

SKRIPSI

**ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN UMAH BARINAN *VILLA* DI
DESA TIBUBENENG, KABUPATEN BADUNG, BALI**



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:

VANDE YUSRIL OKA MAHENDRA

NIM. 2315164044

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

POLITEKNIK NEGERI BALI

JURUSAN TEKNIK SIPIL

PROGRAM STUDI S.Tr. MANAJEMEN PROYEK KONSTRUKSI

2025



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 INVESTASI PEMBANGUNAN UMAH BARINAN *VILLA* DI DESA
TIBUBENENG, KABUPATEN BADUNG, BALI**

BALI

Oleh:

VANDE YUSRIL OKA MAHENDRA

2315164044

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, 15 September 2025

Ketua Program Studi S.Tr - MPK,

Ketua Jurusan Teknik Sipil,


Ir. I Nyoman Suardika, MT
NIP. 196510261994031001


Dr. Ir. Putu Hermawan, MT
NIP. 196604231995122001

**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 : Vande Yusril Oka Mahendra
NIM : 2315164044
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN UMAH BARINAN
VILLA DI DESA TIBUBENENG, KABUPATEN BADUNG, BALI

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

Bukit Jimbaran, 13 Agustus 2025
Dosen Pembimbing 1



I Gede Sastra Wibawa, ST.,MT
NIP. 196804071998021001

**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 : Vande Yusril Oka Mahendra
NIM : 2315164044
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN UMAH BARINAN
VILLA DI DESA TIBUBENENG, KABUPATEN BADUNG, BALI

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

Bukit Jimbaran, 13 Agustus 2025
Dosen Pembimbing 2



I Nyoman Anom Purwa Winaya, ST.,M.Si
NIP. 197808242002121003

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : VANDE YUSRILOKA MAHENDRA
N I M : 2315164044
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / S.Tr. Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2024/2025
Judul : ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN UMAH BARINAN
VILLA DI DESA TIBUBENENG, KABUPATEN BADUNG, 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, 15 September 2025



Vande Yusril Oka Mahendra

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadapan Ida Sang Hyang Widhi Wasa, Tuhan Yang Maha Esa, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Proposal ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan (S.Tr.) Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi, Politeknik Negeri Bali. Skripsi dengan judul “**Analisis Investasi Pembangunan Umah Barinan Villa di Desa Tibubeneng, Kabupaten Badung, Bali**” ini disusun berdasarkan hasil observasi dan analisis finansial guna menilai kelayakan proyek investasi di bidang properti. Penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setulusnya kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini, khususnya kepada:

1. I Nyoman Abdi, SE, M.eCom, selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Ir. Suardika, MT., selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Dr.Ir. Putu Hermawati, MT., selaku Ketua Prodi DIV Manajemen Proyek Kontruksi Politeknik Negeri Bali.
4. I Gede Sastra Wibawa, ST., MT., selaku Dosen Pembimbing I.
5. I Nyoman Anom Purwa Winaya, ST., MT., selaku Dosen Pembimbing II.

Penulis menyadari bahwa proposal ini masih memiliki keterbatasan. Oleh karena itu, masukan dan kritik yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan karya ini ke depannya. Akhir kata, semoga proposal skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Buleleng, Juli 2025

Penulis,

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN UMAH
BARINAN *VILLA* DI DESA TIBUBENENG, KABUPATEN BADUNG,
BALI**

Vande Yusril Oka Mahendra

Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, S.Tr. Manajemen Proyek Konstruksi

Politeknik Negeri Bali

Jl. Raya Kampus Udayana, Bukit Jimbaran, P.O.BOX 1064

Phone: (0361) 701981, Fax: (0361) 701128

E-mail: kt.usrthree@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi pembangunan Umah Barinan Villa di Desa Tibubeneng, Kabupaten Badung, Bali. Analisis dilakukan dengan dua skenario penyewaan, yaitu Skenario I (sewa harian) dan Skenario II (sewa tahunan dengan kontrak 10 tahun dibayar di muka). Metode analisis yang digunakan mencakup Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), dan Break Even Point (BEP). Hasil penelitian menunjukkan Skenario I menghasilkan NPV sebesar Rp 15,62 miliar, IRR sebesar 32,58%, dan BCR sebesar 1,66, dengan titik impas tercapai pada tahun ke-6. Skenario II memberikan penerimaan sebesar Rp 38,106 miliar di tahun pertama. Dengan investasi awal Rp 6,883 miliar ditambah biaya PBB 10 tahun sebesar Rp 59,083 juta, diperoleh total Rp 6,942 miliar sehingga menghasilkan surplus Rp 31,223 miliar. Kesimpulannya, kedua skenario layak secara finansial. Skenario sewa harian lebih sesuai untuk strategi keuntungan jangka panjang, sedangkan skenario sewa tahunan lebih aman bagi investor yang mengutamakan kepastian dan pengembalian cepat.

