

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PEMBANGUNAN VILLA JENNA BISMA UBUD, BALI



POLITEKNIK NEGERI BALI

OLEH:
I KOMANG AGUS GUNAWAN
2115124045

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI
2025

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI**

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali-80364
Telp. (0361) 701981 | Fax. 701128 | Laman. <https://www.pnb.ac.id> | Email. poltek@pnb.ac.id

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing 1 Skripsi Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : I Komang Agus Gunawan
NIM : 2115124045
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Investasi Pada Pembangunan Villa Jenna Bisma
Ubud, Bali

Telah diperiksa ulang dan dinyatakan selesai serta dapat diajukan dalam ujian Skripsi Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi, Politeknik Negeri Bali.

Bukit Jimbaran, 24 Agustus 2025
Dosen Pembimbing 1



Ir. Made Mudhina, M.T.
NIP. 196203021989031002

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS,
DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI**

Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali-80364
Telp. (0361) 701981 | Fax. 701128 | Laman. <https://www.pnb.ac.id> | Email. poltek@pnb.ac.id

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing 2 Skripsi Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi Politeknik Negeri Bali menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : I Komang Agus Gunawan
NIM : 2115124045
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : Analisis Kelayakan Investasi Pada Pembangunan Villa jenna Bisma
Ubud, Bali

Telah diperiksa ulang dan dinyatakan selesai serta dapat diajukan dalam ujian Skripsi Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi, Politeknik Negeri Bali.

Bukit Jimbaran, 24 Agustus 2025

Dosen Pembimbing 2



I Made Wahyu Pramana, S.T.,M.T.

NIP. 199311132019031010



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
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 PADA PEMBANGUNAN
VILLA JENNA BISMA UBUD, BALI.**

Oleh:

I Komang Agus Gunawan

2115124045

**Laporan ini Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan
Program Pendidikan Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi Pada
Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali**

Disetujui oleh :

Bukit Jimbaran, 2 September 2025

Ketua Program Studi S.Tr - MPK,

Ketua Jurusan Teknik Sipil,



Ir. I Nyoman Suardika, MT
NIP. 196510261994031001



Dr. Ir. Putu Hermawati, MT
NIP. 196604231995122001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : I Komang Agus Gunawan
N I M : 2115124045
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / Sarjana Terapan Manajemen Proyek
Konstruksi
Tahun Akademik : 2024/2025
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pada Pembangunan
Villa Jenna Bisma Ubud, Bali.

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 mempertanggungjawabkannya.

Bukit Jimbaran, 23 Agustus 2025



I Komang Agus Gunawan

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PEMBANGUNAN VILLA JENNA BISMA UBUD, BALI
I Komang Agus Gunawan¹, Ir Made Mudhina, M.T.², I Made Wahyu
Pramana, S.T., M.T.³

Jurusan Teknik Sipil, Program Studi Str. Manajemen Proyek Konstruksi
Politeknik Negeri Bali Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta
Selatan, Kabupaten Badung, Bali 80364
E-mail : agusgunawan6805@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis kelayakan investasi proyek Villa Jenna Bisma Ubud. Jenis penelitian ini adalah kuantitatif. Studi ini memanfaatkan data primer dan sekunder yang diperoleh melalui survei langsung, observasi, wawancara, dan dokumentasi terkait biaya, pendapatan, serta asumsi penting lainnya. Teknik analisis data yang digunakan berdasarkan aspek pasar menggunakan metode *Trend Linear* dan aspek finansial menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PBP). Hasil evaluasi menunjukkan bahwa investasi ini layak secara pasar yang menunjukkan tren positif pada kunjungan wisatawan dan tingkat penghunian kamar serta secara finansial dengan nilai NPV positif sebesar Rp. 1.660.583.264,75, BCR sebesar 1,06 yang menunjukkan manfaat investasi lebih besar dari biaya, serta IRR sebesar 19.25% yang melebihi MARR 5%, menandakan tingkat pengembalian investasi yang menguntungkan. Selain itu, PBP selama 12 tahun 22 hari lebih cepat dibanding umur proyek 20 tahun, menandakan kembalinya modal secara optimal dalam waktu yang relatif singkat. Penelitian ini memberikan gambaran komprehensif yang mendukung keputusan investasi pada proyek Villa Jenna Bisma Ubud, serta menjadi referensi penting dalam perencanaan dan pengelolaan proyek serupa di masa depan.

