

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK
PEMBANGUNAN *VILLA***



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Teknik Sipil

oleh:

Malik Akmal Adz Dzakwan

2102095

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNIK DAN INDUSTRI
UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA
BANDUNG
2025**

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK PEMBANGUNAN *VILLA*

oleh:

Malik Akmal Adz Dzakwan

Sebuah Tugas Akhir yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil

© Malik Akmal Adz Dzakwan
Universitas Pendidikan Indonesia
2025

Hak cipta dilindungi undang-undang
Tugas akhir ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau Sebagian dengan dicetak
ulang, difotokopi, atau cara lainnya tanpa izin dari penuli

LEMBAR PENGESAHAN

Malik Akmal Adz Dzakwan

2102095

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK PEMBANGUNAN *VILLA*

Disetujui dan disahkan oleh:

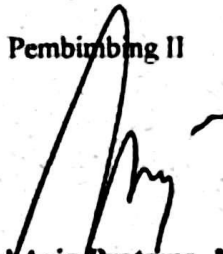
Pembimbing I



Dr. Siti Nurasiyah, S.T., M.T.

NIP. 197702082008122001

Pembimbing II

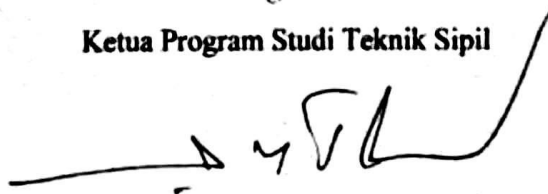


Naufal Ariq Pratama, M.T.

NIP. 199808302024061001

Mengetahui:

Ketua Program Studi Teknik Sipil



Dr. Ir. Juang Akbardin, S.T., M.T., IPM, ASEAN. Eng

NIP. 19770307 200812 1 001

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Malik Akmal Adz Dzakwan

NIM : 2102095

Program Studi : Teknik Sipil

Judul Karya : Analisis Kelayakan Investasi Pada Proyek Pembangunan
Villa

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis ini merupakan hasil kerja saya sendiri. Saya menjamin bahwa seluruh isi karya ini, baik sebagian maupun keseluruhan, bukan merupakan plagiarisme dari karya orang lain, kecuali pada bagian yang telah dinyatakan dan disebutkan sumbernya dengan jelas.

Jika di kemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap etika akademik atau unsur plagiarisme, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku di Universitas Pendidikan Indonesia.

Bandung, Agustus 2025



Malik Akmal Adz Dzakwan

NIM. 2102095

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur, saya panjatkan kehadiran Allah SWT sehingga atas berkat rahmat dan karunia-Nya sehingga saya mampu menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **"Analisis Kelayakan Investasi Pada Proyek Pembangunan Villa"** dengan tepat waktu. Tugas Akhir ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil, Universitas Pendidikan Indonesia.

Penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari dukungan dan kontribusi berbagai pihak. Penulis dengan penuh rasa hormat menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan tugas akhir ini. Penulis memperoleh banyak arahan, bimbingan, serta dukungan baik secara moral maupun material yang sangat berarti. Penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Ibu Dr. Siti Nurasyiah, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing 1 mata kuliah Tugas Akhir yang senantiasa memberikan arahan, bimbingan, masukan, serta motivasi kepada penulis selama proses penyusunan tugas akhir ini. Dedikasi dan perhatian yang diberikan sangat membantu penulis dalam menyempurnakan hasil penelitian ini.
2. Bapak Naufal Ariq Pratama, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing 2 mata kuliah Tugas Akhir yang senantiasa memberikan arahan, bimbingan, masukan, serta motivasi kepada penulis selama proses penyusunan tugas akhir ini. Segala ilmu dan perhatian yang diberikan sangat berarti bagi kelancaran dan penyelesaian penelitian ini.
3. Bapak Dr. Juang Akbardin, S.T., M.T., IPM, ASEAN.Eng, selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Pendidikan Teknologi dan Kejuruan, Universitas Pendidikan Indonesia.
4. Bapak Dr. Juang Akbardin, S.T., M.T., IPM, ASEAN.Eng, selaku dosen wali yang telah membimbing dan mengarahkan peneliti selama perkuliahan.
5. Seluruh dosen Departemen Pendidikan Teknik Sipil, Universitas Pendidikan Indonesia, atas ilmu yang telah diberikan selama masa perkuliahan.

