

ANALISIS INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN “SVHALIVING VILLA”, DESA KALIASEM KABUPATEN BULELENG – BALI

Made Budi Artana¹, Made Mudhina², dan I Gusti Ayu Wulan Krisna Dewi³

¹ Mahasiswa Program Studi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Kontruksi, 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: budiartana1997@gmail.com

ABSTRACT

Bali is one of the main tourist destinations in Indonesia with a strong appeal for both international and domestic visitors. The increasing number of tourist arrivals has led to higher demand for accommodations, including villas. One of the planned development projects is Svhaliving Villa, located in Kaliasem Village, Buleleng Regency, Bali. Its strategic location makes this project a promising investment opportunity; however, property investment still carries risks, and therefore a feasibility analysis is necessary before implementation. This study aims to assess the investment feasibility of developing Svhaliving Villa from a financial perspective. The analysis methods used include Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), and Break Even Point (BEP), complemented by a sensitivity analysis. The results indicate that the investment in Svhaliving Villa is financially feasible, with an NPV of IDR 4.552.682.999,13 (positive), BCR of 1.59 (> 1), IRR of 17.76% ($> 9\%$ interest rate), and a BEP in the 9th year, thereby confirming its financial viability. The sensitivity analysis further shows that the project remains feasible even with changes in costs or revenues up to 10%. In scenarios where costs increase by 10% or revenues decrease by 10%, the NPV remains positive and $BCR > 1$, thus confirming the investment's feasibility.

Keywords: Investment, NPV, BCR, IRR, BEP, Sensitivity Analysis

ABSTRAK

Pulau Bali merupakan salah satu destinasi wisata utama di Indonesia yang memiliki daya tarik tinggi bagi wisatawan mancanegara maupun domestik. Peningkatan jumlah kunjungan wisatawan menyebabkan meningkatnya kebutuhan akomodasi, termasuk villa. Salah satu proyek pembangunan yang direncanakan adalah Svhaliving Villa yang berlokasi di Desa Kaliasem, Kabupaten Buleleng, Bali. Lokasi yang strategis menjadikan proyek ini memiliki potensi investasi yang menjanjikan, namun investasi properti tetap mengandung risiko sehingga perlu dilakukan analisis kelayakan sebelum direalisasikan. Penelitian ini bertujuan untuk menilai kelayakan investasi pembangunan Svhaliving Villa dari aspek finansial. Analisis yang digunakan meliputi *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Break Even Point* (BEP), serta dilengkapi dengan analisis sensitivitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa investasi pembangunan Svhaliving Villa layak secara finansial dengan nilai NPV sebesar Rp. 4.552.682.999,13 (positif), BCR sebesar 1,59 (> 1), IRR sebesar 17,76% ($>$ suku bunga 9%), dan BEP pada tahun ke-9, sehingga proyek dinyatakan layak secara finansial. Hasil analisis sensitivitas menunjukkan bahwa proyek Svhaliving Villa tetap layak dijalankan meskipun terjadi perubahan biaya maupun manfaat hingga batas 10%. Pada skenario biaya naik 10% maupun manfaat turun 10%, nilai NPV tetap positif dan $BCR > 1$, sehingga investasi dinyatakan layak.

Kata kunci: Investasi, NPV, BCR, IRR, BEP, Analisis Sensitivitas

PENDAHULUAN

Pulau Bali dikenal sebagai destinasi pariwisata internasional dengan keindahan alam, budaya, serta keramahan masyarakatnya. Bali menjadi tujuan utama wisatawan mancanegara maupun domestik, terbukti dengan meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan setelah pembukaan kembali perbatasan pascapandemi COVID-19 pada Februari 2022. Data menunjukkan bahwa jumlah kunjungan wisatawan melonjak hingga lebih dari 600 ribu orang pada Juli 2022, atau meningkat lebih dari 10.000% dibandingkan periode sebelumnya [1]. Peningkatan jumlah kunjungan ini berdampak langsung terhadap kebutuhan akomodasi wisata di Bali, khususnya penginapan atau vila.

