

STUDI KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN APARTEMEN PURI WOS WADON UBUD DITINJAU DARI ASPEK FINANSIAL

Ni Made Yudia Pratiwi¹, I Wayan Suparta², I Gusti Ngurah Kade Mahesa Adi Wardana³

¹Mahasiswa Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali–80364

^{2,3}Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali–80364

Email korespondensi: yudiapратиwi15@gmail.com

ABSTRACT

The investment feasibility study for the construction of the Puri Wos Wadon Ubud Apartment was carried out to assess the size of investment needs and potential project profits in the strategic area of Ubud, Bali. The development of vertical housing is considered as a solution to land limitations and the increasing demand for commercial value properties and long-term housing. This study aims to analyze the financial feasibility of the project based on economic indicators such as NPV, BCR, IRR, and BEP, as well as examine the sensitivity to changes in key variables. The method used is a case study with a quantitative descriptive approach, through cash flow projections over five years. All units are assumed to be sold in the period, with a financing scheme in the form of a bank loan with 12% interest per annum, as well as taking into account annual project costs and the impact of inflation. The results show that the project requires an investment of IDR 36,177,837,500.00 and is feasible to be implemented with an NPV value of IDR 6,554,703,216.89, BCR of 1.16, IRR of 18.79%, and BEP achieved in the year of 3.09. Sensitivity analysis was conducted on two main variables, namely changes in project costs and benefits, which showed that value shifts in both components directly affected financial feasibility indicators. Therefore, an adaptive financial planning strategy is needed to keep the project profitable in various scenarios.

Keywords : *Investment Feasibility, Apartment, Financial Analysis, Break Even Point, Sensitivity Analysis*

ABSTRAK

Studi kelayakan investasi pembangunan Apartemen Puri Wos Wadon Ubud dilakukan untuk menilai besarnya kebutuhan investasi dan potensi keuntungan proyek di kawasan strategis Ubud, Bali. Pembangunan hunian vertikal dinilai sebagai solusi terhadap keterbatasan lahan serta meningkatnya permintaan akan properti bernilai komersial dan hunian jangka panjang. Penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan finansial proyek berdasarkan indikator ekonomi seperti NPV, BCR, IRR, dan BEP, serta mengkaji sensitivitas terhadap perubahan variabel utama. Metode yang digunakan adalah studi kasus dengan pendekatan deskriptif kuantitatif, melalui proyeksi arus kas selama lima tahun. Seluruh unit diasumsikan terjual dalam periode tersebut, dengan skema pembiayaan berupa pinjaman bank berbunga 12% per tahun, serta mempertimbangkan biaya proyek tahunan dan pengaruh inflasi. Hasil menunjukkan bahwa proyek memerlukan investasi sebesar

Rp36.177.837.500,00 dan layak dilaksanakan dengan nilai NPV sebesar Rp6.554.703.216,89, BCR sebesar 1,16, IRR sebesar 18,79%, dan BEP tercapai pada tahun ke-3,09. Analisis sensitivitas dilakukan terhadap dua variabel utama, yaitu perubahan biaya dan manfaat proyek, yang menunjukkan bahwa pergeseran nilai pada kedua komponen tersebut secara langsung memengaruhi indikator kelayakan finansial. Oleh karena itu, diperlukan strategi perencanaan keuangan yang adaptif agar proyek tetap menguntungkan dalam berbagai skenario.

Kata Kunci : Kelayakan Investasi, Apartemen, Analisis Finansial, *Break Even Point*, Analisis Sensitivitas