Kata kunci : NPV, BCR, IRR, dan PBP

SKRIPSI
ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PEMBANGUNAN VILLA JENNA BISMA UBUD, BALI
I Komang Agus Gunawan¹, Ir Made Mudhina, M.T.², I Made Wahyu
Pramana, S.T., M.T.³

Jurusan Teknik Sipil, Program Studi Str. Manajemen Proyek Konstruksi
Politeknik Negeri Bali Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta
Selatan, Kabupassten Badung, Bali 80364

E-mail : agusgunawan6805@gmail.com

ABSTRACT

This study analyzes the investment feasibility of the Villa Jenna Bisma Ubud project. This type of research is quantitative. This study utilizes primary and secondary data obtained through direct surveys, observations, interviews, and documentation related to costs, income, and other important assumptions. The data analysis technique used is based on market aspects using the Trend Linear method and financial aspects using the Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PBP) methods. The evaluation results show that this investment is feasible in terms of the market which shows a positive trend in tourist visits and room occupancy rates and financially with a positive NPV value of Rp. 1.660.583.264,75, a BCR of 1.09 which indicates that investment benefits are greater than costs, and an IRR of 19.25% which exceeds the MARR of 5%, indicating a profitable rate of return on investment. In addition, the PBP of 12 years 22 days is faster than the project's 20-year life, indicating an optimal return on investment in a relatively short time. This study provides a comprehensive overview that supports investment decisions for the Villa Jenna Bisma Ubud project and serves as an important reference for planning and managing similar projects in the future.

Keywords: NPV, BCR, IRR, and PBP

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan anugerah-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi Pada Pembangunan Jenna Bisma Villa Ubud” ini tepat pada waktunya. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan Program Studi Sarjana 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. I Nyoman Abdi S.E., M.eCom. selaku Direktur Politeknik Negeri Bali, yang telah memberikan ruang dan fasilitas kepada penulis untuk melaksanakan kuliah di Politeknik Negeri Bali.
2. Ir. I Nyoman Suardika, MT selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali, yang telah memberikan program perkuliahan di Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Kadek Adi Suryawan, ST., MT., selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali, yang telah memberikan program perkuliahan di Jurusan Teknik Sipil dan senantiasa memberikan masukan dan bimbingan dalam melaksanakan Skripsi.
4. Dr. Ir. Putu Hermawati., MT., selaku Ketua Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi, yang telah memberikan program perkuliahan di Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi dan senantiasa memberikan masukan dan bimbingan dalam melaksanakan Skripsi.
5. Ir. Made Mudhina, M.T selaku Dosen Pembimbing 1, yang senantiasa memberikan bimbingan, pengarahan, dan motivasi dalam penyusunan skripsi dari awal hingga akhir, sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat pada waktunya.
6. I Made Wahyu Pramana, S.T., M.T selaku Dosen Pembimbing 2, yang senantiasa memberikan bimbingan, pengarahan, dan motivasi dalam

penyusunan skripsi dari awal hingga akhir, sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat pada waktunya.

Dalam membuat Skripsi ini, penulis menyadari bahwa Skripsi yang penulis buat masih jauh dari kata sempurna. Jadi dengan rasa hormat penulis mohon petunjuk, kritik dan saran yang sifatnya membangun terhadap Skripsi ini, sehingga kedepannya diharapkan ada perbaikan terhadap Skripsi ini serta dapat menambah pengetahuan bagi penulis.