Kata Kunci : Investasi, Kelayakan Finansial, Villa, Sewa Harian, Sewa Tahunan.

**ANALYSIS OF INVESTMENT FEASIBILITY FOR THE
DEVELOPMENT OF UMAH BARINAN VILLA IN TIBUBENENG
VILLAGE, BADUNG REGENCY, BALI**

Vande Yusril Oka Mahendra

Student of Civil Engineering Department, S.Tr. Construction Project Management
Politeknik Negeri Bali

Jl. Raya Kampus Udayana, Bukit Jimbaran, P.O.BOX 1064

Phone: (0361) 701981, Fax: (0361) 701128

E-mail: kt.usrthree@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to analyze the financial feasibility of the Umah Barinan Villa development project in Tibubeneng Village, Badung Regency, Bali. The research evaluates two rental schemes: Scenario I (daily rental) and Scenario II (annual rental with a 10-year contract paid in advance). The analysis methods used include Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), and Break Even Point (BEP). Results show that Scenario I generates an NPV of IDR 15.62 billion, IRR of 32.58%, and BCR of 1.66, with BEP achieved in the sixth year. Scenario II provides total revenue of IDR 38.106 billion received entirely in the first year. With an initial investment of IDR 6.883 billion plus a 10-year property tax of IDR 59.083 million, the project yields a surplus of IDR 31.223 billion. In conclusion, both schemes are financially feasible. The daily rental scheme offers higher long-term profitability, while the annual scheme provides security and immediate return on investment.

Keywords: Investment, Financial Feasibility, Villa, Daily Rental, Annual Rental

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR RUMUS.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian.....	3
1.4. Manfaat Penelitian.....	4
1.5. Batasan Masalah.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Pengertian Villa	6
2.2. Pengertian Investasi	6
2.3. Bentuk-bentuk Investasi	8
2.4. Biaya Proyek.....	9
2.4.1. Biaya Modal	9
2.4.2. Biaya Tahunan (<i>Annual Cost</i>).....	10
2.5. Manfaat (<i>Benefit</i>).....	11
2.6. Studi Kelayakan.....	11
2.6.1. Pengertian Studi Kelayakan Proyek	11
2.6.2. Tujuan Studi Kelayakan.....	12
2.6.3. Kelayakan Finansial.....	13
2.7. Bunga.....	13
2.7.1. Bunga Biasa (Simple Interest)	14
2.7.2. Bunga Berlipat (<i>Compound Interest</i>).....	15
2.7.3. Tingkat Bunga Nominal (<i>Nominal Interest Rate</i>).....	15

2.7.4.	Bunga Menurun (<i>Effective Interest Loan</i>)	16
2.8.	Analisis Ekonomi Teknik	17
2.8.1.	Pengertian Dasar	17
2.8.2.	Rumus Dalam Analisis Ekonomi Teknik	17
2.9.	Kriteria Penilaian Investasi	20
2.9.1.	Metode Net Present Value (NPV).....	20
2.9.2.	Metode Internal Rate of Return (IRR)	22
2.9.3.	Metode Benefit Cost Ratio	25
2.9.4	Analisa Sensitivitas	27
2.10.	Aliran Kas (Cash Flow)	27
2.10.1.	Definisi Aliran Kas	27
2.10.2.	Tujuan Cash Flow	28
2.10.3.	Unsur-unsur <i>Cash Flow</i>	29
2.11.	Pajak	31
2.11.1.	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	31
2.11.2.	Pajak Penghasilan	32
BAB III	METODE PENELITIAN	33
3.1.	Rancangan Penelitian	33
3.2.	Lokasi Penelitian	33
3.3.	Batasan Masalah.....	34
3.4.	Klasifikasi Variabel	34
3.4.1.	Variabel bebas	35
3.5.	Jenis dan Sumber Data	35
3.5.1	Data Primere	35
3.5.2	Data Sekunder	36
3.6.	Metode Pengambilan Data	36
3.6.1	Observasi	37
3.7.	Tahapan Penelitian	37
3.8.	Alur Penelitian.....	39
BAB IV	ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	40
4.1.	Pengertian Villa.....	40