6. PT Manunggal Graha Persada serta seluruh karyawan dan pekerja pada proyek pembangunan *villa*, yang telah memberikan data untuk membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
7. Kedua orang tua tercinta, Bapak Drs. Saningroso dan ibu Dra. Eka Sulistiyasari M.Pd. yang selalu memberikan doa, kasih sayang, semangat, dan dukungan yang tiada henti. Tanpa doa dan pengorbanan yang tulus dari Bapak dan Ibu, penulis tidak akan mampu menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Segala jerih payah dan perjuangan penulis persembahkan sebagai bentuk rasa hormat dan terima kasih yang mendalam.
8. Kedua kakak tercinta, Tsara Afifah Sari, S.Si. dan Hanaa Rachmawati Sari, S.T.P. yang senantiasa memberikan dukungan moral, semangat, serta inspirasi selama penulis menempuh pendidikan dan menyusun tugas akhir ini. Kehadiran dan perhatian kalian menjadi motivasi tersendiri bagi penulis untuk terus berusaha menyelesaikan studi dengan sebaik mungkin.
9. Rifdahani Maydyra, sebagai teman hidup yang telah menjadi tempat berbagi cerita, saling memberi semangat, dan menemani dalam suka maupun duka selama proses penyusunan tugas akhir ini. Kehadiran kamu memberikan warna dan kekuatan tersendiri yang sangat berarti bagi penulis dalam menyelesaikan masa studi ini.
10. Teman – teman ”bdg nugas” yang selalu memberikan semangat serta menghibur selama perkuliahan.
11. Rekan-Rekan teknik sipil angkatan 2021 yang selalu menemani dan membantu selama proses perkuliahan.
12. Terakhir kepada diri sendiri, Malik Akmal Adz Dzakwan. Terimakasih atas segala perjuangan, kesabaran, dan keteguhan hati dalam menghadapi setiap tantangan selama proses penyusunan tugas akhir ini. Terima kasih telah bertahan, tidak menyerah, dan terus berusaha hingga akhirnya tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini masih terdapat banyak kekeliruan dan kekurangan sehingga jauh dikatakan sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran agar dapat lebih baik lagi dalam

penyusunan tugas akhir. Penulis berharap agar tugas akhir ini dapat bermanfaat dalam memberikan ilmu dan wawasan khususnya bagi penulis dan umumnya bagi para pembaca.

Bandung, Agustus 2025

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'M' followed by the name 'Akmal Adz Dzkwan' in a cursive script.

Malik Akmal Adz Dzkwan

NIM. 2102095

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PROYEK PEMBANGUNAN VILLA

Malik Akmal Adz Dzakwan, Siti Nurasiyah, Naufal Ariq Pratama,

Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Pendidikan Teknik dan Industri,