PENDAHULUAN

Pembangunan apartemen *Puri Wos Wadon Ubud* merupakan respons terhadap kebutuhan akomodasi yang lebih fleksibel dan personal di kawasan wisata Ubud. Ubud sebagai destinasi wisata unggulan di Bali mengalami peningkatan kunjungan wisatawan, tercermin dari rata-rata lama menginap yang mencapai 2,86 hari di hotel berbintang pada Agustus 2024[1]. Apartemen modern dinilai sebagai solusi ideal, khususnya di Ubud yang menawarkan suasana tenang dan kekayaan budaya. Proyek ini dinilai potensial sebagai hunian wisata sekaligus investasi properti. Untuk memastikan kelayakan proyek, dilakukan studi kelayakan investasi yang mencakup perhitungan biaya, proyeksi pendapatan, dan analisis NPV, BCR, IRR, serta BEP[2]. Selain itu, dilakukan pula analisis sensitivitas untuk mengukur dampak perubahan beberapa parameter seperti harga jual dan biaya konstruksi terhadap hasil kelayakan. Studi ini menjadi dasar dalam menilai kelayakan proyek serta kontribusinya terhadap pengembangan ekonomi dan pariwisata lokal.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif untuk menganalisis kelayakan investasi pembangunan Apartemen Puri Wos Wadon Ubud dari aspek finansial. Data yang digunakan terdiri dari data primer (melalui wawancara dengan pihak pengembang terkait harga tanah, skema pembiayaan, strategi pemasaran, dan rencana teknis proyek) dan data sekunder (inflasi, suku bunga, biaya konstruksi, pajak, dan referensi harga pasar). Analisis dilakukan dalam tiga tahap utama:

1. Perhitungan biaya investasi

Perhitungan ini meliputi perhitungan biaya modal yang diperlukan untuk membangun apartemen.

2. Analisis kelayakan finansial,

Analisis ini menggunakan empat indikator utama:

a) *Net Present Value (NPV)*

Digunakan untuk menilai kelayakan investasi berdasarkan selisih antara nilai sekarang dari manfaat (PWB) dan biaya (PWC).

Perhitungan NPV dirumuskan sebagai berikut :

$$NPV = PWB - PWC \quad (1)$$

Jika :

$NPV > 0$ artinya investasi akan menguntungkan/ layak (*feasible*)

$NPV < 0$ artinya investasi tidak menguntungkan/layak (*unfeasible*)

b) *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Benefit Cost Ratio atau BCR diperoleh dari perbandingan antara manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (*cost*) dengan adanya investasi tersebut [10]

Perhitungan BCR dirumuskan sebagai berikut

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} \quad (2)$$

Jika :

$BCR > 1$ maka investasi dikatakan layak (*feasible*).

$BCR < 1$ maka investasi dikatakan tidak layak (*unfeasible*).

c) *Internal Rate of Return (IRR)*

Metode *Internal Rate of Return* atau IRR yang akan dicari adalah suku bunganya di saat NPV sama dengan nol.

Perhitungan IRR dirumuskan sebagai berikut :

$$IRR = iNPV_{+} + \frac{NPV(+)}{(NPV(+)-NPV(-))} \times (NPV_{(-)} - NPV_{(+)}) \quad (3)$$

Jika :

$IRR > MARR$ maka investasi dikatakan layak (*feasible*).

$MARR < IRR$ maka investasi dikatakan tidak layak (*unfeasible*)

d) *Break Even Point (BEP)*

Break Even Point (BEP) adalah titik di mana jumlah biaya yang dikeluarkan sama persis dengan pendapatan yang diperoleh, sehingga perusahaan tidak mengalami kerugian maupun keuntungan (titik impas).

3. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas merupakan metode yang digunakan untuk mengevaluasi sejauh mana perubahan pada parameter-parameter tertentu, seperti harga jual atau biaya konstruksi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perhitungan Biaya Modal

Biaya modal adalah seluruh pengeluaran awal yang dibutuhkan untuk memulai suatu proyek investasi sebelum proyek tersebut mulai beroperasi dan menghasilkan pendapatan.

Berdasarkan hasil analisis Total Biaya Modal (*Capital Cost*) Apartemen Puri Wos wadon ubud dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Rekapitulasi Biaya Modal

No	URAIAN	VOL	SAT	JMLH	HARGA (Rp)	TOTAL HARGA (Rp)
1	Biaya Tanah					
	Biaya Pembelian Tanah	2190	m2	1	5.000.000	10.950.000.000
	Biaya Penyelesaian Pajak	5	%	1	10.890.000.000	544.500.000
	Biaya Penerbitan AJB	0.125	%	1	10.950.000.000	13.687.500
SUB TOTAL						11.508.187.500
2	Biaya Langsung (<i>Direct Cost</i>)					
	Studio Lantai 1	36,00	m ²	7	10.000.000,00	2.520.000.000
	Studio Lantai 2	36,00	m ²	4	10.000.000,00	1.440.000.000
	Studio Lantai 3	36,00	m ²	4	10.000.000,00	1.440.000.000
	Studio Lantai 4	36,00	m ²	4	10.000.000,00	1.440.000.000
	Studio Lantai 5	77,00	m ²	4	10.000.000,00	3.080.000.000
	2 Bedroom (BR) Lantai 1	77,00	m ²	3	11.500.000,00	2.656.500.000
	2 Bedroom (BR) Lantai 2	77,00	m ²	4	11.500.000,00	3.542.000.000

