

SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA ALEX
DI JALAN TEGAL SARI, BERAWA, KUTA UTARA, BADUNG**



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh

Made Yogi Dwi Adnyana

2215164040

**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

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
VILLA ALEX DI JALAN TEGAL SARI, BERAWA, KUTA
UTARA, BADUNG**

Oleh:

MADE YOGI DWI ADNYANA

2215164040

**Laporan ini Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk
Menyelesaikan Program Pendidikan Diploma IV MPK Pada Jurusan Teknik
Sipil Politeknik Negeri Bali**

Disetujui Oleh:

Bukit Jimbaran, September 2023

Pembimbing I

Dr. Ir. Putu Hermawati, MT
NIP. 196604231995122001

Pembimbing II

Ir. I.G.A.G Surya Negara Dwipa R.S., MT
NIP. 196410281994031003

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-
80364 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 Prodi DIV
Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali
menerangkan bahwa:

Nama Mahasiswa : Made Yogi Dwi Adnyana
NIM : 2215164040
Jurusan/Program Studi : Teknik Sipil / DIV Manajemen Proyek Konstruksi
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Villa
Alex Di Jalan Tegal Sari, Berawa, Kuta Utara,
Badung

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

Pembimbing I

Dr. Ir. Putu Hermawati, MT
NIP. 196604231995122001

Bukit Jimbaran,

Pembimbing II

Ir. I. A. G. Surya Negara Dwipa R.S., MT
NIP. 196410281994031003

Disahkan,

Politeknik Negeri Bali
Ketua Jurusan Teknik Sipil

Ir. I Nyoman Suardika, MT
NIP. 196510261994031001

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA ALEX DI JALAN TEGAL SARI, BERAWA, KUTA UTARA, BADUNG

Made Yogi Dwi Adnyana¹, Dr. Ir. Putu Hermawati, MT², Ir. I.G.A.G Surya
Negara Dwipa R.S., MT³

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

Phone: 087761532331, E-mail: yogidwiadnyana@gmail.com

ABSTRAK

Industri pariwisata adalah salah satu sektor yang memberikan keuntungan besar bagi perekonomian suatu negara. Indonesia merupakan salah satu negara dengan potensi pariwisata yang besar. Villa dengan akomodasi yang nyaman dan memadai bagi para wisatawan merupakan salah satu upaya untuk dapat mengembangkan industri pariwisata. Villa tidak hanya dapat menjadi tempat menginap bagi wisatawan, tetapi juga dapat berfungsi sebagai tempat untuk merayakan pernikahan, acara perusahaan, dan acara lainnya. Analisis investasi pada pembangunan villa memiliki beberapa aspek yang harus dilakukan, salah satunya ialah analisis aspek finansial menggunakan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Payback Period* (PBP), *Internal Rate of Return* (IRR), dan Analisis Sensitivitas. Hasil penelitian menunjukkan hasil perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah sebesar 1,209 (BCR > 0). *Net Present Value* (NPV) adalah sebesar Rp. 5.976.206.081 (NPV > 0). *Payback Period* (PBP) didapatkan pada 14 Tahun 8 bulan 18 hari. Sedangkan besarnya *Internal Rate of Return* (IRR) adalah 9,89%, lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan yaitu 5,75%. Dari hasil perhitungan analisis finansial yang telah dilakukan dapat dikatakan investasi Pembangunan villa ini layak untuk dilaksanakan.

Kata Kunci: analisis kelayakan investasi; Net Present Value (NPV); *Payback Period* (PBP); *Internal Rate of Return* (IRR).

ABSTRACT

The tourism industry is one sector that provides huge benefits to a country's economy. Indonesia is a country with great tourism potential. Villas with comfortable and adequate accommodation for tourists are one of the efforts to

develop the tourism industry. Villas can not only be a place to stay for tourists, but can also serve as a place to celebrate weddings, corporate events and other events. Investment analysis in villa construction has several aspects that must be carried out, one of which is financial aspect analysis using the Benefit Cost Ratio (BCR), Net Present Value (NPV), Payback Period (PBP), Internal Rate of Return (IRR) and Analysis methods. Sensitivity. The research results show that the Benefit Cost Ratio (BCR) calculation is 1.209 ($BCR > 0$). Net Present Value (NPV) is IDR. 5,976,206,081 ($NPV > 0$). Payback Period (PBP) is 14 years 8 months 18 days. Meanwhile, the Internal Rate of Return (IRR) is 9.89%, greater than the required interest rate, namely 5.75%. From the results of the financial analysis calculations that have been carried out, it can be said that the investment in building this villa is feasible.

