

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PEMBANGUNAN PROYEK VILLA SIX PALM PECATU -
BADUNG**



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:

YUUS PUTU RUHU

2115124089

**KEMENTRIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN
TEKNOLOGI**

POLITEKNIK NEGERI BALI JURUSAN TEKNIK SIPIL

PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN

MANAJEMEN PROYEK KONTRUKSI

2025

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA
PEMBANGUNAN PROYEK VILLA SIX PALM PECATU -
BADUNG**



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:

YUUS PUTU RUHU

2115124089

**KEMENTRIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN
TEKNOLOGI**

POLITEKNIK NEGERI BALI JURUSAN TEKNIK SIPIL

PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN

MANAJEMEN PROYEK KONTRUKSI

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 : Yuus Putu Ruhu
NIM : 2115124089
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : Analisis kelayakan investasi pada pembangunan proyek villa six palm
Pecatu - Badung

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

Bukit Jimbaran, 30 Juli 2025

Dosen Pembimbing 1



Ni Made Sintya Rani, S.T.,M.T

NIP. 199001172019032012

**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 : Yuus Putu Ruhu
NIM : 2115124089
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : Analisis kelayakan investasi pada pembangunan proyek villa six palm
Pecatu - Badung

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

Bukit Jimbaran, 30 Juli 2025

Dosen Pembimbing 2



Yuliana Sukarmawati, S.T., M.T.

NIP. 199007282020122002



POLITEKNIK NEGERI BALI

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI

32

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

JUDUL

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PEMBANGUNAN
PROYEK VILLA SIX PALM PECATU - BADUNG**

Oleh:

YUUS PUTU RUHU

2115124089

**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,

Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. I Nyoman Suardika, MT.

NIP. 196510261994031001

Ketua Program Studi STr - MPK

Dr. Ir. Putu Hermawati, MT.

NIP. 196604231995122001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Yuus Putu Ruhu
N I M : 2115124089
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / Manajemen Proyek Kontruksi
Tahun Akademik : 2025
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pada Pembangunan
Proyek Villa Six Palm Pecatu - 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,



Yuus Putu Ruhu

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PEMBANGUNAN PROYEK VILLA SIX PALM PECATU - BADUNG

Yuus Putu Ruhu

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

Email: yuusputu.r30@gmail.com

ABSTRAK

Pulau Bali merupakan destinasi wisata internasional yang terus menarik perhatian investor, khususnya di sektor properti pariwisata. Salah satu proyek yang dikembangkan untuk mendukung kebutuhan akomodasi mewah di kawasan strategis Pecatu, Badung, adalah Villa Six Palm. Proyek ini dirancang untuk menjawab meningkatnya permintaan akan penginapan eksklusif di daerah wisata yang berkembang pesat. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kelayakan investasi pembangunan Villa Six Palm dari aspek finansial dengan mempertimbangkan berbagai variabel seperti biaya investasi, biaya operasional, proyeksi pendapatan, serta estimasi keuntungan. Metode analisis yang digunakan meliputi *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PBP), serta dilengkapi dengan analisis sensitivitas terhadap fluktuasi biaya dan manfaat. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa proyek ini layak secara finansial, dengan NPV sebesar Rp63,053,217,218.84, BCR sebesar 1,576, dan IRR sebesar 17,12%. Waktu pengembalian modal (PBP) diperkirakan terjadi pada tahun ke-10, dengan *Break Even Point* tercapai dalam 10 tahun, 1 bulan, dan 18 hari. Berdasarkan hasil analisis sensitivitas, proyek dinyatakan masih dalam batas toleransi risiko dan baru menjadi tidak layak apabila terjadi kenaikan biaya lebih dari 57,64%, penurunan manfaat lebih dari 36,56%, atau kombinasi keduanya melebihi 37,37%. Dengan demikian, Villa Six Palm layak direalisasikan.

Kata Kunci: Finansial, Investasi, Kelayakan, Sensitivitas, Villa.

**INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS ON THE OF VILLA SIX PALM
PECATU – BADUNG PROJECT**

Yuus Putu Ruhu

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

Email: yuusputu.r30@gmail.com

ABSTRACT

Bali Island is an international tourist destination that continues to attract investors, particularly in the tourism property sector. One of the projects being developed to support the demand for luxury accommodations in the strategic area of Pecatu, Badung, is Villa Six Palm. This project is designed to meet the increasing demand for exclusive lodging in a rapidly growing tourism area. The objective of this study is to evaluate the investment feasibility of developing Villa Six Palm from a financial perspective, considering various variables such as investment costs, operational expenses, projected revenues, and estimated profitability. The analytical methods applied include Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PBP), complemented by a sensitivity analysis on cost and benefit fluctuations. The results indicate that the project is financially feasible, with an NPV of IDR 63,053,217,218.84, a BCR of 1.576, and an IRR of 17.12%. The payback period (PBP) is estimated to occur in the 10th year, with the break-even point achieved in 10 years, 1 month, and 18 days. Based on the sensitivity analysis, the project remains within an acceptable risk tolerance and only becomes infeasible if construction costs increase by more than 57.64%, revenues decrease by more than 36.56%, or a combination of both factors exceeds 37.37%. Therefore, the development of Villa Six Palm is considered financially viable and feasible to implement.

Keyword: Financial, Investment, Feasibility, Sensitivity, Villa.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Investasi pada Proyek Villa Six Palm Pecatu - Badung” ini dengan baik. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan pada program studi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menempuh sidang skripsi untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali.

Penyusunan skripsi ini dapat terlaksana dengan baik berkat bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Akhmad Dahlan dan Ibu Karyati tercinta, atas doa yang tiada henti, kasih sayang tanpa batas, serta dukungan moral dan materi yang senantiasa kalian curahkan. Bapak dan Ibu adalah motivasi terbesar dalam setiap langkah saya, dan pencapaian ini saya persembahkan untuk kalian.
2. Bapak I Nyoman Abdi, SE, M.eCom, selaku Direktur Politeknik Negeri Bali
3. Bapak Ir. I Nyoman Suardika, M.T., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali
4. Ibu Dr. Ir. Putu Hermawati, M.T., selaku Ketua Prodi Manajemen Proyek Konstruksi yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan mengenai syarat-syarat dan ketentuan penyusunan Proposal Skripsi
5. Ibu Ni Made Sintya Rani, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan saran, dukungan, dan bimbingannya tanpa henti untuk membantu penulis agar dapat menyelesaikan penulisan Ulasan Penelitian ini dengan baik dan tepat waktu.

6. Ibu Yuliana Sukarmawati, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan pandangan, arahan, motivasi dan senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing penulis demi kelancaran penyusunan Usulan Penelitian ini dari tahap awal hingga akhir.
7. Seluruh Dosen Pengajar Jurusan Teknik Sipil yang telah memberikan bimbingan dan pengetahuan yang luas kepada penulis selama mengikuti perkuliahan di Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
8. Teman-teman dan sahabat seperjuangan di Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali, yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan kebersamaan dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh pihak di Villa Six Palm Pecatu, yang telah memberikan data, wawasan, dan pengalaman selama masa magang yang sangat membantu dalam penyusunan penelitian ini.

Bukit Jimbaran, 21 November 2024

Yuus Putu Ruhu

DAFTAR ISI

COVER PROPOSAL SKRIPSI	i
SURAT PENGESAHAN SEMINAR PROPOSAL	ii
SURAT KETERANGAN REVISI PROPOSAL	iii
ABSTRAK	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Penelitian.....	3
1.4. Manfaat Penelitian.....	3
1.5. Batasan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1. Konsep Dasar Investasi dalam Proyek Properti	5
2.1.1. Tujuan Investasi Properti	6
2.1.2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Investasi Properti ..	8
2.1.3. Jenis-Jenis Investasi Properti	9
2.1.4. Risiko Investasi Properti	10
2.2. Nilai Properti dan Tren Pasar	11
2.3. Analisis Kelayakan Investasi Proyek	13
2.4. Jangka Waktu Investasi	14
2.5. Metode Penilaian Kelayakan Investasi.....	15
2.5.1. <i>Net Present Value</i> (NPV)	15
2.5.2. Pemilihan Tingkat Diskonto	16
2.5.3. <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	17
2.5.4. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	18
2.5.5. <i>Payback Period</i> (PBP)	18