No	URAIAN	VOL	SAT	JMLH	HARGA (Rp)	TOTAL HARGA (Rp)
	2 Bedroom (BR) Lantai 3	77,00	m ²	4	11.500.000,00	3.542.000.000
	2 Bedroom (BR) Lantai 4	77,00	m ²	4	11.500.000,00	3.542.000.000
SUB TOTAL						23.202.500.000
3	Biaya Tidak Langsung (<i>indirect cost</i>)					
	Biaya Teknik	1	Ls	1	1.160.125.000	1.160.125.000
	Biaya Tidak Terduga	1	Ls	1	232.025.000	232.025.000
	Biaya Lingkungan	1	Ls	1	75.000.000	75.000.000
SUB TOTAL						1.467.150.000
TOTAL						36.177.837.500

Berdasarkan tabel di atas total rekapitulasi biaya modal untuk pembangunan Apartemen Puri Wos Wadon Ubud adalah sebesar Rp. 36.177.837.500

Analisis Manfaat (*Benefit*)

Manfaat finansial dari proyek pembangunan Apartemen Puri Wos Wadon Ubud dihitung berdasarkan potensi pendapatan yang diperoleh dari penjualan seluruh unit apartemen.

Tabel 2. Analisis Manfaat (*Benefit*)

No	Tipe Apatemen	Volume	Satuan	Harga Jual Per-Unit (Rp)	Total Harga (Rp)
1	Studio Lantai 1	7	Unit	1.400.000.000,00	9.800.000.000
2	Studio Lantai 2	4	Unit	1.400.000.000,00	5.600.000.000
3	Studio Lantai 3	4	Unit	1.400.000.000,00	5.600.000.000
4	Studio Lantai 4	4	Unit	1.400.000.000,00	5.600.000.000
5	Studio Lantai 5	4	Unit	1.400.000.000,00	5.600.000.000
6	2 Bedroom (BR) Lantai 1	3	Unit	2.200.000.000,00	6.600.000.000
7	2 Bedroom (BR) Lantai 2	4	Unit	2.200.000.000,00	8.800.000.000
8	2 Bedroom (BR) Lantai 3	4	Unit	2.200.000.000,00	8.800.000.000
9	2 Bedroom (BR) Lantai 4	4	Unit	2.200.000.000,00	8.800.000.000
TOTAL					65.200.000.000

Berdasarkan tabel di atas total manfaat (*benefit*) yang didapat dari hasil penjualan seluruh unit Apartemen Puri Wos Wadon Ubud adalah sebesar Rp. 65.200.000.000,00

Proyeksi Keuangan dan Skema Pembiayaan Proyek

Studi kelayakan Apartemen Puri Wos Wadon Ubud menggunakan skema pinjaman bank 5 tahun dengan bunga 12% per tahun, mengikuti BI Rate Juni 2025 dan margin risiko bank. Inflasi diasumsikan 3% per tahun untuk menyesuaikan estimasi biaya proyek.

1. Skenario Penjualan Unit Apartemen

Strategi penjualan Apartemen Puri Wos Wadon Ubud dirancang untuk dilakukan secara bertahap selama lima tahun, dengan target penjualan 6 hingga 9 unit per tahun. Rincian skenario penjualan berdasarkan tipe unit telah disajikan pada Tabel berikut :

Tabel 3. Skenario Penjualan Unit Apartemen

Tahun Ke-	Tipe Studio	Tipe 2BR	Total Unit
0	0	0	0
1	3	3	6
2	4	3	7
3	6	3	9
4	6	3	9
5	4	3	7
TOTAL	23	15	38

2. Proyeksi Pendapatan Tahunan Berdasarkan Skenario

Berikut proyeksi pendapatan tahunan berdasarkan skenario penjualan unit Studio dan 2BR selama lima tahun dengan harga tetap tanpa memperhitungkan inflasi :