Jimbaran, Agustus 2025

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Investasi	5
2.2 Properti.....	8
2.3 Villa	8
2.4 Pajak Properti.....	9
2.5 Biaya Proyek.....	10
2.6 <i>Cash Flow</i>	12
2.7 Peramalan Aspek pasar	13
2.8 Kriteria Penilaian Kelayakan Investasi	14
2.9 Analisis Sensitivitas	17
2.10 Penelitian Terdahulu.....	18
BAB III METODE PENELITIAN	20
3.1 Rencana Penelitian	20
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	20
3.3 Penentuan Sumber Data	21
3.4 Pengumpulan Data	21
3.5 Instrument Penelitian.....	22
3.6 Analisis Data	22
3.7 Bagan Alir	24
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	25
4.1 Gambaran Umum Proyek	25
4.2 Aspek Pasar.....	27
4.3 Analisis Biaya	31
4.4 Analisis Pendapatan	45
4.5 Laba	48
4.6 Analisis Kelayakan Investasi	52
4.7 Analisis Sensitivitas	58
BAB V PENUTUP.....	63
5.1 Kesimpulan	63

5.2	Saran	63
DAFTAR PUSTAKA		65
LAMPIRAN		67

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	18
Tabel 3. 1 Waktu Penelitian	21
Tabel 4. 1 Kunjungan Wisatawan 5 Tahun terakhir	28
Tabel 4. 2 Peramalan Kunjungan Wisatawan 20 Tahun Mendatang	29
Tabel 4. 3 Tingkat Penghunian Kamar Kabupaten Gianyar	30
Tabel 4. 4 Peramalan Tingkat Hunian Kamar 20 Tahun Mendatang	30
Tabel 4. 5 Rincian RAB	33
Tabel 4. 6 Rincian Biaya Interior	34
Tabel 4. 7 Biaya Modal	35
Tabel 4. 8 Gaji Pegawai/bulan	36
Tabel 4. 9 Biaya Perlengkapan/bulan	37
Tabel 4. 10 Biaya Tahunan	42
Tabel 4. 11 Data Inflasi 5 Tahun Terakhir	43
Tabel 4. 12 Peramalan Inflasi	43
Tabel 4. 13 Biaya Tahunan Villa Jenna Bisma Ubud 20 Tahun Mendatang	44
Tabel 4. 14 Biaya Tahunan (Ac)	45
Tabel 4. 15 Pendapatan Villa	46
Tabel 4. 16 Pendapatan F & B	47
Tabel 4. 17 Analisis Pendapatan	47
Tabel 4. 18 Laba Sebelum Pajak	49
Tabel 4. 19 Tarif Pajak	50
Tabel 4. 20 Nilai Pajak PPh	51
Tabel 4. 21 Laba Bersih	52
Tabel 4. 22 Perhitungan Net Present Value (NVP)	54
Tabel 4. 23 Hasil Trial and Error Mencari nilai NVP+ dan NVP-	56
Tabel 4. 24 Nilai Payback Period (PP) dan Waktu Break Even Point (BEP)	57
Tabel 4. 25 Kenaikan Biaya tahunan dengan biaya manfaat dan faktor bunga tetap	59
Tabel 4. 26 Penurunan biaya manfaat dengan biaya tahunan dan faktor bunga tetap	60
Tabel 4. 27 Kenaikan biaya tahunan dan penurunan biaya manfaat dengan faktor bunga tetap	61
Tabel 4. 28 Biaya tahunan dan biaya manfaat tetap dengan kenaikan faktor bunga	62

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian	20
Gambar 3. 2 Bagan Alir	24
Gambar 4. 1 Denah Villa Jenna Bisma Ubud	25
Gambar 4. 2 Potongan Villa Jenna Bisma Ubud.....	26
Gambar 4. 3 Tampak Bagian Dalam Villa Jenna Bisma Ubud.....	26
Gambar 4. 4 Tampak Bagian Luar Villa Jenna Bisma Ubud.....	27

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	: Proses asistensi mahasiswa
Lampiran II	: Detail RAB & IMB
Lampiran III	: Daftar Gambar
Lampiran IV	: BI Rate dan Inflasi
Lampiran V	: Form wawancara
Lampiran VI	: Hasil wawancara
Lampiran VII	: Perhitungan detail IRR
Lampiran VIII	: Perhitungan detail analisis sensitifitas