2.6.	Analisis <i>Break Event Point</i> (BEP).....	19
2.7.	Sensitivitas dalam Analisis Investasi.....	20
2.7.1.	Faktor-faktor yang Diuji dalam Analisis Sensitivitas	21
2.7.2.	Proses Perhitungan Sensitivitas.....	21
2.8.	<i>State of the art</i>	23
BAB III	METODELOGI PENELITIAN.....	26
3.1.	Rancangan Penelitian.....	26
3.2.	Lokasi Penelitian	26
3.3.	Waktu Penelitian	27
3.4.	Penentuan Sumber Data	27
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	34
4.1.	Gambaran Umum	34
4.2	Analisis Biaya (<i>Cost</i>).....	35
4.2.1	Biaya Modal.....	35
4.2.2	Biaya Tahunan	36
4.3	Analisis Biaya (<i>Cost</i>).....	41
4.4	Pajak	44
4.4.1	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	44
4.4.2	Pajak Penghasilan Final (Pph)	44
4.5	Analisis Kelayakan Investasi.....	48
4.5.1	NPV (<i>Net Present Value</i>)	48
4.5.2	BCR (<i>Benefit Cost Ratio</i>).....	52
4.5.3	IRR (<i>Internal Rate of Return</i>)	53
4.5.4	<i>Payback Period</i> (PBP)	55
4.6	Analisis Sensitivitas.....	60
4.6.1	Biaya Naik dan Manfaat Tetap	60
4.6.2	Manfaat Turun dan Biaya Tetap	61
4.6.3	Biaya Naik dan Manfaat Turun.....	63
BAB V	65	
KESIMPULAN	65	
5.1	Kesimpulan.....	65
5.2	Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	67	

LAMPIRAN	70
----------------	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Peta Lokasi Proyek Villa Six Palm, Pecatu	26
Gambar 3. 2 Alur Bagan Penelitian.....	33
Gambar 4. 1 Grafik Break Event Point.....	59

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Jadwal Penelitian.....	27
Tabel 4. 1 Biaya Modal	36
Tabel 4. 2 Biaya Gaji Pegawai	37
Tabel 4. 3 Biaya Utilitas.....	38
Tabel 4. 4 Biaya Peralatan.....	39
Tabel 4. 5 Biaya Pemeliharaan Bangunan.....	40
Tabel 4. 6 Biaya Tahunan Villa Six Palm	40
Tabel 4. 7 Manfaat Villa Six Palm dari Tahun 2026-2049	42
Tabel 4. 8 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	44
Tabel 4. 9 Pajak Penghasilan Villa Six Palm	46
Tabel 4. 10 Perhitungan Net Present Value	49
Tabel 4. 11 Perhitungan NPV pada Variasi Tingkat Diskonto untuk Penentuan IRR Proyek	54
Tabel 4. 12 Biaya Naik dan Manfaat Tetap.....	61
Tabel 4. 13 Manfaat Turun dan Biaya Tetap.....	62
Tabel 4. 14 Biaya Naik dan Manfaat Turun	63

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pulau Bali merupakan destinasi wisata internasional yang sangat terkenal, dengan jumlah kunjungan wisatawan yang meningkat setiap tahunnya. Pariwisata menjadi penggerak utama bagi perekonomian dan pembangunan di Bali, sehingga sektor ini kini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan masyarakat Bali. Sebagai tujuan wisata yang sudah mendunia, prospek properti di Bali terus mengalami pertumbuhan. Seiring dengan perkembangan industri pariwisata, semakin banyak investor yang tertarik untuk mengembangkan bisnis di Bali. Di antara berbagai jenis usaha, jasa penyewaan villa menjadi salah satu bentuk investasi yang sangat menguntungkan[1].