Tabel 3. Pendapatan Tahunan dengan Penyesuaian Inflasi

Tahun Ke-	Total Unit	Total Penjualan (Rp)	Total Penjualan + Inflasi 3% (Rp)
0	0	Rp. 0	Rp. 0
1	6	10.800.000.000	11.124.000.000
2	7	12.200.000.000	12.566.000.000
3	9	15.000.000.000	15.450.000.000
4	9	15.000.000.000	15.450.000.000
5	7	12.200.000.000	12.566.000.000
TOTAL	38	65.200.000.000	67.156.000.000

Berdasarkan tabel di atas total pendapatan hasil penjualan seluruh unit Apartemen Puri Wos Wadon Ubud dengan inflasi 3% adalah sebesar Rp. 67.156.000.000,00

3. Biaya Proyek Tahun Ke-0 hingga Tahun Ke-5 (Dengan Penyesuaian Inflasi)

Dalam studi kelayakan investasi, inflasi perlu dipertimbangkan untuk menghasilkan estimasi biaya yang akurat dan sesuai kondisi ekonomi. Analisis ini menggunakan tingkat inflasi 3% per tahun, mengacu pada data Bank Indonesia dan Peraturan Menteri Keuangan. Rekapitulasi biaya proyek tahun ke-0 hingga ke-5 yang telah disesuaikan dengan inflasi disajikan pada tabel berikut:

Tabel 4. Biaya Proyek Tahun Ke-0 hingga Tahun Ke-5 (Dengan Penyesuaian Inflasi)

Tahun Ke-	Komponen Biaya	Jumlah (Rp)	Keterangan
0	Biaya Pembelian Tanah	11.508.187.500	Termasuk akta dan pajak
	Biaya Konstruksi	23.202.500.000	Biaya pembangunan seluruh unit
	Biaya Tidak Langsung	1.467.150.000	Biaya teknik, biaya tidak terduga dan biaya lingkungan
	Sub Total	36.177.837.500	
1	Biaya Operasional	361.778.375	Naik 3%
	PBB	56.228.000	Tetap
	Biaya Marketing	556.200.000	5% dari penjualan unit (Naik 3%)
	PPh Final	270.000.000	2,5% dari penjualan tahun pertama (Naik 3%)
	Sub Total	1.244.206.375	
2	Biaya Operasional	372.631.726	Naik 3%
	PBB	56.228.000	Tetap
	Biaya Marketing	628.300.000	5% dari penjualan unit (Naik 3%)
	PPh Final	314.150.000	2,5% dari penjualan tahun kedua (Naik 3%)
	Sub Total	1.371.309.726	
3	Biaya Operasional	383.810.678	Naik 3%
	PBB	56.228.000	Tetap
	Biaya Marketing	772.500.000	5% dari penjualan unit (Naik 3%)
	PPh Final	386.250.000	2,5% dari penjualan tahun ketiga (Naik 3%)

Tahun Ke-	Komponen Biaya	Jumlah (Rp)	Keterangan
Sub Total		1.598.788.678	
4	Biaya Operasional	395.324.998	Naik 3%
	PBB	56.228.000	Tetap
	Biaya Marketing	772.500.000	5% dari penjualan unit (Naik 3%)
	PPh Final	386.250.000	2,5% dari penjualan tahun ke-empat (Naik 3%)
Sub Total		1.610.302.998	
5	Biaya Operasional	407.184.748	Naik 3%
	PBB	56.228.000	Tetap
	Biaya Marketing	628.300.000	5% dari penjualan unit (Naik 3%)
	PPh Final	314.150.000	2,5% dari penjualan tahun ke-limat (Naik 3%)
Sub Total		1.405.862.748	

Berdasarkan tabel di atas, biaya pada tahun ke-0 tidak disesuaikan dengan inflasi karena seluruh pengeluaran dilakukan di awal proyek sebagai tahun dasar.

