

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PEMBANGUNAN VILLA JENNA BISMA UBUD, BALI

I Komang Agus Gunawan¹, Made Mudhina², I Made Wahyu Pramana³

¹ Mahasiswa 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: agusgunawan6805@gmail.com

ABSTRACT

This study analyzes the investment feasibility of the Villa Jenna Bisma Ubud project. This type of research is quantitative. This study utilizes primary and secondary data obtained through direct surveys, observations, interviews, and documentation related to costs, income, and other important assumptions. The data analysis technique used is based on market aspects using the Trend Linear method and financial aspects using the Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PBP) methods. The evaluation results show that this investment is feasible in terms of the market which shows a positive trend in tourist visits and room occupancy rates and financially with a positive NPV value of Rp. 1.660.583.264,75, a BCR of 1.09 which indicates that investment benefits are greater than costs, and an IRR of 19.25% which exceeds the MARR of 5%, indicating a profitable rate of return on investment. In addition, the PBP of 12 years 22 days is faster than the project's 20-year life, indicating an optimal return on investment in a relatively short time. This study provides a comprehensive overview that supports investment decisions for the Villa Jenna Bisma Ubud project and serves as an important reference for planning and managing similar projects in the future.

Keywords: NPV, BCR, IRR, PBP

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis kelayakan investasi proyek Villa Jenna Bisma Ubud. Jenis penelitian ini adalah kuantitatif. Studi ini memanfaatkan data primer dan sekunder yang diperoleh melalui survei langsung, observasi, wawancara, dan dokumentasi terkait biaya, pendapatan, serta asumsi penting lainnya. Teknik analisis data yang digunakan berdasarkan aspek pasar menggunakan metode Trend Linear dan aspek finansial menggunakan metode Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PBP). Hasil evaluasi menunjukkan bahwa investasi ini layak secara pasar yang menunjukkan tren positif pada kunjungan wisatawan dan tingkat penghunian kamar serta secara finansial dengan nilai NPV positif sebesar Rp. 1.660.583.264,75, BCR sebesar 1,06 yang menunjukkan manfaat investasi lebih besar dari biaya, serta IRR sebesar 19.25% yang melebihi MARR 5%, menandakan tingkat pengembalian investasi yang menguntungkan. Selain itu, PBP selama 12 tahun 22 hari lebih cepat dibanding umur proyek 20 tahun, menandakan kembalinya modal secara optimal dalam waktu yang relatif singkat. Penelitian ini memberikan gambaran komprehensif yang mendukung keputusan investasi pada proyek Villa Jenna Bisma Ubud, serta menjadi referensi penting dalam perencanaan dan pengelolaan proyek serupa di masa depan.

Kata kunci: NPV, BCR, IRR, PBP

PENDAHULUAN

Bali merupakan destinasi wisata yang terkenal di Indonesia dan menjadi tujuan liburan bagi wisatawan dalam negeri maupun luar negeri. Sebagai daerah tujuan wisata andalan di Indonesia, Bali memiliki keunikan pada objek wisatanya, baik wisata alam maupun wisata budaya[1]. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Bali, pada periode 2020-2023 kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) mengalami penurunan akibat pandemi Covid-19, namun 2 tahun terakhir kunjungan wisman mengalami peningkatan bahkan di tahun 2023 pertumbuhannya mencapai 144 persen dengan 5.273.258 kunjungan. Pada bulan Januari-Agustus 2024, tercatat sebanyak 4.155.540 kunjungan wisman yang datang langsung ke Bali. Jika dibandingkan dengan bulan Januari-Agustus 2023, jumlah wisman tercatat meningkat hingga 21,55 persen. Selain kunjungan wisman, kunjungan wisatawan domestik juga terus mengalami peningkatan setelah pandemi Covid-19, pada 2023 tercatat pertumbuhannya 22,66 persen dengan 9.877.911 kunjungan. Dengan bertambahnya jumlah pengunjung yang datang dan berlibur di Bali, sehingga meningkat pula kebutuhan akan akomodasi pariwisata di Bali[2]. Kabupaten Gianyar terutama kawasan Ubud, memiliki potensi sebagai lokasi investasi villa