4.2.	Pengertian Investasi.....	41
4.3.	Bentuk-bentuk Investasi.....	41
4.4.	Biaya Proyek	42
4.4.1.	Biaya Modal	42
4.4.2.	Biaya Tahunan.....	49
4.5.	Manfaat (Benefit)	53
4.5.1.	Pendapatan dari Sewa Harian	53
4.5.2.	Pendapatan dari Sewa Tahunan	54
4.6.	Studi Kelayakan	56
4.6.1.	Pengertian Studi Kelayakan Proyek	56
4.6.2.	Tujuan Studi Kelayakan	57
4.6.3.	Kelayakan Finansial	58
4.7.	Bunga.....	59
4.7.1.	Bunga Biasa (<i>Simple Interest</i>)	59
4.7.2.	Bunga Berlipat (<i>Compound Interest</i>)	60
4.7.3.	Tingkat Bunga Nominal (<i>Nominal Interest Rate</i>)	61
4.7.4.	Bunga Menurun (<i>Effective Interest Loan</i>)	61
4.8.	Analisis Ekonomi Teknik.....	62
4.8.1.	Net Present Value (NPV)	64
4.8.2.	Benefit Cost Ratio	67
4.8.3.	Internal Rate of Return	67
4.8.4.	Analisa Sensitivitas.....	71
4.9.	<i>Cash Flow</i>	78
4.10.	Perbandingan Skenario Sewa Harian dengan Tahunan	72
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN	70
5.1.	Simpulan.....	70
5.2.	Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA		73

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Rumus-Rumus Dasar Dalam Analisis Ekonomi Teknik.....	17
Tabel 2.2 Analisis Ekonomi Teknik berdasarkan Tabel Bunga.....	19
Tabel 4.1. RAB Villa	44
Tabel 4.3. Total Biaya Tidak Langsung.....	47
Tabel 4.4. Total Biaya Modal	48
Tabel 4.5. Biaya Tahunan + PPH.....	49
Tabel 4.6. Total Biaya Operasional dan Pemeliharaan.....	51
Tabel 4.7. Pemasukan Sewa Harian dalam 1 Tahun.....	53
Tabel 4.9. Perhitungan NPV, BCR dan BEP	66
Tabel 4.10. Internal Rate of Return (IRR)	70
Tabel 4.15. <i>Cash flow</i>	72
Tabel 4.16. Ringkasan Perbandingan Skenario.....	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Lokasi	34
Gambar 3.2 Alur Penelitian.....	39

DAFTAR RUMUS

RUMUS 2.1. Bunga Biasa	14
RUMUS 2.2. Bunga Berlipat	15
RUMUS 2.3. Gradient Series Naik (Increasing)	19
RUMUS 2.4. Gradient Series Turun (Decreasing).....	20
RUMUS 2.5. <i>Net Present Value</i> (NPV).....	21
RUMUS 2.6. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)	22
RUMUS 2.7. <i>Benefit Cost Ratio</i> (BCR).....	25

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pariwisata merupakan sektor yang sangat vital bagi perekonomian Bali. Data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Bali pada tahun 2024 mencapai 6.333.360 orang, meningkat sekitar 20,1% dibandingkan tahun sebelumnya. Tren ini menandakan pemulihan signifikan pasca pandemi, bahkan telah melampaui capaian kunjungan sebelum COVID-19. Tidak hanya itu, sektor pariwisata juga menjadi penopang utama perekonomian daerah dengan kontribusi mencapai kurang lebih 70% terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Bali. Kondisi ini memperlihatkan betapa besarnya ketergantungan perekonomian Bali terhadap industri pariwisata.

Peningkatan kunjungan wisatawan tersebut berdampak langsung terhadap tingginya kebutuhan akomodasi yang mampu menghadirkan kenyamanan, privasi, dan nilai estetika. Salah satu bentuk akomodasi yang kian diminati adalah *villa*. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 28 Tahun 2015, villa didefinisikan sebagai hunian sementara atau rumah kedua yang terletak di kawasan wisata, memiliki kenyamanan tinggi, serta berdiri secara mandiri. Hal ini membedakan villa dengan rumah tinggal permanen yang umumnya berada di kawasan permukiman biasa. Ciri utama villa adalah sifatnya yang eksklusif, tenang, dan menyatu dengan lingkungan sekitarnya.