4. *Cash Flow* dengan skema Pembiayaan dengan Pinjaman Bank

Berikut adalah *cash flow* proyek dengan skema pembiayaan pinjaman bank, sebagaimana ditampilkan pada Tabel berikut :

Tabel 5. *Cash Flow* Skema Pinjaman Bank

Tahun Ke-	Biaya (Rp)	Manfaat (Rp)	Suku Bunga	PWC (Rp)	PWB (Rp)
a	b	c	d	$e=b/(1+d)^{\text{tahun}}$	$f=c/(1+d)^{\text{tahun}}$
0	36.177.837.500		100%	36.177.837.500	-
1	1.244.206.375	11.124.000.000	12%	1.110.898.549	9.932.142.857
2	1.371.309.726	12.566.000.000	12%	1.093.199.718	10.017.538.265
3	1.598.788.678	15.450.000.000	12%	1.137.986.201	10.997.004.829
4	1.610.302.998	15.450.000.000	12%	1.023.376.667	9.818.754.311
5	1.405.862.748	12.566.000.000	12%	797.724.279	7.130.285.869
TOTAL				41.341.022.914,59	47.895.726.131,48

Berdasarkan tabel di atas diketahui total PWC (*Present Worth Cost*) atau uang keluar adalah sebesar Rp. 41.341.022.914,59. Sedangkan total PWB (*Present Worth Benefit*) atau uang masuk adalah sebesar Rp. 47.895.726.131,48.

Analisis Kelayakan Investasi

1. *Net Present Value (NPV)*

Diketahui :

$$PWB = \text{Rp. } 47.895.726.131,48$$

$$PWC = \text{Rp. } 41.341.022.914,59$$

$$NPV = PWB - PWC$$

$$= \text{Rp. } 47.895.726.131,48 - \text{Rp. } 41.341.022.914,59$$

$$= \text{Rp. } 6.554.703.216,89$$

Berdasarkan hasil perhitungan di atas, diperoleh nilai Net Present Value (NPV) sebesar Rp. 6.554.703.216,89 Nilai NPV yang bernilai positif ($NPV > 0$) Menunjukkan bahwa investasi apartemen layak (*feasible*)

2. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Diketahui :

$$PWB = \text{Rp. } 47.895.726.131,48$$

$$PWC = \text{Rp. } 41.341.022.914,59$$

$$\begin{aligned} BCR &= \frac{\text{Present Worth Benefit (PWB)}}{\text{Present Worth Cost (PWC)}} \\ &= \frac{\text{Rp. } 47.895.726.131,48}{\text{Rp. } 41.341.022.914,59} \\ &= 1,16 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil perhitungan di atas, diperoleh nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) sebesar 1,16 Nilai $BCR > 1$ Menunjukkan bahwa investasi apartemen layak (*feasible*)

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

Analisis kelayakan dengan metode IRR adalah analisis yang mencari tingkat suku bunga pada saat nilai NPV sama dengan nol. Nilai IRR dihitung menggunakan fungsi IRR pada Microsoft Excel

Tabel 6. Perhitungan PWB dan PWC untuk IRR

No	Uraian	Nilai (Rp)	Faktor Bunga	Nilai Present (Rp)
a	b	c	D	e = c/(1+d)^tahun
1	Manfaat Tahun ke-1	11.124.000.000	18,79%	9.364.033.803
2	Manfaat Tahun ke-2	12.566.000.000	18,79%	8.904.334.428
3	Manfaat Tahun ke-3	15.450.000.000	18,79%	9.215.843.580
4	Manfaat Tahun ke-4	15.450.000.000	18,79%	7.757.777.127
5	Manfaat Tahun ke-5	12.566.000.000	18,79%	5.311.388.561
Present Wort Benefit (PWB)				40.553.377.499
6	Biaya Tahun ke-0	36.177.837.500	1	36.177.837.500
7	Biaya Tahun ke-1	1.244.206.375	18,79%	1.047.356.726
8	Biaya Tahun ke-2	1.371.309.726	18,79%	971.717.365
9	Biaya Tahun ke-3	1.598.788.678	18,79%	953.669.021
10	Biaya Tahun ke-4	1.610.302.998	18,79%	808.567.752
11	Biaya Tahun ke-5	1.405.862.748	18,79%	594.229.136
Present Wort Benefit (PWB)				40.553.377.499

Berdasarkan tabel diatas nilai IRR yang diperoleh pada analisis ini adalah sebagai berikut:

$$PWB = \text{Rp. } 40.553.377.499$$

$$PWC = \text{Rp. } 40.553.377.499$$

$$NPV = PWB - PWC$$

$$= \text{Rp. } 40.553.377.499 - \text{Rp. } 40.553.377.499$$

$$= 0$$

Dalam analisis ini, MARR diasumsikan sebesar 12%. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa $NPV = 0$ dicapai pada tingkat bunga 18,79%, yang merupakan nilai IRR. Pada tingkat ini, nilai sekarang manfaat (PWB) dan biaya (PWC) seimbang. Karena IRR lebih tinggi dari MARR, proyek dinyatakan layak secara finansial. Rincian perhitungan ditampilkan pada tabel berikut.