yang menjanjikan di Bali. Ubud yang menjadi icon pariwisata Bali dan terkenal hingga mancanegara. Keindahan alam, seni budaya, adat istiadat dan kereligiusan masyarakat Ubud menjadi daya tarik bagi wisatawan dari berbagai negara di dunia[3]. Ubud dikelilingi oleh pemandangan sawah yang indah, pertunjukan tari tradisional seperti Legong dan Barong serta pusat kerajinan dan galeri seni menjadi daya tarik bagi wisatawan untuk berkunjung serta membuat Ubud semakin diminati sebagai lokasi investasi properti, terutama villa[4].

Lokasi yang strategis, panorama alam dan seni budayanya menjadi daya tarik investor untuk membangun villa. Salah satunya adalah Villa Jenna Bisma Ubud yang berlokasi di Jl. Bisma No.34 Ubud, memiliki luas lahan 500 m², terbagi menjadi 5 unit villa dengan kolam renang pribadi di setiap unitnya serta memiliki lokasi yang strategis karena dekat dengan objek wisata seperti *monkey forest* dan *museum* puri lukisan, sehingga villa ini memiliki peluang yang besar untuk berinvestasi. Namun, meski berada di lokasi yang strategis, villa ini menghadapi tantangan-tantangan tersendiri, terutama dalam aspek persaingan. Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Gianyar, jumlah hotel non bintang dan akomodasi lainnya di Kabupaten Gianyar tercatat sebanyak 776 unit yang terdiri dari 106 hotel berbintang dan 670 hotel non bintang lainnya[3]. Tingginya jumlah akomodasi di Ubud mengakibatkan proses pemasaran dan menarik penyewa menjadi lebih kompetitif. Oleh karena itu, penulis ingin melakukan analisis kelayakan investasi pada pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud untuk mengetahui apakah proyek pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud mampu bersaing di tengah perkembangan pariwisata di Bali dan banyaknya akomodasi yang sudah ada khususnya di Kabupaten Gianyar.

Permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini adalah bagaimana kelayakan investasi pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud apabila ditinjau dari aspek pasar dan aspek finansial, berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk mencapai *Break Event Point* (BEP), serta bagaimana tingkat sensitivitas yang terjadi pada pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud. Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud dari sisi pasar dan finansial, menghitung jangka waktu pengembalian modal atau *Payback Period*, serta menganalisis tingkat sensitivitas dari pembangunan villa tersebut. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara akademis maupun praktis, yaitu sebagai tambahan pengetahuan dan wawasan mengenai investasi properti villa di Gianyar, serta sebagai bahan referensi dan evaluasi bagi para investor yang berminat untuk berinvestasi pada sektor properti.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian analisis investasi yang dilakukan pada proyek Pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud menggunakan rencana metode penelitian Deskriptif Kuantitatif. Deskriptif merupakan penelitian yang dilaksanakan untuk mendeskripsikan secara akurat dan faktual. Data deskriptif yang akan dikumpulkan selama penelitian akan diolah dan disimpulkan dengan cara yang diusulkan, sedangkan penelitian Kuantitatif adalah jenis penelitian yang menggunakan data kuantitatif, yaitu data yang berupa angka atau data yang dapat dikonversi menjadi angka. Data kuantitatif yang akan dikumpulkan selama penelitian akan diolah dengan perhitungan ekonomi teknik.

Dalam penulisan penelitian ini ada dua jenis kelompok jenis data yang di perlukan yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang dicari sendiri dengan cara survei ke lokasi penelitian dan wawancara dengan pihak-pihak terkait di lokasi penelitian. data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti dari sumber pertama atau objek penelitian, baik oleh perorangan maupun organisasi. Adapun yang termasuk dari data primer adalah tingkat hunian villa, harga sewa villa, biaya operasional, harga lahan.