Penelitian ini berfokus pada rencana pembangunan Umah Barinan Villa di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. Lokasi ini tergolong strategis karena sudah masuk dalam zona pemanfaatan pariwisata sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Badung Tahun 2023–2024. Dengan demikian, pembangunan villa di kawasan ini bukan hanya sejalan dengan ketentuan tata ruang daerah, tetapi juga mendukung pengembangan sektor

pariwisata lokal.

Rencana pembangunan Umah Barinan Villa mencakup lahan seluas 3,675 are yang dibagi menjadi tiga unit. Masing-masing unit dilengkapi dengan dua kamar tidur dan kamar mandi, satu ruang keluarga (*living room*), satu dapur kecil (*kitchenette*), satu toilet tamu (*powder room*), serta kolam renang pribadi (*private swimming pool*). Konsep desain ini sesuai dengan preferensi wisatawan modern yang mengutamakan kenyamanan, privasi, serta keunikan arsitektur sebagai nilai tambah dalam pengalaman berlibur.

Walaupun lokasi dan desain proyek sudah memenuhi aspek tata ruang dan kebutuhan wisatawan, analisis kelayakan finansial tetap diperlukan untuk memastikan proyek tersebut layak secara ekonomi. Analisis ini bertujuan untuk menilai apakah investasi yang dilakukan mampu memberikan keuntungan sekaligus mengurangi risiko kerugian. Dalam penelitian ini digunakan beberapa metode pengukuran kelayakan, yaitu Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Benefit Cost Ratio (BCR). Menurut Kasmir & Jakfar (2014: *Studi Kelayakan Bisnis*), metode-metode tersebut berfungsi untuk mengevaluasi sejauh mana manfaat proyek dapat menutup biaya yang dikeluarkan. Sementara itu, Sutrisno (2012: *Teori, Konsep, dan Aplikasi*) menyatakan bahwa ketiga metode tersebut juga membantu menilai apakah suatu investasi mampu memberikan nilai tambah finansial bagi investor.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Devi Astrini (2019) di Universitas Mahasaraswati Denpasar juga menekankan pentingnya studi kelayakan investasi dalam pembangunan villa. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa proyek villa yang dikaji layak secara finansial berdasarkan analisis NPV, IRR, dan BCR. Temuan ini memperkuat urgensi penelitian serupa, khususnya untuk proyek Umah Barinan Villa, sehingga dapat memberikan gambaran nyata mengenai potensi keuntungan maupun risiko investasi di sektor properti pariwisata Bali.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata, baik secara akademis maupun praktis, dalam menilai kelayakan investasi

properti villa di kawasan strategis Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, penelitian ini difokuskan untuk menjawab beberapa pertanyaan kunci terkait perencanaan dan analisis kelayakan pembangunan Umah Barinan Villa di Desa Tibubeneng. Permasalahan yang ingin dikaji meliputi:

1. Berapa besar nilai investasi yang dibutuhkan untuk pembangunan *villa* tersebut?
2. Berapa estimasi pendapatan yang dapat diperoleh Umah Barinan Villa dengan sistem penyewaan harian maupun tahunan pada saat proyek mencapai titik impas (BEP)?
3. Bagaimana nilai kelayakan ekonomi dari proyek *villa* tersebut?

1.3. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Melakukan estimasi menyeluruh terhadap kebutuhan biaya investasi pembangunan *Umah Barinan Villa* di Desa Tibubeneng, meliputi seluruh komponen biaya dari tahap awal hingga operasional.
2. Menghitung potensi pendapatan Umah Barinan Villa pada saat mencapai titik BEP, baik dengan sistem penyewaan harian maupun tahunan.
3. Mengevaluasi tingkat kelayakan ekonomi proyek pembangunan *villa* ini dengan mempertimbangkan indikator analisis kelayakan investasi, sehingga dapat memberikan gambaran bagi pengambilan keputusan.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

1. Pengembangan pengetahuan akademis. Penelitian ini dapat memperluas wawasan terkait penerapan konsep *ilmu ekonomi teknik* pada studi kelayakan investasi properti, khususnya pada pembangunan umah barinan *villa*. Informasi ini juga dapat menjadi referensi tambahan bagi mahasiswa, peneliti, atau pihak lain yang tertarik mempelajari aspek finansial dalam pengembangan properti wisata.
2. Bahan pertimbangan dalam strategi penyewaan. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan strategi penyewaan (harian atau tahunan) yang paling optimal untuk meningkatkan keuntungan dan keberlanjutan usaha.
3. Sumber informasi publik. Penelitian ini dapat menjadi salah satu referensi bagi masyarakat umum, khususnya calon investor atau pelaku usaha di bidang properti, untuk memahami gambaran finansial dan ekonomi dari pembangunan umah barinan *villa*. sehingga membantu pengambilan keputusan yang lebih bijak.

