

SKRIPSI

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN *BALINESE TROPICAL VILLA* DI JALAN RAYA PADONAN, TIBUBENENG, KUTA UTARA, BADUNG, BALI.



POLITEKNIK NEGERI BALI

Oleh:

IDA BAGUS GEDE BAYU WEDANANTA

2315164041

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN
TEKNOLOGI
POLITEKNIK NEGERI BALI
JURUSAN TEKNIK SIPIL
PROGRAM STUDI D4 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 KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN *BALINESE*
TROPICAL VILLA DI JALAN RAYA PADONAN, TIBUBENENG,
KUTA UTARA, BADUNG, BALI.**

Oleh:

IDA BAGUS GEDE BAYU WEDANANTA

2315164041

**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 :

Ketua Jurusan Teknik Sipil



Ir. I Nyoman Sturdika, M.T.
NIP. 196510261994031001

Bukit Jimbaran,

Ketua Program Studi STr - MPK,


Dr. Ir. Putu Hermawati, M.T.
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 : Ida Bagus Gede Bayu Wedananta
NIM : 2315164041
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
BALINESE TROPICAL VILLA DI JALAN RAYA PADONAN,
TIBUBENENG, KUTA UTARA, BADUNG, BALI.

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

Bukit Jimbaran, 27 Agustus 2025

Dosen Pembimbing 1



Dr. I Gst.Lanang Made Parwita, ST.,M.T.
NIP. 197108201997031002

**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 : Ida Bagus Gede Bayu Wedananta
NIM : 2315164041
Program Studi : Manajemen Proyek Konstruksi
Judul Skripsi : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
BALINESE TROPICAL VILLA DI JALAN RAYA PADONAN,
TIBUBENENG, KUTA UTARA, BADUNG, BALI.

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

Bukit Jimbaran, 27 Agustus 2025

Dosen Pembimbing 2



Kt. Wiwin Andayani, ST.,MT

NIP. 197412182002122001

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Ida Bagus Gede Bayu Wedananta
N I M : 2315164041
Jurusan/Prodi : Teknik Sipil / Sarjana Terapan Manajemen Proyek
Konstruksi
Tahun Akademik : 2024/2025
Judul : Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan *Balinese Tropical Villa* Di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, 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, 28 Agustus 2025



Ida Bagus Gede Bayu Wedananta

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
BALINESE TROPICAL VILLA DI JALAN RAYA PADONAN,
TIBUBENENG, KUTA UTARA, BADUNG, BALI.**

Ida Bagus Gede Bayu Wedananta¹, Dr. I Gusti Lanang Made Parwita, ST, MT²,
Ketut Wiwin Andayani, ST., MT³
Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta
Selatan, Kabupaten Badung, Bali 80364
Telp: 087735549580, E-mail: gusbayu2002@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi dalam pembangunan *Balinese Tropical Villa* di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis kelayakan finansial. Analisis finansial meliputi perhitungan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), dan *Payback Period* (PP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa investasi ini memiliki NPV positif, IRR yang melebihi tingkat diskonto, dan PI lebih dari satu, yang mengindikasikan bahwa proyek ini layak secara finansial. *Payback Period* juga menunjukkan waktu pengembalian investasi yang cukup cepat. Hasil penelitian menunjukkan hasil perhitungan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan hasil $1,3 > 1$, *Net Present Value* (NPV) adalah sebesar Rp. 14.769.515.989 ($NPV > 0$). *Payback Period* (PBP) Dari perhitungan tersebut dapat diketahui periode pengembalian yaitu 12 Tahun 5 bulan 28 hari. Sedangkan besarnya *Internal Rate of Return* (IRR) adalah 10,52%, lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan yaitu 5,50%. Dengan demikian, berdasarkan analisis yang telah dilakukan, investasi pembangunan *Balinese Tropical Villa* di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali, dapat dinyatakan layak untuk direalisasikan.

Kata kunci: analisis kelayakan, investasi, finansial, *Balinese Tropical villa*.