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bali merupakan destinasi wisata yang terkenal di Indonesia dan menjadi tujuan liburan bagi wisatawan dalam negeri maupun luar negeri. Sebagai daerah tujuan wisata andalan di Indonesia, Bali memiliki keunikan pada objek wisatanya, baik wisata alam maupun wisata budaya[1]. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Bali, pada periode 2020-2023 kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) mengalami penurunan akibat pandemi Covid-19, namun 2 tahun terakhir kunjungan wisman mengalami peningkatan bahkan di tahun 2023 pertumbuhannya mencapai 144 persen dengan 5.273.258 kunjungan. Pada bulan Januari-Agustus 2024, tercatat sebanyak 4.155.540 kunjungan wisman yang datang langsung ke Bali. Jika dibandingkan dengan bulan Januari-Agustus 2023, jumlah wisman tercatat meningkat hingga 21,55 persen. Selain kunjungan wisman, kunjungan wisatawan domestik juga terus mengalami peningkatan setelah pandemi Covid-19, pada 2023 tercatat pertumbuhannya 22,66 persen dengan 9.877.911 kunjungan. Dengan bertambahnya jumlah pengunjung yang datang dan berlibur di Bali, sehingga meningkat pula kebutuhan akan akomodasi pariwisata di Bali[2].

Villa kini menjadi salah satu jenis akomodasi yang semakin diminati. Dengan layanan yang mendekati kualitas hotel berbintang, villa menawarkan alternatif menarik bagi wisatawan yang menginginkan suasana liburan yang lebih privat dan tenang. Investasi dalam bentuk properti seperti villa dinilai sebagai langkah yang tepat karena memiliki kecenderungan nilai yang stabil serta potensi keuntungan jangka panjang. Jika villa disewakan atau dimanfaatkan untuk kegiatan bisnis, pemiliknya dapat memperoleh pendapatan dari biaya sewa[3]. Meskipun menjanjikan, investasi properti juga memiliki risiko, seperti kesulitan dalam menjual properti atau mencari penyewa. Oleh karena itu, penting bagi investor untuk melakukan analisis dan riset sebelum memutuskan untuk berinvestasi.

Kabupaten Gianyar terutama kawasan Ubud, memiliki potensi sebagai lokasi investasi villa yang menjanjikan di Bali. Ubud yang menjadi icon pariwisata Bali dan terkenal hingga mancanegara. Keindahan alam, seni budaya, adat istiadat dan kereligiusan masyarakat Ubud menjadi daya tarik bagi wisatawan dari berbagai negara di dunia[4]. Ubud dikelilingi oleh pemandangan sawah yang indah, pertunjukan tari tradisional seperti Legong dan Barong serta pusat kerajinan dan galeri seni menjadi daya tarik bagi wisatawan untuk berkunjung serta membuat Ubud semakin diminati sebagai lokasi investasi properti, terutama villa[5].

Lokasi yang strategis, panorama alam dan seni budayanya menjadi daya tarik investor untuk membangun villa. Salah satunya adalah Villa Jenna Bisma Ubud yang berlokasi di Jl. Bisma No.34 Ubud, memiliki luas lahan 500 m², terbagi menjadi 5 unit villa dengan kolam renang pribadi di setiap unitnya serta memiliki lokasi yang strategis karena dekat dengan objek wisata seperti *monkey forest* dan *museum* puri lukisan, sehingga villa ini memiliki peluang yang besar untuk berinvestasi. Namun, meski berada di lokasi yang strategis, villa ini menghadapi tantangan-tantangan tersendiri, terutama dalam aspek persaingan. Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Gianyar, jumlah hotel non bintang dan akomodasi lainnya di Kabupaten Gianyar tercatat sebanyak 776 unit yang terdiri dari 106 hotel berbintang dan 670 hotel non bintang lainnya[4]. Tingginya jumlah akomodasi di Ubud mengakibatkan proses pemasaran dan menarik penyewa menjadi lebih kompetitif. Oleh karena itu, penulis ingin melakukan analisis kelayakan investasi pada pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud untuk mengetahui apakah proyek pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud mampu bersaing di tengah perkembangan pariwisata di Bali dan banyaknya akomodasi yang sudah ada khususnya di Kabupaten Gianyar. Melalui analisis kelayakan investasi diharapkan dapat diketahui apakah proyek pembangunan villa ini layak secara finansial.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kelayakan investasi pada pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud bila ditinjau dari aspek pasar?
2. Bagaimana kelayakan investasi pada pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud bila di tinjau dari aspek finansial dengan metode *Net Present Value* (NVP), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP)?
3. Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk mencapai *Break Even Point* (BEP) pada pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud?
4. Bagaimana tingkat sensitivitas pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud?