Universitas Pendidikan Indonesia

Email: akmal.adz03@gmail.com

siti.nurasiyah@upi.edu

naufalariqp@upi.edu

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang kelayakan investasi pada proyek pembangunan *villa* di Kabupaten Gianyar, Bali. tujuan penelitian ini untuk mengetahui kelayakan finansial dan waktu biaya balik modal pada proyek pembangunan *villa*. Pada tahun 2023 terjadi peningkatan jumlah kunjungan wisatawan ke bali seiring bangkitnya sektor pariwisata pasca pandemi. hal ini berdampak pada peningkatan minat terhadap hunian eksklusif. Proyek ini dikembangkan oleh PT Manunggal Graha Persada dengan waktu rencana selama 3 tahun. Proyek pembangunan unit *villa* terdiri dari *cluster* 1 dan *cluster* 2. Dengan menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dan data sekunder dari pihak pengembang, analisis dilakukan menggunakan lima metode dalam ilmu ekonomi teknik. Hasil studi menunjukkan bahwa *Net Present Value* NPV sebesar Rp 28.471.931.617,03 ($NPV > 0$), *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 33,0201% ($IRR > MARR$), *Benefit Cost Ratio* (BCR) sebesar 1,342 ($BCR > 1$), *Payback Period* (PP) selama 2 tahun 1 bulan ($PP < \text{Waktu Rencana}$), *Break Even Point* (BEP) tercapai setelah penjualan 12 unit *villa* ($BEP < \text{Jumlah Unit Villa}$). Berdasarkan hasil perhitungan analisis proyek pembangunan *villa* dinyatakan layak untuk dilaksanakan dan memiliki waktu pengembalian modal selama 2 tahun 1 bulan atau pada saat penjual *villa* mencapai 12 unit.

Kata Kunci: Analisis, Ekonomi Teknik, Investasi, Kelayakan, *Villa*.

INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS ON *VILLA* CONSTRUCTION PROJECT

Malik Akmal Adz Dzakwan, Siti Nurasiyah, Naufal Ariq Pratama,

Civil Engineering Study Program, Faculty of Engineering and Industrial Education,

Universitas Pendidikan Indonesia

Email: akmal.adz03@gmail.com

siti.nurasiyah@upi.edu

naufalariqp@upi.edu

ABSTRACT

This study discusses the feasibility of investing in a villa construction project in Gianyar Regency, Bali. the purpose of this study is to determine the financial feasibility and payback cost time of the villa construction project. In 2023 there was an increase in the number of tourist visits to Bali along with the revival of the post-pandemic tourism sector. this has an impact on increasing interest in exclusive housing. This project was developed by PT Manunggal Graha Persada with a plan time of 3 years. The villa unit construction project consists of cluster 1 and cluster 2. Using a quantitative descriptive approach and secondary data from the developer, the analysis was carried out using five methods in engineering economics. The study results show that the Net Present Value NPV of Rp 28,471,931,617.03 ($NPV > 0$), Internal Rate of Return (IRR) of 33.0201% ($IRR > MARR$), Benefit Cost Ratio (BCR) of 1.342 ($BCR > 1$), Payback Period (PP) for 2 years 1 month ($PP < \text{Plan Time}$), Break Even Points (BEP) are achieved after the sale of 12 villa units ($BEP < \text{Number of Villa Units}$). Based on the results of the calculation of the analysis, the villa construction project is declared feasible to be carried out and has a Payback Period of 2 years and 1 month or when the villa seller reaches 12 units.

Keywords: Analysis, Engineering Economics, Feasibility, Investment, Villa.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	4
BAB II KAJIAN PUSTAKA	5
2.1 Studi Kelayakan	5
2.2 Konsep Ekonomi Teknik	6
2.3 Investasi	8
2.4 Sumber – Sumber Dana	9
2.5 Biaya Kebutuhan Investasi	10
2.6 Arus Kas	11
2.7 Analisis <i>Net Present Value</i>	12

2.8	Analisis <i>Internal Rate of Return</i>	14
2.9	Analisis <i>Benefit Cost Ratio</i>	16
2.10	Analisis <i>Payback Period</i>	16
2.11	Analisis <i>Break Even Point</i>	17
2.12	Penelitian Terdahulu	18
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....		22
3.1	Metode Penelitian.....	22
3.2	Data Penelitian	22
3.3	Metode Pengumpulan Data	22
3.4	Teknik Analisis Data.....	23
3.5	Tahapan Penelitian	24
3.7	Kerangka Berpikir.....	25
3.8	Prosedur Penelitian.....	26
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		27
4.1	Hasil Penelitian	27
4.1.1	Gambaran Umum	27
4.1.2	Biaya Investasi Pada pembangunan <i>villa cluster</i> 1 dan 2.....	28
4.1.3	Pendapatan penjualan <i>villa cluster</i> 1 dan 2	37
4.1.4	<i>Cash flow</i>	39
4.1.5	Analisis Kelayakan Finansial	43
4.2	Pembahasan.....	57
4.2.1	Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan <i>Villa</i>	57
4.2.2	Waktu Pengembalian Biaya Balik Modal Proyek <i>Villa</i>	63
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		64
5.1	Kesimpulan	64