Keywords: investment feasibility analysis; Net Present Value (NPV); Payback Period (PBP); Internal Rate of Return (IRR)

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Made Yogi Dwi Adnyana
NIM : 2215164040
Jurusan / Prodi : Teknik Sipil/D4 RPL Manajemen Proyek Konstruksi
Tahun Akademik : 2022 / 2023
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Villa Alex di
Jalan Tegal Sari, Berawa, Kuta Utara, 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, 11 September 2023



Made Yogi Dwi Adnyana

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA ALEX DI JALAN TEGAL SARI, BERAWA, KUTA UTARA, BADUNG” tepat pada waktunya.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan di Politeknik Negeri Bali. Di dalam penyelesaian skripsi ini, penulis banyak memperoleh bimbingan, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak.

Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih 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 Politeknik Negeri Bali
3. Ibu Dr. Ir. Putu Hermawati, MT. selaku Ketua Program Studi Diploma IV Manajemen Proyek Konstruksi.
4. Ibu Dr. Ir. Putu Hermawati, MT. selaku pembimbing I dan Bapak Ir.I.G.A.G Surya Negara Dwipa R.S.,MT. selaku pembimbing II yang telah senantiasa membimbing dan membantu penulis baik secara langsung maupun tak langsung selama penyusunan proposal tugas akhir ini.
5. Teman-teman kelas A RPL – D4 Manajemen Proyek Konstruksi dan seluruh teman-teman di Jurusan Teknik Sipil yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki, sehingga kritik dan saran yang dapat membangun semangat dan motivasi penulis dalam penyempurnaan tugas akhir ini.

Demikian yang penulis dapat sampaikan, akhir kata penulis mengucapkan terima kasih dan berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Jimbaran, 17 Agustus 2023

Penulis
(Made Yogi Dwi Adnyana)

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	13
1.1 Latar Belakang	13
1.2 Rumusan Masalah	14
1.3 Tujuan.....	14
1.4 Manfaat.....	15
1.5 Ruang Lingkup.....	15
1.5.1 Biaya (<i>Cost</i>)	15
1.5.2 Keuntungan (<i>Benefit</i>).....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
2.1 Pengertian Proyek	18
2.2 Villa.....	18
2.3 Investasi.....	19
2.4 Biaya Investasi	20
2.5 Rencana Anggaran Biaya (RAB)	20
2.6 Analisis Kelayakan Investasi	22
2.6.1 Benefit Cost Ratio (BCR)	22
2.6.2 Net Present Value (NPV).....	23
2.6.3 Metode Payback Period (PBP)	24
2.6.4 Internal Rate of Return (IRR)	24
2.6.5 Analisa Sensitivitas	25
2.7 Studi Terdahulu	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	27
3.1 Rancangan Penelitian	27
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	27
3.3 Penentuan Sumber Data	28
3.4 Pengumpulan Data	28
3.5 Analisis Data	29
3.6 Bagan Alir Penelitian	30
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	32
4.1 Pengumpulan Data	32
4.2 Analisis Aspek Finansial	32
4.2.1 Spesifikasi Bangunan.....	32
4.2.2 Biaya Pra-Konstruksi	32
4.2.3 Tahap Pelaksanaan Konstruksi	35
4.2.4 Biaya Interior	37
4.2.5 Biaya Instalasi Air dan Listrik	38
4.2.6 Sumbangan ke Desa Setempat	38