1.5. Batasan Masalah

Penelitian ini difokuskan pada proyek pembangunan umah barinan *villa*. Proyek tersebut mencakup tiga unit *villa* yang akan dibangun di lahan seluas 3,675 are.

Ruang lingkup kajian dibatasi pada tiga aspek utama, yaitu:

1. Besaran investasi. Menghitung total kebutuhan dana yang diperlukan untuk merealisasikan pembangunan *villa* ini, mulai dari perencanaan, konstruksi, hingga siap digunakan.

2. Besaran pendapatan. Memperkirakan potensi pendapatan tahunan yang dapat dihasilkan *villa* tersebut berdasarkan analisis pasar dan asumsi tingkat hunian yang realistis.
3. Analisis ekonomi proyek. Menilai kelayakan finansial pembangunan *villa* dengan metode yang menurut saya paling sesuai untuk konteks penelitian ini adalah mengevaluasi kelayakan finansial menggunakan metode, yaitu : NPV, IRR, BCR, BEP, sehingga dapat memberikan gambaran utuh mengenai potensi keuntungan serta kelayakan usaha dari sisi ekonomi.
4. Sistem penyewaan. Kajian dibatasi pada dua skema penyewaan, yaitu sewa harian dan sewa tahunan, untuk mengetahui perbandingan potensi keuntungan dan dampaknya terhadap kelayakan finansial proyek.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial terhadap proyek pembangunan Umah Barinan *Villa* di Desa Tibubeneng , Kabupaten Badung, Bali, dapat di ambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Besar investasi Umah Barinan *Villa* adalah sebesar **Rp. 6.883.000.000.00,-**
2. Analisis dengan Skenario Sewa Harian.
 - a. Pendapatan tahunan mencapai Rp 4.991.400.000 untuk tiga unit villa, dengan tingkat okupansi 78,75%.
 - b. Nilai **NPV** sebesar Rp 15.623.533.369,18 (> 0), menunjukkan proyek memberikan nilai bersih positif.
 - c. Nilai **BCR** sebesar 1,66 (> 1), yang berarti setiap Rp 1 biaya menghasilkan Rp 1,66 manfaat.
 - d. Nilai **IRR** sebesar 32,58%, jauh di atas MARR 12%, sehingga proyek sangat menguntungkan.
 - e. **BEP tercapai pada tahun ke-6**, sehingga masih tersedia 19 tahun umur proyek untuk menikmati keuntungan bersih.
 - f. Kesimpulan: skenario ini layak secara finansial, tetapi dipengaruhi oleh risiko fluktuasi okupansi.
3. Analisis dengan Skenario Sewa Tahunan (10 Tahun Dibayar di Muka)
 - a. Villa disewakan dengan kontrak tahunan sebesar Rp 3,81 miliar (tiga unit), sehingga total penerimaan Rp 38,106 miliar langsung diterima di awal kontrak.
 - b. Nilai **NPV** sebesar Rp 31,163 miliar, jauh lebih tinggi dibandingkan skenario harian.
 - c. Nilai **BCR** sebesar 5,49, artinya setiap Rp 1 biaya investasi menghasilkan Rp 5,49 manfaat.

- d. **Payback Period instan (tahun ke-0)**, karena seluruh biaya langsung tertutup di awal kontrak.
 - e. Nilai **IRR tidak terdefinisi (praktis tak terbatas)**, karena arus kas seluruhnya diterima pada awal kontrak.
 - f. Kesimpulan: skenario ini sangat layak, minim risiko, dan memberikan kepastian pendapatan yang besar sejak awal.
4. Perbandingan Kedua Skenario.
- a. Skenario sewa harian memiliki potensi keuntungan lebih besar dalam jangka panjang, tetapi sensitif terhadap tingkat okupansi dan kondisi pasar.
 - b. Skenario sewa tahunan memberikan stabilitas finansial, risiko rendah, serta kepastian pendapatan, meskipun potensi jangka panjang lebih terbatas.

Secara keseluruhan, proyek Umah Barinan Villa dinyatakan layak secara finansial untuk dilaksanakan, baik dengan skenario sewa harian maupun sewa tahunan.