5.2	Saran.....	64
	DAFTAR PUSTAKA	65
	LAMPIRAN.....	68

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Kerangka Berfikir.....	25
Gambar 3.2 Prosedur Penelitian.....	26
Gambar 4.1 Gambar Denah Cluster 1	27
Gambar 4.2 Tampak Barat	28
Gambar 4.3 Tampak Timur Laut	28
Gambar 4.4 akses jalan	29
Gambar 4.5 Pekerjaan cut and fill.....	30
Gambar 4.6 progress pekerjaan pada tahun 2021	30
Gambar 4.7 Harga Tanah Tertinggi Di Ubud	32
Gambar 4.8 Harga Tanah Terendah Di Ubud.....	32
Gambar 4.9 Harga Tanah Terdekat lokasi proyek	33
Gambar 4.10 Jumlah Wisatawan Asing ke Bali	38
Gambar 4.11 Grafik <i>Cash Flow</i>	43
Gambar 4.12 Grafik BEP	54
Gambar 4.13 Grafik Penurunan Pendapatan Penjualan Villa	55
Gambar 4.14 Grafik Peningkatan Biaya Investasi Villa	56

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Data Sekunder	22
Tabel 4.1 RAB Pekerjaan Pematangan Lahan	29
Tabel 4.2 Perhitungan Biaya Investasi Lahan	31
Tabel 4.3 Biaya Investasi Pelaksanaan Konstruksi	34
Tabel 4.4 Biaya Investasi Fasilitas Umum	35
Tabel 4.5 Biaya Investasi Pembayaran Pihak Lain	35
Tabel 4.6 Rekapitulasi Biaya Pihak Notaris	36
Tabel 4.7 Rekapitulasi Pihak Marketing	36
Tabel 4.8 Rancangan Biaya Investasi	37
Tabel 4.9 Target Penjualan	39
Tabel 4.10 <i>Cash in</i>	40
Tabel 4.11 <i>Cash out</i>	41
Tabel 4.12 <i>Cash flow</i>	42
Tabel 4.13 Suku Bunga Deposito	44
Tabel 4.14 Suku Bunga Kredit Bank	44
Tabel 4.15 Perhitungan NPV	45
Tabel 4.16 Perhitungan NPV Positif	47
Tabel 4.17 Perhitungan NPV Negatif	48
Tabel 4.18 Perhitungan IRR Metode <i>Goalseek</i>	49
Tabel 4.19 Perhitungan <i>Present Worth of Benefit</i>	50
Tabel 4.20 Perhitungan <i>Present Worth of Cost</i>	51
Tabel 4.21 Jumlah <i>Benefit</i> Dan <i>Cost</i>	52
Tabel 4.22 Perhitungan <i>Payback Period</i>	52
Tabel 4.23 Penurunan Pendapatan Penjualan Villa	55
Tabel 4.24 Peningkatan Biaya Investasi Villa	56

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. SK Dosen Pembimbing 1	69
Lampiran 2. SK Dosen Pembimbing 2	70
Lampiran 3. Lembar Asistensi Pembimbing 1	71
Lampiran 4. Lembar Asistensi Pembimbing 2	73
Lampiran 5. Surat Balasan Izin Penelitian	74
Lampiran 6. Surat Pemberian Data Penelitian	75
Lampiran 7. RAB Pekerjaan Eksisting	78
Lampiran 8. RAB Pekerjaan Unit	79