4. *Break Even Point (BEP)*

Dalam analisis ini, digunakan data arus kas tahunan yang diperoleh dari selisih antara manfaat dan biaya operasional tahunan. Kemudian dihitung arus kas kumulatif untuk mengetahui kapan nilai investasi awal telah tertutupi oleh total manfaat bersih. Berikut rincian BEP pada tabel dibawah ini:

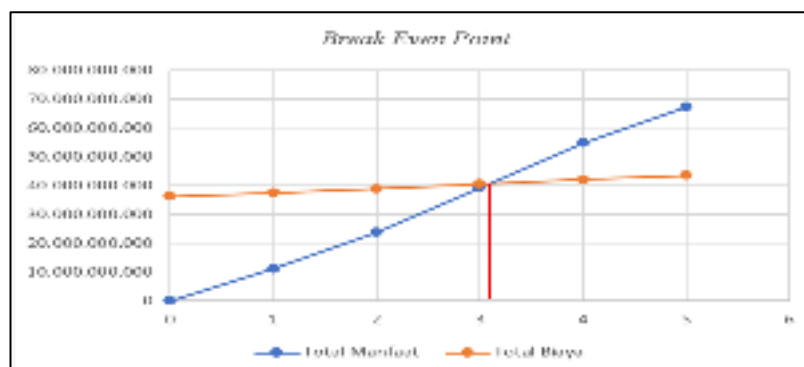
Tabel 7. Perhitungan *Break Even Point* (BEP)

Tahun	Manfaat	Biaya	Arus Kas	Arus Kas Kumulatif
0	-	36.177.837.500	(- 36.177.837.500)	(- 36.177.837.500)
1	11.124.000.000	1.244.206.375	9.879.793.625	(- 26.298.043.875)
2	12.566.000.000	1.371.309.726	11.194.690.274	(- 15.103.353.601)
3	15.450.000.000	1.598.788.678	13.851.211.322	(- 1.252.142.279)
4	15.450.000.000	1.610.302.998	13.839.697.002	12.587.554.722
5	12.566.000.000	1.405.862.748	11.160.137.252	23.747.691.974

Sumber : Hasil Analisis, 2025

$$\begin{aligned}
 \text{Break Even Point} &= 3 + \left(\frac{\text{Arus Kas Kumulatif Tahun ke-3}}{\text{Arus Kas Tahun Ke-4}} \right) \\
 &= 3 + \frac{1.252.142.279}{13.839.697.002} \\
 &= 3,09
 \end{aligned}$$

Berikut adalah grafik *Break Even Point* (BEP) yang menunjukkan hubungan antara total manfaat kumulatif dan total biaya kumulatif selama periode proyek.



Gambar 1. Grafik *Break Even Point*

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas bertujuan untuk mengevaluasi ketahanan kelayakan finansial proyek terhadap perubahan asumsi utama, seperti biaya investasi dan manfaat hasil penjualan unit apartemen. Dalam

studi ini, dilakukan simulasi terhadap empat skenario perubahan untuk mengetahui dampaknya terhadap indikator Net Present Value (NPV) dan Benefit Cost Ratio (BCR).