***ANALYSIS OF INVESTMENT FEASIBILITY IN THE
DEVELOPMENT OF A BALINESE TROPICAL VILLA ON
PADONAN RAYA STREET, TIBUBENENG, KUTA UTARA,
BADUNG, BALI.***

Ida Bagus Gede Bayu Wedananta¹, Dr. I Gusti Lanang Made Parwita, ST, MT²,
Ketut Wiwin Andayani, ST., MT³

*Department of Civil Engineering, Bali State Polytechnic, Jalan Campus Bukit
Jimbaran, South Kuta, Badung Regency, Bali 80364*

Telp: 087735549580, E-mail: gusbayu2002@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to analyze the feasibility of investment in the construction of Balinese Tropical Villa on Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, North Kuta, Badung, Bali. The research method used is financial feasibility analysis. Financial analysis includes the calculation of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI), and Payback Period (PP). The results of the study indicate that this investment has a positive NPV, IRR that exceeds the discount rate, and PI more than one, which indicates that this project is financially feasible. Payback Period also shows a fairly fast return on investment. The results show that the calculation results of the Benefit Cost Ratio (BCR) method obtained a result of $1.3 > 1$, Net Present Value (NPV) is Rp. 14,769,515,989 ($NPV > 0$). Payback Period (PBP) From these calculations, it can be seen that the payback period is 12 years 5 months 28 days. Meanwhile, the Internal Rate of Return (IRR) is 10.52%, higher than the required interest rate of 5.50%. Therefore, based on the analysis, the investment in the construction of the Balinese Tropical Villa on Padonan Raya street, Tibubeneng, North Kuta, Badung, Bali, can be declared feasible.

Keywords: Feasibility Analysis, Investment, Financial, Balinese Tropical Villa

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan yang Maha Esa karena dengan rahmat dan kesempatan yang telah dilimpahkan, sehingga penulis dapat menyelesaikan naskah Skripsi yang berjudul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN *BALINESE TROPICAL VILLA* DI JALAN RAYA PADONAN, TIBUBENENG, KUTA UTARA, BADUNG, BALI” 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 terimakasih kepada pihak-pihak yang mendukung dan membantu atas terselesaikannya Skripsi ini, yaitu:

1. I Nyoman Abdi, SE., M. eCom selaku Direktur Politeknik Negeri Bali.
2. Ir. I Nyoman Suardika, MT selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
3. Dr. Ir. Putu Hermawati, MT. selaku Ketua Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bali.
4. Dr. I Gusti Lanang Made Parwita, ST, MT selaku Dosen Pembimbing I Skripsi
5. Ketut Wiwin Andayani, ST., MT selaku Dosen Pembimbing II Skripsi.
6. Keluarga dan rekan-rekan yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis sehingga Skripsi ini dapat tersusun tepat waktu.

Dalam pembuatan Skripsi ini, penulis menyadari bahwa Skripsi yang penulis buat masih sangat jauh dari kesempurnaan. Maka dari itu dengan rasa hormat penulis mohon petunjuk, saran dan kritik terhadap Skripsi ini, sehingga kedepannya diharapkan ada perbaikan terhadap Skripsi ini serta dapat menambah pengetahuan bagi penulis.

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

Jimbaran,

Penulis

(Ida Bagus Gede Bayu Wedananta)

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
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.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Pengertian Proyek	5
2.2 <i>Villa</i>	5
2.3 Investasi	6
2.4 Bentuk-bentuk Investasi.....	7
2.5 Biaya Investasi	7
2.5.1 Biaya Modal.....	8
2.6 Manfaat Pembangunan Balinese Tropical Villa	9
2.7 Rencana Anggaran Biaya (RAB).....	9
2.8 Analisis Kelayakan Aspek Finansial	11
2.8.1 <i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	12
2.8.2 <i>Net Present Value (NPV)</i>	13
2.8.3 <i>Metode Discounted Payback Period (PBP)</i>	13
2.8.4 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	14
2.8.5 Analisa Sensitivitas.....	14
2.9 Studi Terdahulu.....	15

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	17
3.1 Rencana Penelitian.....	17
3.2 Lokasi Penelitian.....	17
3.3 Waktu Penelitian.....	18
3.4 Penentuan Sumber Data.....	18
3.5 Pengumpulan Data.....	19
3.6 Analisis Data.....	19
3.7 Bagan Alir Penelitian.....	21
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	23
4.1 Data Umum Lokasi Penelitian.....	23
4.2 Pengumpulan Data.....	23
4.3 Analisis Aspek Finansial.....	23
4.3.1 Spesifikasi bangunan	24
4.3.2 Biaya (<i>Cost</i>)	24
4.3.2.1 Biaya Langsung.....	24
4.3.2.2 Biaya Tidak Langsung.....	29
4.3.2.3 Biaya Operasional	31
4.3.3 Biaya Manfaat.....	32
4.3.4 Analisis Kelayakan Aspek Finansial	36
4.3.4.1 Analisis Kelayakan dengan Metode BCR.....	36
4.3.4.2 Analisis Kelayakan dengan Metode NPV	37
4.3.4.3 Analisis Kelayakan dengan Metode PBP	37
4.3.4.4 Analisis Kelayakan dengan Metode IRR	39
4.3.4.5 Analisis Sensitivitas	43
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	52
5.1 Kesimpulan	52
5.2 Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	54