Investasi dalam bentuk penyewaan villa telah menjadi pilihan bagi para investor untuk menanamkan modal di sektor pariwisata, khususnya di wilayah yang memiliki daya tarik wisata tinggi, seperti Pecatu di Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung. Wilayah ini dikenal sebagai kawasan wisata strategis dengan beragam pantai, pemandangan alam yang menakjubkan, dan fasilitas hiburan yang menarik minat wisatawan domestik dan internasional. Kehadiran tempat-tempat menarik ini tidak hanya mengundang kunjungan wisatawan, tetapi juga menciptakan kebutuhan akan hunian sementara bagi mereka yang ingin beristirahat sambil menikmati keindahan dan keasrian kawasan Pecatu [2].

Proyek pembangunan Villa Six Palm yang berlokasi di Pecatu, Badung, dirancang untuk menjadi investasi strategis dalam memenuhi kebutuhan akomodasi eksklusif di kawasan wisata Bali. Pecatu, yang dikenal sebagai salah satu destinasi unggulan, menawarkan daya tarik besar bagi wisatawan domestik maupun mancanegara. Namun, keberhasilan investasi pada proyek ini tidak hanya bergantung pada potensi lokasi, tetapi juga pada perhitungan kelayakan yang matang. Analisis kelayakan investasi bertujuan untuk menilai berbagai aspek penting seperti biaya pembangunan, potensi pendapatan dari tingkat hunian, serta prospek keuntungan jangka panjang. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman menyeluruh mengenai potensi dan risiko dari pembangunan proyek ini.

Dengan hasil analisis yang komprehensif, calon investor dapat menjadikan Villa Six Palm sebagai acuan strategis dalam mengambil keputusan investasi di sektor properti pariwisata Bali.

Evaluasi kelayakan investasi menjadi langkah penting untuk memastikan keberhasilan sebuah proyek di sektor properti. Analisis ini mencakup penilaian menyeluruh terhadap biaya pembangunan, proyeksi pendapatan, serta potensi risiko yang mungkin dihadapi. Selain memberikan gambaran tentang keuntungan finansial, kelayakan investasi juga harus mempertimbangkan kontribusinya terhadap pembangunan berkelanjutan di daerah tersebut. Dengan pendekatan yang komprehensif, analisis ini akan membantu memastikan bahwa proyek mampu memberikan manfaat jangka panjang bagi para pemangku kepentingan. Dalam konteks Proyek Villa Six Palm, evaluasi kelayakan investasi menjadi dasar utama untuk memahami potensi keuntungan yang dapat dicapai. Terletak di Pecatu, sebuah kawasan wisata strategis di Bali, proyek ini memiliki peluang besar untuk berkembang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis berbagai faktor penentu kelayakan investasi guna memberikan rekomendasi strategis bagi para investor dalam pengambilan keputusan bisnis di sektor properti pariwisata [3].

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dapat ditarik setelah menguraikan latar belakang dan identifikasi masalah:

1. Berapa besar kelayakan investasi apabila dianalisis dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP) pada pembangunan proyek Villa Six Palm Pecatu, Badung?
2. Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk mencapai titik impas atau *Break Even Point* (BEP) pada pembangunan proyek Villa Six Palm Pecatu, Badung?
3. Berapa besar tingkat sensitivitas pada pembangunan Villa Six Palm di Pecatu, Badung?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini, berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah sebelumnya, adalah:

1. Menganalisis kelayakan investasi pembangunan proyek Villa Six Palm di Pecatu, Badung, menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PBP) untuk menentukan profitabilitas proyek.
2. Menentukan waktu yang dibutuhkan untuk mencapai titik impas *atau Break Even Point* (BEP) pada pembangunan proyek Villa Six Palm di Pecatu, Badung.
3. Mengukur tingkat sensitivitas proyek Villa Six Palm terhadap perubahan variabel-variabel kunci yang memengaruhi kelayakan investasi, seperti biaya pembangunan, pendapatan, dan tingkat suku bunga.