1.3 Tujuan Penelitian

Sejalan dengan uraian latar belakang dan indentifikasi masalah sebelumnya, adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tingkat kelayakan investasi setelah melakukan analisis pada aspek pasar.
2. Untuk mengetahui tingkat kelayakan investasi setelah melakukan analisis dengan metode *Net Present Value* (NVP), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period* (PBP) pada pembangunan villa Jenna Bisma Ubud.
3. Untuk mengetahui berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk mencapai *Break Even Point* (BEP) pada pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud.
4. Untuk mengetahi sensitivitas kelayakan pada investasi pembangunan villa Jenna Bisma Ubud.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis dan praktis. Berikut adalah beberapa manfaat yang diharapkan:

1. Manfaat Bagi Mahasiswa

Dapat membantu mahasiswa menganalisis kelayakan investasi dengan metode NVP, BCR, IRR, PBP

2. Manfaat Bagi Perguruan Tinggi

Penelitian ini dapat memberikan informasi tambahan tentang analisis kelayakan investasi kepada mahasiswa Politeknik Negeri Bali, terutama mahasiswa Jurusan Teknik Sipil.

3. Manfaat Bagi Penyedia Jasa

Penelitian ini dapat memberikan informasi tentang analisis kelayakan investasi untuk proyek pembangunan villa di Kabupaten Gianyar, Bali.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun batasan masalah dalam penulisan Skripsi ini adalah menganalisis dan melakukan penilaian pada kelayakan investasi Proyek Jenna Bisma Villa Ubud. Untuk memberikan arah yang jelas pada studi yang dilakukan maka perlu ditetapkan ruang lingkup pembahasan dari permasalahan yang ada sebagai berikut:

1. Studi kasus proyek adalah 5 unit villa dalam satu area yang berlokasi di Ubud.
2. Analisis hanya terhadap aspek finansial dan aspek pasar, tidak menambahkan aspek teknis, aspek hukum dan hanya dilakukan dengan aspek finansial yaitu NVP, BCR, IRR, dan PBP.
3. Gambar rencana yang ada digunakan sebagai referensi untuk desain dan jumlah unit villa dalam penelitian ini.
4. Suku bunga bersumber dari Bank Indonesia.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berikut kesimpulan hasil analisis kelayakan investasi yang dilakukan pada Villa Jenna Bisma Ubud:

1. Ditinjau dari hasil perhitungan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PBP), investasi dalam pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud dianggap layak. Dengan nilai Rp. 1.660.583.264,75 (NPV > 0), BCR = 1,06, IRR = 19,25%, dan PBP terjadi pada tahun ke- 13.
2. Waktu *Break Even Point* (BEP) akan dicapai pada 12 tahun 22 hari, dimana 12 tahun 22 hari < 20 tahun, maka investasi yang dilakukan layak.
3. Sensitivitas investasi untuk pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud yang dilakukan dengan beberapa parameter didapat hasil batasan tingkat sensitivitas sebagai berikut :
 - a. Investasi dinyatakan layak jika kenaikan biaya tahunan tidak lebih dari 5,92% dengan biaya manfaat dan faktor bunga tetap.
 - b. Investasi dinyatakan tidak layak jika biaya manfaat tahunan turun lebih dari 5,59% dengan biaya tahunan dan faktor bunga tetap.
 - c. Investasi dinyatakan tidak layak jika kenaikan biaya tahunan lebih dari 2,88% dan manfaat tahunan turun lebih dari 2,88% dengan faktor bunga tetap.
 - d. Investasi dinyatakan tidak layak jika biaya tahunan dan biaya manfaat tetap dengan faktor bunga naik lebih dari 19,25%

5.2 Saran

Berdasarkan hasil dari kesimpulan di atas saran yang dapat diberikan oleh peneliti melalui penelitian ini sebagai berikut:

1. Disarankan agar studi kasus yang di analisis tidak hanya bangunan gedung, akan tetapi bisa pada investasi jalan maupun dermaga.