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Waktu Penelitian	18
Tabel 4. 1 Biaya Prakonstruksi.....	26
Tabel 4. 2 Rekepitulasi RAB <i>Balinese Tropical Villa</i>	27
Tabel 4. 3 Biaya Interior	28
Tabel 4. 4 Rincian Harga Biaya Manfaat Dalam Setahun	33
Tabel 4. 5 Rekapitan Pendapatan Selama 20 Tahun	34
Tabel 4. 6 Tabel <i>Present Worth Benefit</i>	35
Tabel 4. 7 Tabel <i>Present Worth Cost</i>	36
Tabel 4. 8 Tabel Analisis PBP	37
Tabel 4. 9 Perhitungan PWB jika $i = 10\%$	39
Tabel 4. 10 Perhitungan PWC jika $i = 10\%$	40
Tabel 4. 11 Perhitungan PWB jika $i = 12\%$	41
Tabel 4. 12 Perhitungan PWC jika $i = 12\%$	42
Tabel 4. 13 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Naik 10%, Manfaat Tetap	43
Tabel 4. 14 Tabel Analisa Sensitivitas Manfaat Turun 10%, Biaya Tetap	44
Tabel 4. 15 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Tahunan Naik 10%, Manfaat Turun 10%	45
Tabel 4. 16 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Naik 15%, Manfaat Tetap	46
Tabel 4. 17 Tabel Analisa Sensitivitas Manfaat Turun 15%, Biaya Tetap	47
Tabel 4. 18 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Tahunan Naik 15%, Manfaat Turun 15%	48
Tabel 4. 19 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Naik 20%, Manfaat Tetap	49
Tabel 4. 20 Tabel Analisa Sensitivitas Manfaat Turun 20%, Biaya Tetap	50
Tabel 4. 21 Tabel Analisa Sensitivitas Biaya Tahunan Naik 20%, Manfaat Turun 20%	51

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian	18
Gambar 3. 2 Bagan Alir Penelitian	22
Gambar 4. 1 Tingkat Hunian Villa Bintang 5 Pada Tahun 2024.....	33

DAFTAR LAMPIRAN

1. Kartu Bimbingan Asistensi
2. Gambar Kerja
3. Dokumentasi

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Industri pariwisata merupakan sektor ekonomi yang berkaitan dengan perjalanan serta penginapan individu yang bepergian untuk tujuan rekreasi, bisnis, maupun keperluan lainnya. Sektor ini mencakup berbagai layanan dan produk, mulai dari transportasi seperti maskapai penerbangan, kereta api, hingga penyewaan mobil, akomodasi seperti hotel, resor, dan homestay, serta beragam aktivitas wisata seperti tur, museum, dan taman hiburan. Industri pariwisata memegang peranan penting dalam perekonomian banyak negara karena dapat menciptakan lapangan kerja, menghasilkan devisa, serta mendorong pembangunan infrastruktur. Indonesia sendiri memiliki potensi pariwisata yang besar, dengan Bali sebagai salah satu destinasi yang paling terkenal baik di tingkat nasional maupun internasional. Pulau ini dikenal dengan keindahan alam, kekayaan budaya, dan berbagai atraksi yang mampu menarik wisatawan dari seluruh dunia. Bali telah menjadi ikon pariwisata Indonesia dan terus berkembang sebagai tujuan utama bagi wisatawan yang mencari pengalaman liburan yang menggabungkan pesona alam, budaya, dan hiburan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, jumlah wisatawan mancanegara yang datang ke Bali pada 2022 mencapai 5.697.739 orang, meningkat menjadi 6.070.473 orang pada 2023, dan mencapai 6.275.210 orang pada 2024. Data tersebut menunjukkan adanya kenaikan jumlah wisatawan sebesar 9,92%. [1].