Data sekunder merupakan data yang di dapat dari pihak-pihak terkait yang mendukung penulisan penelitian ini. data yang berhubungan dengan informasi dari sumber yang telah ada sebelumnya seperti dokumen-dokumen penting, situs web, buku, dan sebagainya. Yang menjadi bagian dari data sekunder yaitu gambar bangunan, RAB proyek, Suku Bunga, biaya pajak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil survei, Villa Jenna Bisma Ubud dimiliki oleh Cokorda Gede Indra Trisnu yang di kelola oleh Pramana *Experience*. Villa ini berlokasi di Jl. Bisma No.34 Ubud dengan luas lahan 500 m², terbagi menjadi 1 ruangan resepsionis dan 5 unit villa dengan kolam renang pribadi di setiap unit villa. Penulis melakukan analisis kelayakan investasi Villa Jenna Bisma dengan umur rencana investasi selama 20 tahun dan menganalisis dari aspek pasar dan aspek finansial. Analisis dari aspek pasar yaitu perhitungan peramalan jumlah kedatangan wisatawan dan peramalan tingkat hunian villa dengan menggunakan metode pemilihan *Trend Linear*. Sedangkan untuk analisis dari aspek finansial menggunakan Metode NVP, IRR, BCR dan PBP. Selain itu penulis akan melakukan analisis sensitivitas untuk mengetahui sensitivitas investasi dalam pembangunan villa ini.

Untuk memperkirakan jumlah kedatangan wisatawan dan tingkat hunian villa dimasa yang akan datang dipergunakan metode *Tren Linier*. Tujuan dari analisis aspek pasar ini adalah untuk mengetahui seberapa besar market space (keadaan pasar) dan mareket share (peluang pasar) yang ada selama umur investasi Villa Jenna Bisma Ubud. Berdasarkan data yang diperoleh dari BPS Provinsi Bali dan kabupaten Gianyar selama 5 tahun terakhir, diperoleh kunjungan wisatawan dan Tingkat penghunian kamar sebagai berikut.

Tabel 1. Jumlah Kunjungan Wisatawan dan Tingkat Penghunian Kamar di Gianyar

Tahun	Wisatawan (Y)	X	XY	X ²
2020	5.665.630,00	-2	- 11.331.260	4
2021	4.301.643,00	-1	- 4.301.643	1
2022	10.208.721,00	0	0	0
2023	15.151.169,00	1	15.151.169	1
2024	16.544.146,00	2	33.088.292	4
	51.871.309,00		32.606.558	10

Tahun	Tingkat Penghunian Kamar (Y)	X	XY	X ²
2019	59,56%	-5	-298%	25
2020	15,61%	-3	-47%	9
2021	13,00%	-1	-13%	1
2022	35,32%	1	35%	1
2023	53,04%	3	159%	9
2024	62,23%	5	311%	25
	239%		148%	70

Untuk mengetahui peramalan jumlah wisatawan di Provinsi Bali dan tingkat penghunian kamar di Kabupaten Gianyar, dapat dihitung dengan rumus $\hat{Y} = a + b.x$. Dari data yang diperoleh pada **Tabel 1** dapat dibuat peramalan jumlah kedatangan wisatawan selama 20 tahun kedepan dengan metode *Trend Linear*.