2. Disarankan untuk tidak hanya dilakukan analisis dengan aspek finansial tetapi juga mempertimbangkan terhadap aspek pasar, aspek teknis dan aspek hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] L. Somantri, “Keunggulan pulau Bali sebagai daerah tujuan wisata andalan indonesia,” pp. 1–10, 2011.
- [2] B. P. S. P. Bali, “Perkembangan Pariwisata Provinsi Bali,” *Badan Pus. Stat. Provinsi Bali*, vol. 2022, no. 30, pp. 1–5, 2023.
- [3] P. H. WIRANATA, “Skripsi analisis kelayakan investasi pada pembangunan proyek villa kizmet fit tong bashier,” 2023.
- [4] BPS Kabupaten Gianyar, “Statistik Daerah Kabupaten Gianyar 2024,” p. 6, 2015.
- [5] Duda Utara, “5 Desa Wisata di Bali yang Wajib Dikunjungi.” [Online]. Available: <https://dudautara.desa.id/menariknya-desa-wisata-di-bali-yang-wajib-dikunjungi/>.
- [6] D. M. Devina Nadila, Silfia, Dwi Epty Hidayaty, “PEMAHAMAN INVESTASI, MOTIVASI INVESTASI DAN MINAT INVESTASI DI PASAR MODAL,” *J. Pijar Stud. Manaj. dan Bisnis*, vol. 1, no. 3, pp. 566–577, 2023, [Online]. Available: <https://e-journal.naureendigiton.com/index.php/pmb>.
- [7] A. MAPPADANG, *BUKU AJAR MANAJEMEN INVESTASI & PORTOFOLIO Penulis*., vol. 185, no. 1. 1985.
- [8] I. M. Adnyana, *Manajemen Investasi dan Protofolio*. 2020.
- [9] A. Putri Ramadhani, I. Afifah Septyasari, F. Nur Hasannah, and D. Kustiawati, “Investasi ditinjau dari Perspektif Ekonomi dan Ekonomi Islam,” *J. Indones. Sos. Sains*, vol. 3, no. 12, pp. 1579–1589, 2022, doi: 10.36418/jiss.v3i12.746.
- [10] Bambang Niko Pasla, “Investasi Properti: Pengertian, Jenis, Keuntungan, dan Kerugian.” [Online]. Available: <https://pasla.jambiprov.go.id/investasi-properti-pengertian-jenis-keuntungan-dan-kerugian/>.
- [11] A. Andrew, “Pengertian Properti: Manfaat dan Keuntungan Bisnis Properti.” [Online]. Available: <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-properti/>.
- [12] M. R. L. Tokan, “Kawasan Villa Dengan Penataan Landsekap Agrowisata,” *Kaw. Villa Dengan Penataan Landsekap Agrowisata*, vol. 2, pp. 91–102, 2014, [Online]. Available: <http://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmarsitek/article/view/6383/6579>.
- [13] G. Team, “JENIS-JENIS PAJAK PROPERTI DI INDONESIA.” [Online]. Available: <https://www.konsultanmanajemenpajak.com/2024/10/28/jenis-jenis-pajak-properti-di-indonesia/>.

- [14] M. Dr. Hj. DWI RATNA KARTIKAWATI, SH, MKn, *HUKUM PAJAK*. 2016.
- [15] M. Drs. M. Giatman, *EKONOMI TEKNIK*. 2005.
- [16] A. Asmira, Leiwakabessy and R. Patty, “Penerapan Depresiasi Aset Tetap Terhadap Laporan Laba Rugi Pada PT Bosowa Berman Motor Di Kota Ambon,” *J. Maneksi*, vol. 4, no. 2, pp. 22–34, 2015.
- [17] R. N. Fauziah, “Pengertian Cash Flow: Jenis Aliran, Jenis Aktivitas, dan Mengatur Cash Flow.” .
- [18] Mimin Fastek, “Harga Jasa Pembuatan DED Gedung.” [Online]. Available: <https://fastek.co.id/harga-jasa-pembuatan-ded-gedung>.
- [19] Bank Indonesia, “BI-Rate.” [Online]. Available: <https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/bi-rate.aspx>.
- [20] Bank Indonesia, “Data Inflasi.” [Online]. Available: <https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/data-inflasi.aspx>.