4.2.7	Biaya Operasional.....	38
4.2.8	Biaya Pajak Bumi dan Bangunan	40
4.2.9	Biaya Ijin Mendirikan Bangunan.....	41
4.2.10	Biaya Manfaat	42
4.2.11	Analisis Kelayakan dengan Metode BCR.....	47
4.2.12	Analisis Kelayakan dengan Metode NPV	47
4.2.13	Analisis Kelayakan dengan Metode PBP.....	48
4.2.14	Analisis Kelayakan dengan Metode IRR	49
4.2.15	Analisis sensitivitas	53
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		63
5.1	Simpulan.....	63
5.2	Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA		lxv
LAMPIRAN		lxvii

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Peta Lokasi Penelitian.....	27
Gambar 3. 2 Denah Lokasi Penelitian	28
Gambar 3. 3 Diagram Alir Penelitian	31
Gambar 4. 1 Tingkat Hunian Villa Bintang 4 Pada Tahun 2018.....	42

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Rancangan Anggaran Biaya	35
Tabel 4. 2 Tabel Biaya Interior.....	37
Tabel 4. 3 Rincian Harga Biaya Manfaat Dalam Setahun.....	43
Tabel 4. 4 Rekapitan Pendapatan Selama 20 Tahun.....	44
Tabel 4. 5 Tabel Present Worth Benefit	45
Tabel 4. 6 Tabel Present Worth Cost.....	46
Tabel 4. 7 Tabel Analisis PBP.....	48
Tabel 4. 8 Perhitungan PWB jika $i = 9\%$	49
Tabel 4. 9 Perhitungan PWC jika $i = 9\%$	50
Tabel 4. 10 Perhitungan PWB jika $i = 10\%$	51
Tabel 4. 11 Perhitungan PWC jika $i = 10\%$	52
Tabel 4. 12 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Naik 10%, Manfaat Tetap	54
Tabel 4. 13 Tabel Analisa Sensitivitas Manfaat Turun 10%, Biaya Tetap	55
Tabel 4. 14 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Naik 10%, Manfaat Turun 10% ...	56
Tabel 4. 15 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Naik 15%, Manfaat Tetap	57
Tabel 4. 16 Analisa Sensitivitas Manfaat Turun 15%, Biaya Tetap.....	58
Tabel 4. 17 Analisa Sensitivitas Biaya Naik 15%, Manfaat Turun 15%.....	59
Tabel 4. 18 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Naik 20%, Manfaat Tetap	60
Tabel 4. 19 Tabel Analisa Sensitivitas Manfaat Turun 20%, Biaya Tetap	61
Tabel 4. 20 Analisa Sensitivitas Biaya Naik 20%, Manfaat Turun 20%.....	62

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri pariwisata adalah salah satu sektor yang memberikan keuntungan besar bagi perekonomian suatu negara. Indonesia merupakan salah satu negara dengan potensi pariwisata yang besar. Provinsi Bali menjadi salah satu contoh daerah selain terkenal dengan keindahan alamnya, juga memiliki banyak tempat wisata seperti pantai-pantai yang eksotik, pura-pura, dan budaya unik yang menarik minat wisatawan.

Villa dengan akomodasi yang nyaman dan memadai bagi para wisatawan merupakan salah satu upaya untuk dapat mengembangkan industri pariwisata. Villa tidak hanya dapat menjadi tempat menginap bagi wisatawan, tetapi juga dapat berfungsi sebagai tempat untuk merayakan pernikahan, acara perusahaan, dan acara lainnya. Sehingga banyak wisatawan asing yang berinvestasi melalui pembangunan villa di Bali khususnya daerah Bali selatan [1].

Pembangunan proyek Villa Alex berada di Jalan Tegal Sari, Berawa, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Proyek ini dibangun dengan jumlah 7 unit villa 2 lantai. Villa tersebut dibangun di atas lahan dengan luas 11,08 are. Villa Alex memiliki berbagai macam fasilitas didalamnya seperti parkir yang luas, kamar mandi, ruang tamu, dapur, dan juga kolam renang pribadi. Pada proyek pembangunan Villa Alex ini memerlukan modal yang besar, yang terdiri dari biaya sewa tanah, biaya pembangunan dan biaya operasional.