Tabel 2. Peramalan Kunjungan Wisatawan

Tahun	a	b	x	Peramalan
2025	10.374.261,80	3.260.655,80	3	20.156.229,20
2026	10.374.261,80	3.260.655,80	4	23.416.885,00
2027	10.374.261,80	3.260.655,80	5	26.677.540,80
2028	10.374.261,80	3.260.655,80	6	29.938.196,60
2029	10.374.261,80	3.260.655,80	7	33.198.852,40
2030	10.374.261,80	3.260.655,80	8	36.459.508,20
2031	10.374.261,80	3.260.655,80	9	39.720.164,00
2032	10.374.261,80	3.260.655,80	10	42.980.819,80
2033	10.374.261,80	3.260.655,80	11	46.241.475,60
2034	10.374.261,80	3.260.655,80	12	49.502.131,40
2035	10.374.261,80	3.260.655,80	13	52.762.787,20
2036	10.374.261,80	3.260.655,80	14	56.023.443,00
2037	10.374.261,80	3.260.655,80	15	59.284.098,80
2038	10.374.261,80	3.260.655,80	16	62.544.754,60
2039	10.374.261,80	3.260.655,80	17	65.805.410,40
2040	10.374.261,80	3.260.655,80	18	69.066.066,20
2041	10.374.261,80	3.260.655,80	19	72.326.722,00
2042	10.374.261,80	3.260.655,80	20	75.587.377,80
2043	10.374.261,80	3.260.655,80	21	78.848.033,60
2044	10.374.261,80	3.260.655,80	22	82.108.689,40

Tabel 3. Peramalan TPK

Tahun	a	b	x	Peramalan
2025	39,79%	2,11%	7	55%
2026	39,79%	2,11%	9	59%
2027	39,79%	2,11%	11	63%
2028	39,79%	2,11%	13	67%
2029	39,79%	2,11%	15	71%
2030	39,79%	2,11%	17	76%
2031	39,79%	2,11%	19	80%
2032	39,79%	2,11%	21	84%
2033	39,79%	2,11%	23	88%
2034	39,79%	2,11%	25	93%
2035	39,79%	2,11%	27	97%
2036	39,79%	2,11%	29	101%
2037	39,79%	2,11%	31	105%
2038	39,79%	2,11%	33	110%
2039	39,79%	2,11%	35	114%
2040	39,79%	2,11%	37	118%
2041	39,79%	2,11%	39	122%
2042	39,79%	2,11%	41	126%
2043	39,79%	2,11%	43	131%
2044	39,79%	2,11%	45	135%

Berdasarkan analisis aspek pasar menggunakan metode trend linear diperoleh tren yang positif. Dimana kunjungan wisatawan dan tingkat penghuni kamar mengalami kenaikan setiap tahunnya. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa analisis aspek pasar pada pembangunan Jenna Bisma Ubud dinyatakan layak.

Biaya modal merupakan biaya yang dikeluarkan di awal investasi, Biaya modal tergolong biaya paling besar yang dikeluarkan pada investasi. Biaya modal ini terdiri dari biaya pembelian lahan, biaya konstruksi, biaya perizinan, biaya DED, biaya *furniture*, dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan di awal investasi. Pada proyek Villa Jenna Bisma Ubud menggunakan pinjaman sehingga pada biaya tahunan dikenakan bunga bank. Penulis mendapatkan data-data yang diperlukan dari hasil wawancara dengan pihak Pramana *Experience*.

Tabel 4. Biaya Modal

No	Uraian	Harga
1	Biaya DED	Rp 158.760.742,35
2	Biaya Tanah	Rp 3.250.000.000,00
3	Biaya Perijinan	Rp 56.500.000,00
4	Biaya Konstruksi (RAB)	Rp 2.450.011.456,10
5	Biaya <i>Furniture</i>	Rp 360.000.000,00
6	Biaya pengadaan Air dan Listrik	Rp 30.000.000,00
Total		Rp 6.305.272.198,45

Berdasarkan tabel biaya modal diperoleh biaya modal untuk investasi Villa Jenna Bisma Ubud sebesar Rp 6.305.272.198,45. Biaya tahunan merupakan biaya yang dikeluarkan oleh pemilik setiap tahunnya seperti biaya operasional, biaya pemeliharaan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), bunga bank dan biaya amortisasi. Dengan melakukan wawancara, penulis mendapatkan informasi tentang biaya tahunan dari Villa Jenna Bisma Ubud sebagai berikut.