1.4. Manfaat Penelitian

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

1. Memberikan informasi yang mendalam terkait prospek investasi di sektor properti pariwisata, khususnya dalam bisnis penyewaan villa di Pecatu, Badung.
2. Memberikan data dan analisis yang dapat mendukung pengambilan kebijakan dalam mendukung pembangunan berkelanjutan di sektor properti pariwisata.
3. Menjadi referensi dan bahan rujukan bagi penelitian selanjutnya di bidang investasi properti dan pariwisata.

1.5. Batasan Penelitian

Berikut adalah batasan-batasan yang diteliti oleh peneliti:

1. Analisis kelayakan investasi untuk pembangunan proyek Villa Six Palm ditinjau dari sudut pandang finansial.
2. Evaluasi kelayakan investasi hanya mencakup aspek finansial yang meliputi proyeksi pendapatan, biaya operasional, serta faktor risiko yang relevan dalam konteks bisnis penyewaan villa.
3. Menganggap semua dana atau modal berasal dari kas pemilik tanpa pinjaman.
4. Suku bunga bersumber dari Bank Indonesia.
5. Tingkat pertumbuhan ekonomi dalam masa normal tidak pandemi/pesimis

BAB V

KESIMPULAN

5.1 Kesimpulan

Setelah dilakukan serangkaian analisis terhadap kelayakan investasi pembangunan Villa Six Palm, berikut merupakan kesimpulan dari penelitian ini:

1. Hasil analisis menunjukkan bahwa pembangunan Villa Six Palm dinyatakan layak secara finansial. Hal ini ditunjukkan oleh nilai *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp63,053,217,218.84, *Benefit Cost Ratio* (BCR) sebesar 1,576, *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 17,12%, dan *Payback Period* (PBP) yang tercapai pada tahun ke-10. Nilai-nilai tersebut memenuhi kriteria kelayakan investasi, di mana NPV positif, BCR lebih dari 1, IRR lebih tinggi dari tingkat diskonto, serta PBP masih dalam batas yang wajar.
2. Waktu yang dibutuhkan untuk mencapai *Break Even Point* (BEP) pada proyek ini adalah selama 10 tahun, 1 bulan, dan 18 hari sejak awal operasional. Hal ini menunjukkan bahwa proyek memerlukan periode menengah hingga jangka panjang untuk menutup seluruh biaya investasi awal.
3. Berdasarkan analisis sensitivitas, proyek ini akan menjadi tidak layak apabila terjadi kenaikan biaya lebih dari 57,64% dengan manfaat tetap, penurunan manfaat lebih dari 36,56% dengan biaya tetap, atau kombinasi kenaikan biaya dan penurunan manfaat melebihi 37,37%.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian, saran berikut disampaikan untuk penelitian selanjutnya:

1. Pertimbangkan risiko fluktuasi ekonomi dalam pengambilan keputusan. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menambahkan aspek non-finansial seperti hukum, lingkungan, dan teknis agar analisis kelayakan lebih menyeluruh.
2. Perlu dilakukan simulasi pendanaan alternatif, termasuk penggunaan pinjaman, untuk melihat pengaruh struktur modal terhadap hasil kelayakan.
3. Disarankan penggunaan skenario ekonomi yang lebih beragam (optimis dan krisis) untuk mengukur ketahanan investasi terhadap perubahan kondisi makro.
4. Tingkat suku bunga dan inflasi sebaiknya dianalisis berdasarkan tren historis atau proyeksi jangka panjang agar hasil lebih akurat.
5. Model bisnis yang lebih dinamis seperti fluktuasi tingkat hunian, musim wisata, dan biaya pemeliharaan jangka panjang sebaiknya dipertimbangkan dalam analisis keuangan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] K. Devi Astrini, I. Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I. Gede Angga Diputera, and K. Kurniari, “ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN DIPA VILLA DI DESA TIBUBENENG, CANGGU, KABUPATEN BADUNG, BALI,” *Jurnal Ilmiah Teknik UNMAS*, vol. 2, no. 1, 2022.
- [2] W. Artana, C. Putra, I. Kadek, and S. Janiadi, “ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA PEMBANGUNAN VILLA (Studi Kasus: Pembangunan The Mesare Villa Nusa Penida),” 2018.
- [3] E. W. Wulandari and J. Jaeni, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Financial Distress,” *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, vol. 21, no. 2, p. 734, Jul. 2021, doi: 10.33087/jiubj.v21i2.1495.
- [4] O. Dwi Wahyu Nugraha, M. Taufiq, D. Denny Apriliano, A. Khamid, and W. Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Ditinjau dari Aspek Teknis dan Finansial, “Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Ditinjau dari Aspek Teknis dan Finansial Investment Feasibility Analysis of Housing Development Project Viewed from Technical and Financial Aspects,” 2023.
- [5] F. Teknik, “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PERUMAHAN DADAPAN IKA RESIDENCE SEMARANG,” 2022.
- [6] K. J. M. D. Simanjutnak TP, “STUDI KELAYAKAN INVESTASI PABRIK PENGOLAHAN MINYAK GORENG BERBAHAN BAKU KELAPA DI PROVINSI SULAWESI UTARA,” *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, vol. 23, 2023.
- [7] S. U. S. Riskijah Safiatu S, “ALTERNATIF SITE PLAN UNTUK MENINGKATKAN KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN X DI KOTA BATU,” *Jurnal Teknik: Ilmu dan Aplikasi*, vol. 09, Jul. 2020.
- [8] D. Anggreyani, G. Abdur, R. Tasya, A. Putri, and C. S. Dewi, “ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPUTUSAN

INVESTASI DALAM PROPERTI REAL ESTATE DI KOTA TANGERANG,” 2024.

- [9] A. Nurpita and A. W. Wardani, “ANALISIS TREND PERTUMBUHAN INDEKS HARGA PROPERTI KOMERSIAL DI KOTA BESAR INDONESIA PASCA PANDEMI COVID-19,” Jun. 2022.
- [10] W. Muka and A. Wibowo, “PENERAPAN MANAJEMEN RISIKO PADA PROSES PENGEMBANGAN PROPERTI Implementation of Risk Management on Property Development Process,” 2020.
- [11] H. Wibowo, Y. Feriska, A. Latif Nurdin, D. D. Apriliano, and M. Yunus, “Studi Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Perumahan Griya Sengon Indah 3 di Desa Sengon Kecamatan Tanjung Feasibility Study of Property Investment in Griya Sengon Indah 3 Housing Development in Sengon Village, Tanjung District,” 2021.
- [12] D. Ayu Kusriandono, M. Manajemen Rekayasa Konstruksi, J. Teknik Sipil, P. Negeri Malang, and D. Jurusan Teknik Sipil, “ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PEMBANGUNAN RUSUNAWA PONDOK BENOWO INDAH SURABAYA,” 2020. [Online]. Available: <http://jos-mrk.polinema.ac.id/>
- [13] M. Program, S. D.-I. Manajemen, P. Konstruksi, J. T. Sipil, N. Bali, and B. Jimbaran, “STUDI KELAYAKAN INVESTASI YANYAN RESORT UBUD VILLA DI BATUAN, SUKAWATI, GIANYAR,” 2022.
- [14] “PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA BUPATI BADUNG,” 2020.
- [15] J Vonlanthen. T. Sipil, N. Bali, and B. Jimbaran, “On the Determinants of Discount Rates in Discounted Cash Flow Valuations,” 2024.
- [16] M. Program, S. D.-I. Manajemen, P. Konstruksi, J. T. Sipil, N. Bali, and B. Jimbaran, “STUDI KELAYAKAN INVESTASI YANYAN RESORT UBUD VILLA DI BATUAN, SUKAWATI, GIANYAR,” 2022.
- [17] Kusriandono Ayu, D. Malang, Manajemen Rekayasa Konstruksi, Mahasiswa Politeknik Negeri Malang, “ANALISA KELAYAKAN FINANSIAL PROYEK PEMBANGUNAN RUSUNAWA PONDOK BENOWO INDAH SURABAYA,” 2020.