Penelitian sebelumnya tentang Analisis Investasi Pembangunan Dupa Villa Di Desa Tibubeneng, Canggu, Kabupaten Badung, Bali yang bertujuan untuk mengetahui apakah investasi yang dilakukan tersebut layak secara finansial atau tidak. Hasil yang diperoleh dinyatakan layak dan menguntungkan dengan nilai BCR sebesar $1,69 > 1$ dan PP sebesar 12 tahun, 10 bulan, 24 hari $<$ periode investasi 25 tahun [2].

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti ingin menganalisis kelayakan investasi pada Pembangunan Villa Alex yang berlokasi di Berawa, Kuta Utara

Badung, Bali. Analisis investasi pada pembangunan villa memiliki beberapa aspek yang harus dilakukan, salah satunya ialah analisis aspek finansial menggunakan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), Metode *Payback Period* (PBP), *Internal Rate of Return* (IRR), dan Analisis Sensitivitas.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang terpaparkan diatas, penulis mengangkat rumusan masalah pada analisis kelayakan pada pembangunan Villa Alex adalah sebagai berikut:

1. Berapakah biaya investasi pembangunan yang diperlukan?
2. Berapakah pendapatan atau manfaat dari operasional?
3. Bagaimanakah kelayakan properti ini dilihat dari analisis kelayakan *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), Metode *Payback Period* (PBP), *Internal Rate of Return* (IRR)?
4. Berapakah tingkat sensitivitas dari investasi pada proyek?

1.3 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dari penulisan proposal skripsi analisa investasi pembangunan Villa Alex ini adalah:

1. Untuk mengetahui besaran biaya investasi yang diperlukan untuk pembangunan seperti, biaya konstruksi, interior, dan landscape.
2. Untuk mengetahui pendapatan atau keuntungan yang didapat dari operasional.
3. Untuk mengetahui kelayakan pembangunan villa ini dilihat dari analisis kelayakan *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), Metode *Payback Period* (PBP), *Internal Rate of Return* (IRR).
4. Untuk mengetahui tingkat sensitivitas dari investasi pada proyek.

1.4 Manfaat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

1. Menambah wawasan bagi mahasiswa dan peneliti dalam bidang Teknik Sipil dalam melakukan analisis tingkat kelayakan finansial khususnya mengenai analisis nilai BCR, NPV, PBP, IRR, dan sensitivitas.
2. Dapat dijadikan salah satu sumber informasi khususnya bagi Politeknik Negeri Bali dibidang Teknik Sipil dan dinas pariwisata untuk mengetahui untung ruginya berinvestasi property villa khususnya di daerah Berawa.
3. Sebagai sumber informasi bagi masyarakat setempat, wisatawan domestik, maupun mancanegara saat hendak berinvestasi property villa khususnya di daerah Berawa.

1.5 Ruang Lingkup

Agar skripsi ini tidak menyimpang dari tujuan di atas, maka dari itu perlu adanya ruang lingkup, yang diantaranya:

- a. Analisa terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan lima kriteria yaitu, *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PBP), dan Analisis sensitivitasnya.
- b. Kondisi ekonomi dalam keadaan stabil, artinya tidak terjadi krisis ekonomi yang menyebabkan ketidakstabilan pasar.
- c. Tingkat suku bunga yang digunakan pada proyek pembangunan Villa Alex adalah 5.75% per tahun.
- d. Penelitian ini hanya menghitung investasi pada proyek Villa Alex dengan tipe villa 1 bedroom.
- e. Harga yang digunakan adalah harga yang sesuai dengan hasil survey lapangan.
- f. Umur investasi selama 20 tahun.