Tabel 5. Biaya Tahunan (Ac)

Tahun	BI Rate	Biaya Tahunan	Amortisasi	Bunga Bank	Pemeliharaan 5 tahun sekali	Biaya Tahunan (Ac)
	a	b = a x (biaya tahunan)	c	d		e = b+c+d
2025		Rp 1.184.861.230,91	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 1.690.544.061,22
2026	3,37%	Rp 1.224.820.675,92	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 1.730.503.506,24
2027	3,56%	Rp 1.268.366.113,00	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 1.774.048.943,32
2028	3,74%	Rp 1.315.777.638,31	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 1.821.460.468,62
2029	3,92%	Rp 1.367.365.990,06	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92	Rp122.500.572,80	Rp 1.995.549.393,17
2030	4,10%	Rp 1.423.475.853,46	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 1.929.158.683,78
2031	4,29%	Rp 1.484.489.587,23	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 1.990.172.417,55
2032	4,47%	Rp 1.550.831.426,89	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 2.056.514.257,20
2033	4,65%	Rp 1.622.972.227,79	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 2.128.655.058,10
2034	4,83%	Rp 1.701.434.820,14	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92	Rp122.500.572,80	Rp 2.329.618.223,25
2035	5,02%	Rp 1.786.800.058,65	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 2.292.482.888,96
2036	5,20%	Rp 1.879.713.661,70	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 2.385.396.492,01
2037	5,38%	Rp 1.980.893.948,83	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 2.486.576.779,14
2038	5,57%	Rp 2.091.140.601,55	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 2.596.823.431,86
2039	5,75%	Rp 2.211.344.591,18	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92	Rp122.500.572,80	Rp 2.839.527.994,29
2040	5,93%	Rp 2.342.499.438,88	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 2.848.182.269,19
2041	6,11%	Rp 2.485.713.998,32	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 2.991.396.828,64
2042	6,30%	Rp 2.642.226.980,23	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 3.147.909.810,54
2043	6,48%	Rp 2.813.423.471,85	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 3.319.106.302,16
2044	6,66%	Rp 3.000.853.743,54	Rp190.419.220,39	Rp315.263.609,92		Rp 3.506.536.573,85

Biaya pendapatan adalah biaya penghasilan dari suatu Perusahaan setiap tahunnya. Berikut rincian penghasilan yang diperoleh Villa Jenna Bisma Ubud. Tarif sewa villa ini permalamnya sebesar Rp 2.500.000. Dengan rata – rata tingkat hunian sebesar 75% pada saat kondisi normal. Harga villa juga mengalami kenaikan 20% pada saat high season yang terjadi pada bulan Desember, Januari, Juni, Juli dan Agustus dan pada saat low season mengalami penurunan 20% pada bulan Februari, Maret, April, November. Okupansi yang didapat oleh peneliti berdasarkan dari hasil wawancara dan berdasarkan data pada badan pusat statistik (BPS), dimana okupansi tersebut dirata-ratakan dari okupansi 5 tahun terakhir. Data ini didapat dari hasil wawancara dengan Bapak Andyana Putra selaku Direktur Bisnis dan Pengembangan dari Pramana.

Tabel 6. Laba Bersih (Ab)