Berdasarkan data pertumbuhan wisatawan diatas maka Bali sebagai salah satu daerah tujuan pariwisata tentunya memerlukan sarana dan prasarana penunjang kegiatan pariwisata. Hal ini bertujuan agar terjadinya keseimbangan antara jumlah wisatawan yang datang berkunjung dengan prasarana yang tersedia. Dimana dengan adanya sarana dan prasarana yang memadai dapat menjaga keberlangsungan pariwisata. Berdasarkan hal tersebut Bali menjadi peluang besar bagi banyak investor untuk menanamkan modalnya di Pulau Dewata ini. Salah satu

bentuk investasi yang dilakukan adalah investasi di sektor properti khususnya properti penunjang pariwisata, diantaranya berupa *villa*, *resort*, *hotel*, *bungalow* dan lain-lain.

Villa adalah jenis akomodasi yang sangat populer di Bali, terutama bagi wisatawan yang mencari privasi dan kenyamanan lebih dibandingkan dengan hotel konvensional. *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 [2].

Proyek pembangunan *Balinese Tropical Villa* berlokasi di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali. Proyek ini mencakup pembangunan tiga unit vila bertingkat dua yang berdiri di atas lahan seluas 7,8 are. Fasilitas yang tersedia di setiap vila antara lain area parkir yang luas, kamar mandi, ruang tamu, dapur, serta kolam renang pribadi. Pembangunan *Balinese Tropical Villa* memerlukan modal yang signifikan, mencakup biaya sewa lahan, biaya konstruksi, dan biaya operasional.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan investasi pada proyek pembangunan *Balinese Tropical Villa* yang berlokasi di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali. Analisis kelayakan investasi melibatkan beberapa aspek, salah satunya adalah analisis finansial dengan menggunakan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Discounted Payback Period* (PBP), *Internal Rate of Return* (IRR), serta analisis sensitivitas.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka pokok permasalahan yang didapat antara lain:

1. Berapakah biaya investasi Pembangunan *Balinese Tropical Villa* yang diperlukan?
2. Berapakah pendapatan atau manfaat dari operasional *Balinese Tropical Villa*?
3. Bagaimanakah kelayakan properti ini di tinjau dari analisis kelayakan dari segi finansial yang meliputi *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), Metode *Payback Period* (PBP), *Internal Rate of Return* (IRR) dan Tingkat sensitivitas dari investasi pada proyek?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dari penulisan proposal skripsi ini antara lain:

1. menentukan besaran biaya investasi yang diperlukan untuk Pembangunan *Balinese Tropical Villa* seperti, biaya konstruksi, interior, dan *landscape*.
2. menentukan pendapatan atau keuntungan yang didapat dari operasional *Balinese Tropical Villa*.
3. Untuk menentukan kelayakan properti ini di tinjau dari analisis kelayakan dari segi finansial *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), Metode *Payback Period* (PBP), *Internal Rate of Return* (IRR) dan menentukan tingkat sensitivitas dari investasi pada proyek.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

1. 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 Tibubeneng.

2. 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.
3. Sebagai sumber informasi bagi masyarakat setempat, wisatawan domestik, maupun mancanegara saat hendak berinvestasi *property villa* khususnya di daerah Tibubeneng.

1.5 Ruang Lingkup

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

1. Analisa terhadap aspek finansial hanya dilakukan dengan lima kriteria yaitu, *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Even Point* (BEP), dan Analisis sensitivitasnya.
2. Kondisi ekonomi dalam keadaan stabil, artinya tidak terjadi krisis ekonomi yang menyebabkan ketidakstabilan pasar.
3. Tingkat suku bunga yang digunakan pada proyek pembangunan *Balinese Tropical Villa* adalah 5,50% per tahun.
4. Penelitian ini hanya menghitung investasi pada proyek *Balinese Tropical Villa* dengan tipe *villa 4-bedroom* sebanyak 3 unit.
5. Harga yang digunakan adalah harga yang sesuai dengan hasil *survey* lapangan.
6. Umur investasi selama 20 tahun.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