1.5.1 Biaya (*Cost*)

Biaya yang dianalisa dalam penelitian ini meliputi biaya perencanaan, biaya sewa tanah, biaya pembangunan struktur, biaya *Mecanical Electrical & Plumbing*

(MEP), biaya *finishing*, biaya *interior*, biaya *landscape*, biaya pajak sewa tanah, biaya pemeliharaan, biaya karyawan/*staf*, serta biaya operasional.

a. Biaya Pra-Konstruksi

- Biaya analisis kelayakan yaitu biaya yang diperlukan untuk mengetahui apakah pembangunan layak dilakukan dalam segi keuntungan.
- Biaya perencanaan desain adalah biaya yang diperlukan untuk merencanakan suatu proyek agar dapat teralisasi di lapangan. Pekerjaan perencanaan desain terdiri dari pekerjaan pembuatan gambar kerja, pekerjaan desain *interior*, *eksterior*, dan *landscape*.
- Biaya konsultan perencana merupakan biaya yang dikeluarkan untuk jasa konsultasi dan perencanaan, yang meliputi perencanaan pembangunan, perencanaan *Mechanical Electrical & Plumbing* (MEP).
- Sewa tanah adalah perjanjian penyewa tanah dan pemilik tanah dalam jangka waktu tertentu.

b. Biaya Konstruksi

- Pembangunan Struktur merupakan biaya yang dibutuhkan untuk membuat suatu struktur bangunan, meliputi pekerjaan pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, dan atap.
- *Mecanical Electrical & Plumbing* (MEP) merupakan biaya sistem pengelolaan dalam sebuah bangunan yang didalamnya terdapat banyak jenis instalasi, baik itu listrik, air, saluran udara, dan pipa.
- *Finishing* adalah biaya yang diperlukan untuk penutupan, pelapisan, yang bertujuan menjadikan tampilan bangunan jadi lebih indah.
- *Interior* adalah biaya yang diperlukan untuk mengisi dan menghiasi bagian dalam bangunan agar bangunan tersebut dapat digunakan.
- *Landscape* adalah biaya penataan ruang di luar gedung, bertujuan untuk mengatur pemandangan alam. *Landscape* dibagi menjadi 2 yaitu *hardscape* dan *softscape*. *Hardscape* meliputi kerikil, paving, dan batu,

jalan setapak. Sedangkan *softscape* meliputi jenis tanaman yang digunakan.

- IMB adalah surat Izin Mendirikan Bangunan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.

c. Biaya Operasional

- Pemeliharaan (*maintenance*) adalah sejumlah biaya pemeliharaan yang dikeluarkan untuk perbaikan.
- Karyawan/*Staff* adalah biaya yang dibutuhkan perusahaan untuk mempekerjakan karyawan dalam menjalankan kegiatan operasional. Komponen biaya tenaga kerja meliputi: Gaji dan Upah.
- Operasional Bangunan yaitu biaya yang diperlukan untuk Makanan, minuman, perlengkapan wisatawan yang menginap, fasilitas kamar tamu, ruang tamu, bahan kimia untuk kebersihan, laundry, mesin-mesin kendaraan, dan instalasi pengolahan air.

d. Biaya Pajak Bumi dan Bangunan

PBB adalah kepanjangan dari Pajak Bumi dan Bangunan, yang merupakan pajak atas tanah dan bangunan yang dikenakan pada pemilik karena adanya keuntungan ekonomi dan status ekonomi akibat kepemilikan tanah dan bangunan tersebut.

1.5.2 Keuntungan (*Benefit*)

Keuntungan dari investasi didapat dari harga sewa yang ditetapkan oleh pemilik properti villa. Untuk harga sewa itu sendiri dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu: fasilitas yang tersedia, lokasi yang strategis (kemudahan untuk mencapai tempat wisata, pusat perbelanjaan, rumah sakit serta objek vital yang lainnya), dan juga pemandangan/*view* yang ditawarkan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Dari analisis yang sudah dilakukan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

