi, Kelayakan

ANALYZING INVESTMENT ELIGIBILITY OF DAMARA VILLAGE JIMBARAN HIJAU HOUSING CONSTRUCTION

ABSTRACT

Investment is an important way to achieve personal financial goals and to beat the inflation rate. It has been shown that real estate can be the best and most secure asset. In developing countries such as Indonesia, the population is increasing with an average population growth rate (LPP) of 1.49 percent per year, this is an opportunity for developers to run a real estate business, one of which is housing such as Damara Village Jimbaran Hijau housing. In this study, an investment analysis of the Damara Village Jimbaran Hijau condominium has been conducted to determine the eligibility of the project from a financial point of view. The financial analysis used in this study includes the calculation method of Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal Rate of Return. The results of the analysis in this study obtained NPV value = Rp 20,299,168,107 > 0, BCR value = 1.3490 > 1, IRR value = 21.996% > 12%. The break-even point occurs in year 2, while according to the sensitivity analysis, if the benefits remain and the costs increase, it is still declared eligible with a value of Rp 24,024,997,669. If there is a decrease in revenue and annual costs are still fixed, it is still declared eligible with a value of Rp 16,028,278,520. If there is an increase in annual cost and decreasing income, it is still declared eligible with a value of IDR 15,754,326,082. Based on the results of this analysis, it can be concluded that investing in building Damara Village Jimbaran Hijau Housing is eligible to run.

Keywords: Investment, Eligibility

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa / Ida Sang Hyang Widhi Wasa, karena berkat rahmat-Nya lah penulis dapat menyelesaikan Skripsi tepat pada waktunya. Penulis yakin bahwa tanpa adanya bantuan pihak-pihak lain maka Skripsi ini tidak dapat diselesaikan, maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak I Nyoman Abdi, S.E., M. eCom., selaku Direktur Politeknik Negeri Bali
2. Bapak Ir. I Nyoman Suardika, M.T selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil
3. Ibu Dr. Ir. Putu Hermawati, M.T selaku Katua Prodi DIV Manajemen Proyek Konstruksi
4. Bapak Ir. I Gede Made Oka Aryawan, M.T selaku pembimbing I yang telah memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini
5. Bapak I Nyoman Sedana Triadi, S.T., M.T. selaku pembimbing II yang telah memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini
6. Kedua orang tua dan keluarga yang selalu mendukung dan mendoakan dalam penyusunan Skripsi ini
7. Sahabat-sahabat dan teman-teman yang telah memberikan dukungan yang tidak dapat disebutkan satu per satu

Penulis berharap semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca. Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kesempurna oleh , kritik dan saran yang konstruktif sangat saya harapkan demi kesempurnaan lebih lanjut Proposal Skripsi ini.

Jimbaran, 20 Agustus 2023

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	i
SURAT KETERANGAN REVISI LAPORAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	2
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	3
BAB V.....	4
PENUTUP.....	4
5.1 Kesimpulan.....	4
5.2 Saran.....	5
DAFTAR PUSTAKA	6

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Investasi penting untuk mewujudkan target keuangan dan mengatasi inflasi. Tentu saja bukan sembarang investasi, harus dipilih instrumen investasi yang aman dan paling menjanjikan [1]. Properti terbukti merupakan salah satu instrumen investasi terbaik dan paling aman. Selain memberikan keuntungan ganda berupa keuntungan modal dalam bentuk uang dan menghasilkan, properti juga anti-inflasi. Sehingga keuntungan yang diperoleh lebih optimal, dana pun aman dan akan terus berkembang [2].

Di Negara berkembang seperti Indonesia jumlah penduduk makin membengkak rata-rata Laju Pertumbuhan Penduduk (LPP)-nya sebesar 1,49 persen per tahun [3]. Dengan jumlah penduduk sampai saat ini sebanyak 273,8 juta jiwa. Hal ini menjadi peluang emas bagi para pengembang untuk menjalankan bisnis dibidang properti karena semakin banyak penduduk maka semakin banyak permintaan untuk hunian yang bagus dan layak salah satunya adalah perumahan.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021. Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan pemukiman berfungsi sebagaimana mestinya [4].. Rumah adalah tempat untuk melepaskan Lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga.

Pertahun 2020 masih ada 15,5 juta orang tinggal di rumah yang tidak layak huni, padahal sektor usaha properti menjadi fokus pemerintah dalam pemulihan ekonomi nasional. Selain hunian yang bagus dan layak, lokasi yang strategis juga menambah nilai jual suatu properti. Lokasi bisa dikatakan strategis bila dekat dengan fasilitas-fasilitas publik, seperti : sekolah, pusat perbelanjaan, tempat wisata, bahkan Bandara. Seperti halnya Perumahan Damara Village Jimbaran Hijau, terletak di Jl. Puri Gading, Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, dimana lokasinya dekat dengan Garuda Wisnu Kencana, Bandara, Rumah Sakit Udayana, Sekolah Taman Rama, dan Pantai. Hal ini pastinya menambah nilai jual pada Perumahan Damara Village Jimbaran Hijau.