Tahun	Laba Sebelum Pajak		Nilai Pajak PPh		Laba Bersih	
	a		b		c = a-b	
2025	Rp	2.228.531.138,78	Rp	668.559.341,63	Rp	1.559.971.797,14
2026	Rp	2.320.742.504,88	Rp	696.222.751,47	Rp	1.624.519.753,42
2027	Rp	2.421.228.991,61	Rp	726.368.697,48	Rp	1.694.860.294,13
2028	Rp	2.530.636.955,52	Rp	759.191.086,66	Rp	1.771.445.868,86
2029	Rp	2.527.182.890,72	Rp	758.154.867,22	Rp	1.769.028.023,50
2030	Rp	2.779.163.919,39	Rp	833.749.175,82	Rp	1.945.414.743,57
2031	Rp	2.919.960.663,20	Rp	875.988.198,96	Rp	2.043.972.464,24
2032	Rp	3.073.052.670,92	Rp	921.915.801,28	Rp	2.151.136.869,65
2033	Rp	3.239.526.499,60	Rp	971.857.949,88	Rp	2.267.668.549,72
2034	Rp	3.298.088.071,86	Rp	989.426.421,56	Rp	2.308.661.650,30
2035	Rp	3.617.579.500,23	Rp	1.085.273.850,07	Rp	2.532.305.650,16
2036	Rp	3.831.989.141,42	Rp	1.149.596.742,43	Rp	2.682.392.399,00
2037	Rp	4.065.475.179,48	Rp	1.219.642.553,84	Rp	2.845.832.625,64
2038	Rp	4.319.882.978,52	Rp	1.295.964.893,55	Rp	3.023.918.084,96
2039	Rp	4.474.767.992,32	Rp	1.342.430.397,70	Rp	3.132.337.594,62
2040	Rp	4.899.924.612,38	Rp	1.469.977.383,72	Rp	3.429.947.228,67
2041	Rp	5.230.409.937,41	Rp	1.830.643.478,09	Rp	3.399.766.459,32
2042	Rp	5.591.583.018,53	Rp	1.957.054.056,49	Rp	3.634.528.962,05
2043	Rp	5.986.640.116,04	Rp	2.095.324.040,62	Rp	3.891.316.075,43
2044	Rp	6.419.158.670,73	Rp	2.246.705.534,76	Rp	4.172.453.135,97

Berdasarkan pada tabel laba bersih, diperoleh nilai laba bersih pada tahun 2025 sebesar Rp. 1.559.971.797,14 dan mengalami peningkatan pada tahun 2044 sebesar Rp 4.172.453.135,97. Laba bersih merupakan kas masuk yang akan didapatkan Villa Jenna Bisma Ubud selama umur ekonomis bangunan.

Dalam menilai kelayakan investasi dari sisi finansial, terdapat beberapa metode yang umum digunakan, antara lain *Net Present Value* (NPV), *Annual Equivalent* (AE), *Benefit Cost Ratio*

(BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (BEP). Secara prinsip, metode-metode tersebut saling konsisten, artinya penilaian dengan NPV maupun metode lainnya akan menghasilkan rekomendasi yang serupa, meskipun informasi yang diberikan masing-masing metode berbeda. Oleh karena itu, metode-metode tersebut sering digunakan secara bersamaan untuk memperoleh hasil evaluasi investasi yang lebih akurat.

Net Present Value (NVP) merupakan metode untuk menghitung nilai bersih suatu investasi pada waktu sekarang (*present value*). Konsep *present* di sini mengacu pada titik awal perhitungan yang biasanya bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau periode tahun ke-0 dalam analisis arus kas. Dengan kata lain, metode NPV memindahkan arus kas (*cash flow*) yang terjadi sepanjang umur investasi ke waktu awal investasi ($t=0$).

FBP merupakan faktor bunga *present*. FBP diperoleh dari tabel *End-of-Period Compound Interest Tables*. Pada perhitungan ini suku bunga yang digunakan yaitu 5%, yang didapat dari suku bunga acuan BI. Berikut adalah perhitungan analisis NPV pada Villa Jenna Bisma Ubud.

$$\begin{aligned}
 \text{PWC} &= \text{Ac1(P/F,5\%,1th)} + \text{Ac2(P/F,5\%,2th)} + \dots \text{Ac20(P/F,5\%,20th)} \\
 &= \text{Rp. 1.610.074.163,91} + \text{Rp. 1.569.566.680,16} + \dots \text{Rp. 1.321.613.634,69} \\
 &= \text{Rp. 28.039.721.989,53.} \\
 \text{PWB} &= \text{Ab1(P/F,5\%,1th)} + \text{Ab2(P/F,5\%,2th)} + \dots \text{Ab25(P/F,5\%,20th)} \\
 &= \text{Rp. 1.485.717.139,60} + \text{Rp. 1473.439.416,35} + \dots \text{Rp. 1.572.597.586,95} \\
 &= \text{Rp. 29.700.305.254,27.} \\
 \text{Nilai NVP} &= \sum \text{PWB} - \sum \text{PWC} \\
 &= \text{Rp. 29.700.305.254,27} - \text{Rp. 28.039.721.989,53} \\
 &= \text{Rp 1.660.583.264,75.}
 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan NVP diperoleh nilai NVP sebesar Rp. 1.660.583.264,75 dimana $\text{Rp. 1.660.583.264,75} > 0$, maka NVP bernilai positif atau lebih besar dari 0 yang berarti investasi dikatakan layak.