Empat skenario tersebut adalah:

1. **Biaya tetap, manfaat turun 10%** → NPV: Rp1.774.220.112,48 dan BCR: 1,04 → proyek masih layak
2. **Biaya naik 10%, manfaat tetap** → NPV: Rp2.421.328.683,88 dan BCR: 1,05 → proyek tetap layak
3. **Biaya naik 10%, manfaat turun 10%** → NPV: -Rp2.372.708.402,16 dan BCR: 0,95 → proyek tidak layak
4. **Manfaat naik 10%, biaya turun 10%** → NPV: Rp15.484.634.122,84 dan BCR: 1,42 → proyek sangat layak

Hasil menunjukkan bahwa proyek Apartemen Puri Wos Wadon Ubud masih layak secara finansial apabila hanya terdapat satu jenis perubahan negatif (baik peningkatan biaya maupun penurunan manfaat). Namun, jika terjadi kombinasi perubahan negatif secara bersamaan, seperti pada skenario ketiga, maka proyek menjadi tidak layak untuk dijalankan. Sebaliknya, pada skenario keempat yang merupakan kondisi paling menguntungkan, kelayakan proyek meningkat secara signifikan.

Dari hasil ini dapat disimpulkan bahwa proyek memiliki tingkat sensitivitas yang cukup tinggi terhadap perubahan dua parameter utama secara simultan. Oleh karena itu, pengelolaan biaya yang efisien dan strategi pemasaran yang tepat sangat penting untuk memastikan proyek tetap berada dalam kondisi layak investasi.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan terhadap studi kelayakan investasi pembangunan Apartemen *Puri Wos Wadon* di Ubud, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Investasi pembangunan Apartemen Puri Wos Wadon Ubud memerlukan biaya sebesar Rp36.177.837.500, mencakup pembelian lahan, konstruksi seluruh unit, dan biaya tidak langsung seperti perizinan dan operasional.
2. Hasil analisis kelayakan menunjukkan proyek layak secara finansial dengan NPV sebesar Rp6.554.703.216,89, BCR sebesar 1,16, IRR 18,79% (lebih tinggi dari MARR 12%), dan BEP pada tahun ke-3,09.

3. Analisis sensitivitas menunjukkan proyek tetap layak pada skenario 1, 2, dan 4 dengan NPV positif dan $BCR > 1$. Namun, pada skenario 3 (biaya naik dan manfaat turun 10%), proyek menjadi tidak layak. Ini menandakan pentingnya pengendalian biaya dan peningkatan manfaat untuk menjaga kelayakan proyek.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, *Perkembangan Pariwisata Provinsi Bali Agustus 2024*, 2024.
- [2] Nurzukhrufa, A., Sani, A. A., & Nurjannah, T., "Studi Kelayakan Investasi Pembangunan Apartemen Mahasiswa di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung", *Jurnal Teknik Sipil*, vol. 18, no. 2, 2022. doi:10.28932/jts.v18i2.5095.
- [3] Astrini, K. D., Lestari, I. G. A. A. I., Diputera, I. G. A., & Kurniari, K., "Analisis Investasi Pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng, Canggu, Kabupaten Badung, Bali", *Jurnal Ilmiah Teknik UNMAS*, vol. 2, no. 1, 2022.
- [4] Rudiwantoro, A., *Langkah Penting Generasi Milenial Menuju Kebebasan Finansial Melalui Investasi*, AMIK BSI Karawang, 2018.
- [5] Kurniawan, C., *Pengaruh Investasi terhadap Perekonomian Indonesia*, 2018.
- [6] Rumah123.com, *Pengertian Apartemen*, 2024.
- [7] Nurdiana, A., "Analisis Biaya Tidak Langsung pada Proyek Pembangunan Best Western Star Hotel & Star Apartemen Semarang", *Jurnal Teknik*, vol. 36, no. 2, pp. 105–109, 2015.
- [8] Makasenggehe, V. M. K., et al., "Evaluasi Penerapan Laporan Arus Kas Berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) pada Perusahaan PT. Air Manado", 2018.
- [9] Bahasan, P., *Bab 1: Beberapa Konsep Dasar tentang Ekonomi Teknik*, 2018.
- [10] Giartman, D. M., *Ekonomi Teknik*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- [11] Tenawaheng, P. R., "Analisis Sensitivitas Investasi Apartemen Begawan", *Jurnal Teknik ITS*, vol. 10, no. 1, pp. 2337–3539, 2021.
- [12] BPN Bali, *Kontraktor Villa Bali – Jasa Bangun Villa di Bali*, 2024.
- [13] Bank Indonesia, *BI 7-Day Reverse Repo Rate Juni 2025*, Bank Indonesia.

[14] Otoritas Jasa Keuangan, *Profil Risiko Kredit Properti dan Sektor Pembiayaan*, OJK, 2025.