1. Besar biaya investasi yang dikeluarkan pada pembangunan Villa Alex sebesar Rp.10.204.831.871, yang meliputi, biaya prakonstruksi, konstruksi, *interior*, dan ijin bangunan.
2. Besar biaya manfaat dari operasional Villa Alex sebesar Rp. Rp65.532.180.033 (sudah dipotong biaya promosi/iklan sebesar 15%) yang didapat dalam jangka waktu 20 tahun.
3. Hasil dari perhitungan analisa finansial menunjukkan bahwa pembangunan Villa Alex ini layak dilakukan karena:
 - a. Berdasarkan analisis kelayakan finansial dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan hasil $1,208727632 > 1$ karena hasil lebih dari satu maka investasi ini dikatakan layak.
 - b. Berdasarkan analisis kelayakan finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh nilai positif sebesar Rp. 5.976.206.081 ($NPV > 0$), pada tingkat suku bunga 5.75% per tahun. Dengan kata lain pembangunan Villa Alex ini layak dilaksanakan.
 - c. Berdasarkan analisis kelayakan finansial *Payback Period* (PBP) diperoleh pada, 14 Tahun 8 bulan 18 hari dengan waktu investasi yaitu 20 tahun. Dengan kata lain pembangunan Villa Alex ini layak dilaksanakan.
 - d. Berdasarkan analisis kelayakan finansial *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh lebih besar dari MARR 5.75% yaitu 9,89% ($IRR > MARR$). Dengan kata lain pembangunan Villa Alex ini layak dilaksanakan.
4. Hasil dari analisis sensitivitas pada beberapa skema perubahan parameter yang dilakukan, investasi Villa Alex sensitiv pada skema kenaikan biaya

tahunan. Hal ini dikarenakan investasi layak dilakukan hanya ketika terjadi kenaikan biaya tahunan sebesar 10%, 15% dan 20%. Investasi ini tidak layak dilakukan ketika terjadi penurunan manfaat sebesar 20% serta kenaikan biaya tahunan dan penurunan manfaat sebesar 15% dan 20%

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan dan kesimpulan diatas, ada beberapa saran yang dapat diberikan penulis sebagai berikut:

1. Pihak pengelola Villa harus rutin dalam melakukan pencatatan dan analisa kinerja yang meliputi kinerja keuangan sehingga jika menemukan hal yang mempengaruhi realisasi pelaksanaan proyek dapat diambil langkah - langkah antisipasi kedepannya agar pelaksanaan proyek dapat berjalan lebih lancar.
2. Untuk mendapatkan keuntungan yang lebih maksimal dapat dilakukan dengan meningkatkan pendapatan dan megurangi beban operasional sehingga bisa lebih cepat untuk mengembalikan modal awal investasi yang pada akhirnya dapat digunakan lagi untuk melakukan kegiatan investasi lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Gubernur Bali. Peraturan Daerah Provinsi Bali No. 5 Tahun 2020. *Standar Penyelenggaraan Kepariwisata Budaya Bali*
- [2] Kadek Devi Astrini, I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, Krisna Kurniari. 2022. Analisis Investasi Pembangunan Dupa Villa Di Desa Tibubeneng, Canggu, Kabupaten Badung, Bali. Program Studi Teknik Sipil Universitas Mahasaraswati Denpasar.
- [3] Project Management Institute.1995. A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide) Edisi ke-3
- [4] Nurhayati. 2010. Manajemen Proyek. Yogyakarta: Graha Ilmu
- [5] Dipohusodo Istimawan.1996. Manajemen Proyek & Konstruksi.Kanisius. Jogjakarta.
- [6] Gunawan. 2007. Villa Puncak dalam Pemngembangannya. Skripsi Program Studi Arsitektur. Fakultas Teknik. Malang: Universitas Brawijaya.
- [7] Muhammad, Bams. 2003. Villa Sebagai Alternatif untuk Bermusyawarah. Jakarta: Satya Wacana
- [8] Sunariyah. 2004, Pengantar Pengetahuan Pasar Modal. Yogyakarta: UPP AMP YKPN-Yogyakarta
- [9] E. P. Putra, 2013. “Analisis Kelayakan Pembangunan Perumahan Tipe 70/200 Bukit Barisan, Pekanbaru dengan Sistem Bagi Hasil oleh PT. Gilang Permata,” Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim.
- [10] Sastraatmadja, Ir. A. Soedradjat, 1994. *Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan. Bandung: Nova.*
- [11] Suyonto, Danang, 2014. Studi Kelayakan Bisnis. Yoyakarta: CAPS.
- [12] M. Giatman, 2011. Ekonomi Teknik, PT Raja Gravindo Persada, Jakarta.
- [13] I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, dan I Made Adetya Mulyawan. 2022. “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Moringa Villa