Benefit Cost Ratio (BCR) adalah analisis yang digunakan untuk mencari perbandingan *Present Worth Benefit* (PWB) dan *Present Worth Cost* (PWC). Berikut rumus metode BCR dijabarkan sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{BCR} &= \sum \text{PWB} / \sum \text{PWC} \\
 &= \text{Rp. 29.700.305.254,27} / \text{Rp. 28.039.721.989,53} \\
 &= 1,06
 \end{aligned}$$

Berdasarkan perhitungan BCR, diperoleh nilai BCR sebesar 1,06. Dimana $1,06 > 1$, maka investasi dikatakan layak.

Metode IRR adalah metode yang bertujuan untuk mencari tingkat bunga yang menyebabkan nilai NVP mendekati nol (*Internal Rate of Return* - IRR), dilakukan dengan mencoba beberapa nilai bunga yang berbeda. Ketika NVP positif, artinya tingkat bunga lebih rendah dari IRR, sedangkan jika NVP negatif, maka tingkat bunga lebih tinggi dari IRR. Dari hasil *trial and error* didapat nilai NVP mendekati 0 pada saat suku bunga 19% dan 20%. Selanjutnya dilakukan interpolasi untuk mendapatkan hasil yang lebih detail. Berdasarkan dari hasil perhitungan IRR didapatkan bahwa $IRR = 19,25\%$, sedangkan untuk $MARR = 5\%$ (suku bunga bank yang berlaku). Investasi pada Villa Jnna Bisma Ubud dikatakan layak karena $IRR > MARR = 19,25\% > 5\%$.

Payback Period adalah metode yang digunakan untuk menentukan berapa lama modal yang diinvestasikan akan kembali dan mencapai mencapai titik impas (*Break Even Point*). Berdasarkan perhitunga nilai *Payback Period* (PP) dan *Break Even Point* (BEP). Diperoleh hasil *discounted payback period* atau *break even point* terjadi antara tahun ke-12 dan ke-13. Untuk mendapatkan waktu BEP lebih rinci dilakukan perhitungan interpolasi. Berdasarkan hasil perhitungan interpolasi *Break Even Point* (BEP) akan terjadi pada 12 tahun 22 hari. Dimana $12 \text{ tahun } 22 \text{ hari} < 20 \text{ tahun}$ dan investasi dinyatakan layak.

Analisis Sensitivitas merupakan metode yang digunakan untuk menguji dampak dari perubahan parameter – parameter yang telah ditetapkan sebelumnya. Perubahan ini bisa terjadi karena faktor kondisional dan situasional. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan 4 asumsi untuk menguji perubahan parameter.

Pada asumsi ini, penulis menerapkan metode coba-coba (*trial and error*) untuk menilai sejauh mana peningkatan biaya tahunan dapat menyebabkan investasi menjadi tidak layak. Berdasarkan hasil *trial and error* diperoleh nilai NVP mendekati 0 pada saat kenaikan biaya tahunan sebesar 5% dan 6% dengan biaya manfaat dan faktor bunga tetap. Berdasarkan hasil perhitungan interpolasi diperoleh hasil, jika kenaikan biaya tahunan lebih dari 5,92% pada saat biaya manfaat dan faktor bunga tetap NPV menjadi negatif dan investasi akan menjadi tidak layak.