Dalam pembngunnaya pastinya memerlukan dana yang cukup besar dan mempengaruhi perusahaan dalam jangka waktu yang cukup panjang, karena itu perlu dilakukan suatu analisis investasi untuk mengetahui tingkat keuntungan yang diperoleh dari tingkat investasi, sehingga dapat diketahui tingkat kelayakan dari investasi tersebut. Adapun dalam penulisan skripsi ini penulis menganalisa kelayakan investasi pada pembangunan Perumahan Damara Village Jimbaran Hijau dari aspek finansialnya, dengan indikator NPV, BCR, IRR, BEP, dan sensitivitas

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, adapun permasalahan yang diatas, adapun permasalahan yang diangkat adalah sebagai berikut:

1. Berapa investasi untuk pembangunan perumahan Damara Village Jimbaran Hijau?
2. Bagaimana kelayakan investasi perumahan Damara Village Jimbaran Hijau jika ditinjau dari aspek finansial VPV, BCR, IRR, BEP, dan sensitivitas?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui besarnya investasi pada pembangunan perumahan Damara Village Jimbaran Hijau

2. Untuk mengetahui kelayakan investasi pada pembangunan perumahan Damara Village Jimbaran Hijau ditinjau dari aspek finansial NPV, BCR, IRR, BEP, dan sensitivitas

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

Sebagai acuan bagi yang ingin terjun kedalam bisnis properti agar tidak salah dalam mengambil bidang investasi dan tahu apa-apa saja yang harus dipersiapkan.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dan batasan masalah dari penelitian ini, antara lain :

1. Penelitian dilakukan di pembangunan perumahan Damara Village Jimbaran Hijau yang berlokasi di jl. Puri Gading, Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung.
2. Analisis terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan tiga kriteria investasi, yaitu : NPV, BCR, IRR, BEP, dan sensitivitas.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari hasil analisis kelayakan investasi Pembangunan Perumahan Damara Village Jimbaran Hijau, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut

1. Biaya investasi untuk pembangunan perumahan Damara Village Jimbaran Hijau adalah 55.668.277.645
2. Hasil dari perhitungan analisa finansial menunjukkan bahwa proyek perumahan Damara Village Jimbaran Hijau ini layak untuk dijalankan karena nilai NPV = Rp 20.299.168.107 > 0 , nilai BCR = 1,3490 > 1 , nilai IRR = 21,996 % > MARR 12%. Dari analisa didapat nilai BEP terjadi di tahun ke-2, dan hasil analisis sesnsitivitas dari perubahan parameter yang dilakukan apabila terjadi kenaikan biaya tahunan sebesar 10% dan masih dinyatakan layak dan dapat dilaksanakan karena nilai NPV = Rp. 24.024.997.669 > 0 (positif), apabila terjadi penurunan pendapatan sebesar 10% dan biaya tahunan masih tetap masih dinyatakan layak karena nilai NPV = Rp. 16.028.278.520 > 0 (positif), dan apabila terjadi kenaikan biaya tahunan sebesar 10% dan pendapatan turun 10% masih dinyatakan layak karena nilai NPV = Rp. 15.754.326.082 > 0 (positif).

5.2 Saran

Adapun saran yang ingin disampaikan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

1. Modal yang dikeluarkan sangat besar, sehingga perlu dilakukan pemasaran yang gencar dan masif agar properti tersebut terjual sesuai dengan yang sudah dianalisis
2. Dalam Penelitian ini penulis hanya menganalisis aspek finansial NPV, BCR, IRR, BEP, dan Sensitivitas. Karna itu perlu dikembangkan lagi dengan meninjau aspek-aspek lainnya yang berhubungan dengan kelayakan investasi tersebut. Agar diketahui apakah investasi tersebut benar-benar layak untuk dijalankan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1]. “Investasi Properti Sekarang, Sebelum Harga Naik”. Kompas.id. 27 Agustus 2023. Web. 17 Agustus 2023
- [2]. “Investasi Properti Sekarang, Sebelum Harga Naik”. Kompas.id. 27 Agustus 2023. Web. 17 Agustus 2023
- [3]. Saqina Alicia. 2013. “Penduduk RI Bakal Membengkak Hingga 450 Juta Jiwa”. <https://news.republika.co.id/berita/moliaw/penduduk-ri-bakal-membengkak-hingga-450-juta-jiwa>, diakses 17 Agustus 2023
- [4]. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021.
- [5]. Hartono Jogiyanto (2017). *Teori portofolio dan analisis investasi ed. 11*. Yogyakarta: BPFE.
- [6]. Eduardus Tandelilin (2008). *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. BPFE
- [7]. Hartono Jogiyanto (2017). *Teori portofolio dan analisis investasi ed. 11*. Yogyakarta: BPFE.
- [8]. Philip Kotler, Benyamin Molan, Bambang Sarwaji. Kevin Lane (2009) *Manajemen Pemasaran*. Jakarta : Indeks
- [9]. Kyle Robert, Bird Floyed M (1991). *Property Management, Fourth edition, Real Estate Education Company*.
- [10]. Admin (2019). “Kriteria Rumah Sehat”. Perkim.samarinda. 29 Oktober 2019. Web. 19 Agustus 2023
- [11]. “Teori Perumahan”. *Arsibook.blogspot.com*. 24 November 2016. Web 19 Agustus 2023.
- [12]. Putra Bagus Zakarya, Sri Rahayu (2015). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perumahan dan Tipe Rumah*”. *Ejournal-sl.undip.ac.id*