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, T. K. (2022). Studi Analisis Kelayakan Investasi. *Tugas Akhir*.
- Aldi, Yustriani, D., & Nurasiyah, S. (2023). Analisis Investasi Perumahan Puri Mahkota Muktiwari Di Kabupaten Bekasi. *Jurnal Sipil Kokoh*.
- Aldy, R., Riawan, P., & Sugianto, L. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis*. Ponorogo: Unmuh Ponorogo Press.
- Armaeni, N. K., Jawat, W., & Wijaya, I. K. (2019). Analisis Risiko Kriteria Investasi Pada Model Aliran Kas Proyek Perumahan Di Daerah Perbatasan Kota Denpasar. *Paduraksa*.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Bali. (2025). *Banyaknya Wisatawan Mancanegara Ke Bali Dan Indonesia, 1969-2024*. 2025.
- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2017). *Principles Of Corporate Finance, 12th Edition*. New York: Mc Graw Hill.
- Damodaran, A. (2012). *Nvestment Valuation: Tools And Techniques For Determining The Value Of Any Asset (3rd Ed.)*. Canada: Wiley Finance.
- Garrison, R. H., Noreen, E. W., & Brewer, P. C. (2017). *Managerial Accounting*. New York: Mcgraw-Hill Education.
- Giatman, M. (2006). *Ekonomi Teknik*. Jakarta.
- Han, T. S., Buyang, C. G., & Oppier, I. (2024). Analisis Investasi Pada Gedung Baru Pasar Mardika Milik Pemerintah Daerah Provinsi Maluku. *Jurnal Sipil Kokoh*.
- Hunila, R. F., Utomo, S., & Gede Annila, N. G. (2023). Analisa Kelayakan Investasi Proyek Moda Transportasi Masal Light Rail Transit (Lrt) Jabodebek. *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (Ekuitas)*.

- Irawan, A., & Akbar, F. F. (2023). Evaluasi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan (Studi Kasus : Pembangunan Perumahan Kahisa Residence Kec.Cibitung). *Jurnal Kajian Teknik Sipil*.
- James L. Riggs, D. D. (1996). *Engineering Economics*. New York: Mcgraw-Hill.
- Kasmir, & Jakfar. (2012). *Studi Kelatakan Bisnis*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat. (2020). Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024. *Kementerian Pupr*.
- Kementerian Pupr. (2022). Laporan Kinerja Sektor Perumahan. *Kementerian Pupr*.
- Nugraha, O. D., Taufiq, M., Apriliano, D. D., Khamid, A., & Wahidin. (2023). Investment Feasibility Analysis Of Housing Development Project Viewed From Technical And Financial Aspects. *Era Sains: Jurnal Penelitian Sains, Keteknikan Dan Informatika*.
- Pujawan, I. N. (2009). *Ekonomi Teknik Edisi Kedua*. Surabaya: Guna Widya.
- Puri, W. A., & Soewartono, E. (2024). Analisis Investasi Proyek Pembangunan Perumahan. *Indonesian Journal Of Innovation Science And Knowledge*.
- Riyanto, B. (2022). *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan, Edisi Revisi*. Yogyakarta .
- Sofian. (2022). *Studi Kelayakan Bisnis*. Banten: Berkah Aksara Cipta Karya.
- Suad Husnan, S. (1994). *Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: Ykpn.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Bisnis: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Dan R&D*. Bandung: Cv. Alfabeta: Bandung.
- Sukarjo, D. H., Putra, F. P., & Widyatami, F. S. (2024). Analisis Kelayakan Investasi Pada Proyek Perumahan Mahardika Residence Sesuai Analisis Biaya Dan Analisis Permintaan. *Seminar Nasional Rekayasa, Sains Dan Teknologi*.
- Yulianto, Y., Permana, E. S., & Nagara, R. C. (2023). Analisis Kelayakan Ekonomi Dan Finansial Pada Proyek Kawasan Pembangunan Perusahaan Siap

Bangun (Studi Kasus: Perumahan Griya Sukasari Subang). *Jurnal Sipil Terapan*.