Pada asumsi ini, penulis menerapkan metode coba-coba (*trial and error*) untuk menilai sejauh mana penurunan biaya manfaat dapat menyebabkan investasi menjadi tidak layak. Berdasarkan hasil *trial and error* diperoleh nilai NVP mendekati 0 pada saat penurunan biaya manfaat sebesar 5% dan 6% dengan biaya tahunan dan faktor bunga tetap. Berdasarkan hasil perhitungan interpolasi diperoleh hasil, jika penurunan biaya manfaat lebih dari 5,59% pada

saat biaya tahunan dan faktor bunga tetap NPV menjadi negatif dan investasi akan menjadi tidak layak.

Pada asumsi ini, penulis menerapkan metode coba-coba (*trial and error*) untuk menilai sejauh mana kenaikan biaya tahunan dan penurunan biaya manfaat dapat menyebabkan investasi menjadi tidak layak. Berdasarkan hasil *trial and error* diperoleh nilai NVP mendekati 0 pada saat kenaikan biaya tahunan dan penurunan biaya manfaat sebesar 2% dan 3% dengan faktor bunga tetap. Berdasarkan hasil perhitungan interpolasi diperoleh hasil, jika kenaikan biaya tahunan dan penurunan biaya manfaat lebih dari 2,88% pada saat faktor bunga tetap NPV menjadi negatif dan investasi akan menjadi tidak layak.

Pada asumsi ini, penulis menerapkan metode coba-coba (*trial and error*) untuk menilai sejauh mana kenaikan faktor bunga namun biaya tahunan dan biaya manfaat tetap dapat menyebabkan investasi menjadi tidak layak. Berdasarkan hasil *trial and error* diperoleh nilai NVP mendekati 0 pada saat Faktor bunga sebesar 19% dan 20% dengan biaya tahunan dan biaya manfaat tetap. Berdasarkan hasil perhitungan interpolasi diperoleh hasil, jika kenaikan faktor bunga lebih dari 19,25% pada saat biaya tahunan dan biaya manfaat tetap NPV menjadi negatif dan investasi akan menjadi tidak layak.

KESIMPULAN

Ditinjau dari hasil perhitungan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PBP), investasi dalam pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud dianggap layak. Dengan nilai Rp. 1.660.583.264,75 ($NPV > 0$), $BCR = 1,06$, $IRR = 19,25\%$, dan PBP terjadi pada tahun ke- 13. Waktu *Break Even Point* (BEP) akan dicapai pada 12 tahun 22 hari, dimana 12 tahun 22 hari < 20 tahun, maka investasi yang dilakukan layak. Sensitivitas investasi untuk pembangunan Villa Jenna Bisma Ubud yang dilakukan dengan beberapa parameter didapat hasil batasan tingkat sensitivitas sebagai berikut: 1. Investasi dinyatakan layak jika kenaikan biaya tahunan tidak lebih dari 5,92% dengan biaya manfaat dan faktor bunga tetap, 2. Investasi dinyatakan tidak layak jika biaya manfaat tahunan turun lebih dari 5,59% dengan biaya tahunan dan faktor bunga tetap, 3. Investasi dinyatakan tidak layak jika kenaikan biaya tahunan lebih dari 2,88% dan manfaat tahunan turun lebih dari 2,88% dengan faktor bunga tetap, 4. Investasi dinyatakan tidak layak jika biaya tahunan dan biaya manfaat tetap dengan faktor bunga naik lebih dari 19,25%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] L. Somantri, “Keunggulan Pulau Bali sebagai daerah tujuan wisata andalan Indonesia,” pp. 1–10, 2011.
- [2] Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, “Perkembangan pariwisata Provinsi Bali,” Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, vol. 2022, no. 30, pp. 1–5, 2023.
- [3] BPS Kabupaten Gianyar, “Statistik daerah Kabupaten Gianyar 2024,” p. 6, 2015.
- [4] Duda Utara, “5 desa wisata di Bali yang wajib dikunjungi.” [Online]. Available: <https://dudautara.desa.id/menariknya-desa-wisata-di-bali-yang-wajib-dikunjungi/>