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

1. Besar biaya investasi yang dikeluarkan pada pembangunan *Balinese Tropical Villa* sebesar Rp.12,190,454,450, yang meliputi, biaya prakonstruksi, konstruksi, dan biaya pasca konstruksi.
2. Besar biaya manfaat dari operasional *Balinese Tropical Villa* sebesar Rp. 98.503.596.721 (sudah dipotong biaya promosi/iklan sebesar 15%) yang didapat dalam jangka waktu 20 tahun.
3. Hasil dari perhitungan analisa finansial menunjukan bahwa pembangunan *Balinese Tropical Villa* ini layak dilakukan karena:
 - a. Berdasarkan analisis kelayakan finansial dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan hasil $1.380801787 > 1$ 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. 14.769.5515.989 ($NPV > 0$), pada tingkat suku bunga 5.5% per tahun. Dengan kata lain pembangunan *Balinese Tropical Villa* ini layak dilaksanakan.
 - c. Berdasarkan analisis kelayakan finansial *Payback Period* (PBP) diperoleh pada, 12 Tahun 5 bulan 28 hari dengan waktu investasi yaitu 20tahun. Dengan kata lain pembangunan *Balinese Tropical Villa* ini layak dilaksanakan.
 - d. Berdasarkan analisis kelayakan finansial *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh lebih besar dari MARR 5.5% yaitu 10,52% ($IRR > MARR$). Dengan kata lain pembangunan *Balinese Tropical Villa* ini layak dilaksanakan.
 - e. Hasil dari analisis sensitivitas pada beberapa skema perubahan parameter yang dilakukan, investasi *Balinese Tropical Villa*

sensitivitas pada skema kenaikan biaya tahunan. Hal ini dikarenakan investasi layak dilakukan ketika terjadi kenaikan dan penurunan biaya manfaat sebesar 10%, 15% dan 20%. Investasi ini tidak layak dilakukan ketika terjadi penurunan manfaat serta kenaikan biaya tahunan sebesar 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] Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, Perkembangan Pariwisata Provinsi Bali tahun 2019, Provinsi Bali.
- [2] Gubernur Bali. Peraturan Daerah Provinsi Bali No. 5 Tahun 2020. *Standar Penyelenggaraan Kepariwisata Budaya Bali*.
- [3] Dipohusodo Istimawan. 1996. Manajemen Proyek & Konstruksi. Kanisius. Jogjakarta.
- [4] Project Management Institute. 1995. A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide) Edisi ke-3.
- [5] Nurhayati. 2010. Manajemen Proyek. Yogyakarta: Graha Ilmu
- [6] Muhammad, Bams. 2003. Villa Sebagai Alternatif untuk Bermusyawarah. Jakarta: Satya Wacana
- [7] Gunawan. 2007. Villa Puncak dalam Pengembangannya. Skripsi Program Studi Arsitektur. Fakultas Teknik. Malang: Universitas Brawijaya.
- [8] Sunariyah. 2004, Pengantar Pengetahuan Pasar Modal. Yogyakarta: UPP AMPYKPN-Yogyakarta
- [9] *Becker, G. S. (1993). Human capital: A theoretical and empirical analysis, with special reference to education (3rd ed.). University of Chicago Press.*
- [10] Halim, A. (2015). Analisis investasi. Salemba Empat.
- [11] Tandelilin, E. (2017). Portofolio dan investasi: Teori dan aplikasi. Kanisius.
- [12] 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.
- [13] *Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2019). Principles of corporate finance (13th ed.). McGraw-Hill Education.*
- [14] Sastraatmadja, Ir. A. Soedrajat, 1994. *Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan*. Bandung: Nova.
- [15] Suyonto, Danang, 2014. Studi Kelayakan Bisnis. Yogyakarta: CAPS.
- [16] M. Giatman, 2011. Ekonomi Teknik, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- [17] IIDA. *Interior Design Handbook of Professional Practice*. Wiley, 2009.
- [18] Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 3 Tahun 2012. Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.
- [19] Sutrisno PH. 1984. Pengantar Studi Kelayakan Suatu Proyek / Sutrisno PH, Yogyakarta.
- [20] I Wayan Gunawan. 2015. ‘Analisis Investasi Pembangunan Komplek Vila Swagriya Di Nyanyi Tabanan’. Skripsi Program Studi Teknik Sipil. Fakultas Teknik: Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- [21] I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, dan I Made Adetya Mulyawan. 2022. “Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Moringa Villa Ditinjau Dari Aspek Finansial”. Skripsi Program Studi Teknik Sipil. Fakultas Teknik: Universitas Mahasaraswati Denpasar.
- [22] 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.