5.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. **Bagi investor**, kedua skenario dapat dipilih sesuai tujuan investasi:
 - a. Skenario sewa harian lebih sesuai untuk strategi jangka panjang dengan orientasi profit yang tinggi.
 - b. Skenario sewa tahunan lebih sesuai untuk investor yang mengutamakan keamanan, kepastian, dan pelunasan cepat.
2. **Pengawasan biaya operasional** perlu dilakukan secara ketat agar tidak melebihi proyeksi awal, sehingga kelayakan finansial tetap terjaga.
3. **Proyeksi pendapatan dan biaya** sebaiknya diperbarui secara berkala mengikuti perkembangan pasar dan kondisi pariwisata.

4. **Analisis risiko tambahan** perlu dilakukan dengan memperhitungkan faktor eksternal seperti fluktuasi okupansi, kebijakan pemerintah, dan perubahan harga material.
5. **Pengelolaan aset dan strategi pemasaran** harus dipersiapkan sejak awal untuk menjaga stabilitas tingkat okupansi (pada skenario harian) maupun keberlanjutan kontrak (pada skenario tahunan).

Dengan memperhatikan hal-hal tersebut, proyek Umah Barinan Villa tidak hanya layak secara finansial, tetapi juga berpotensi berkelanjutan serta memberikan kontribusi positif bagi perekonomian lokal.

DAFTAR PUSTAKA

Bodie, dkk. (2005). *Investment*. Edisi Keenam. Jakarta: Salemba Empat.

Badan Pusat Statistik (2024), *Statistik Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke Bali Tahun 2024*, BPS Provinsi Bali.

Douglas Harper, *2010 Kamus Etimologi (Fonetik)*

Astrini, Devi (2019), *Analisis Investasi Pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng, Canggu, Kabupaten Badung, Bali* Skripsi, Universitas Mahasaraswati Denpasar.

Encyclopedia Britanic (1961) *Pengertian villa 1961 : 152*

Fahmi dan Hadi (2009:7) *Teori Portofolio dan Analisis Investasi* Yogyakarta : BPFE

Giatman, M. (2011). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: Bumi Aksara.

Husnan, suad 1994. *Dasar-dasar Teori Portofolio dan Analisis Sekuritas*. Edisi ke-2. Yogyakarta: UPP AMP YKPN

Husnan, Suad, & Suwarsono, Muhammad. 2000. *Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Jogiyanto, H.M. (2010). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi Ketujuh. BPFE. Yogyakarta.

Kadariah, (1999). *Evaluasi Proyek*. Jakarta: Lembaga Penerbit FE UI

Kamus Bahasa Indonesia, 1992

Kasmir dan jakfar, 2014 *study kelayakan bisnis*, Jakarta : Prenadamedia Group.

Martalena, dan Malinda. 2011. *Pengantar Pasar Modal*. Edisi Pertama. Yogyakarta : Andi.

Putra, F. (2017). *Analisis Kelayakan Investasi*. Jakarta: Universitas Indonesia.

Pudjawan. 2007 *Ekonomi Teknik edisi ke 2 cetakan pertama* Surabaya : Guna Widya.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2015). *Peraturan Menteri PUPR Nomor 28 Tahun 2015 tentang Persyaratan dan Pengawasan Rumah Umum dan Rumah Susun*. Jakarta: Kementerian PUPR.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Ditetapkan 2 Februari 2021.

Pemerintah Kabupaten Badung. (2023). *Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Badung Tahun 2023-2024*. Dinas PUPR Kabupaten Badung.

Rivai, A. (1998), *Kredit dan Pembiayaan Bank*, Penerbit Y, Jakarta

Republik Indonesia. Perda Kabupaten Badung Nomor 3 Tahun 2012 tentang Biaya Pajak Bumi Bangunan

Republik Indonesia. Perda Kabupaten Badung Nomor 26 Tahun 2013 tentang Biaya Izin Mendirikan Bangunan

Soeharto, Imam. 1995, *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional* Edisi Pertama, Jakarta: Erlangga.

Sutrisno (2012), *Manajemen Keuangan: Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Yogyakarta: Ekonisia

Tandelilin, E. (2010). *Portofolio dan Investasi teori dan aplikasi*, Edisi Pertama,

KANISIUS, Yogyakarta.

UU No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan, Pasal 14 huruf f, diakses melalui situs JDIH Kemenkumham