Berdasarkan data, tren tingkat hunian akomodasi menunjukkan perbedaan mencolok. Rata-rata tingkat hunian hotel berbintang 4 dan 5 pada Januari–Juli 2022 hanya mencapai 25–27%, sedangkan tingkat hunian vila berada pada angka 60% pada bulan Maret dan terus meningkat hingga 91% pada Agustus [2]. Hal ini menunjukkan bahwa vila lebih diminati oleh wisatawan karena menawarkan kenyamanan, fasilitas lengkap, serta pelayanan yang lebih personal dibandingkan hotel atau homestay. Seiring dengan

meningkatnya kebutuhan akomodasi wisata, peluang investasi di bidang properti vila di Bali juga semakin berkembang. Data dari Kantor Perwakilan Bank Indonesia Bali menunjukkan bahwa Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) pada tahun 2020 mencapai Rp5.432,7 miliar, sedangkan Penanaman Modal Asing (PMA) mencapai 293,3 juta dolar AS [3]. Fakta ini menegaskan bahwa sektor properti, termasuk vila, masih memiliki tren positif dan menjadi salah satu pilihan investasi yang menjanjikan.

Kabupaten Buleleng, khususnya Desa Kaliasem, Kecamatan Banjar, merupakan salah satu kawasan yang potensial untuk pengembangan vila. Lokasinya strategis karena berada dekat dengan Pantai Lovina, menawarkan pemandangan laut dan pegunungan, serta tidak jauh dari pusat Kota Singaraja. Salah satu proyek 3 investasi vila yang berkembang di wilayah tersebut adalah Svhaliving Villa, yang dibangun dengan fasilitas lengkap untuk memenuhi kebutuhan wisatawan.

Namun, setiap investasi properti juga memiliki risiko, sehingga perlu dilakukan analisis kelayakan investasi. Studi kelayakan ini bertujuan untuk menilai sejauh mana proyek pembangunan vila dapat memberikan keuntungan sekaligus meminimalisir potensi kerugian. Oleh karena itu, penelitian ini menitikberatkan pada aspek keuangan dengan menggunakan metode penilaian investasi seperti *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PBP), serta analisis sensitivitas untuk mengukur tingkat kelayakan dan ketahanan investasi vila..

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan pada proyek pembangunan Svhaliving Villa yang berlokasi di Desa Kaliasem, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, yang merupakan salah satu kawasan wisata potensial dengan perkembangan akomodasi pariwisata yang cukup pesat. Jenis penelitian yang digunakan adalah studi kelayakan finansial, yang bertujuan untuk menilai sejauh mana proyek pembangunan villa ini dapat memberikan manfaat ekonomi dan keuntungan investasi bagi pemilik maupun investor. Data yang digunakan dalam penelitian terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer diperoleh secara langsung melalui survei lapangan, yang meliputi pengumpulan informasi mengenai harga sewa harian villa di kawasan sejenis, tingkat okupansi rata-rata berdasarkan musim kunjungan wisatawan, serta estimasi biaya operasional rutin dan biaya pemeliharaan sarana-prasarana villa, termasuk perawatan bangunan, kolam renang, dan fasilitas pendukung lainnya. Sementara itu, data sekunder dikumpulkan melalui berbagai sumber resmi dan dokumen pendukung, yang mencakup informasi mengenai harga tanah di lokasi penelitian, biaya perizinan pembangunan, kewajiban pajak yang harus ditanggung, serta referensi

tingkat suku bunga yang digunakan sebagai dasar dalam perhitungan kelayakan finansial. Metode analisis yang diterapkan dalam penelitian ini adalah analisis ekonomi teknik, yang mencakup serangkaian perhitungan indikator finansial utama, yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Break Even Point* (BEP), serta dilengkapi dengan **analisis sensitivitas** untuk menilai sejauh mana kelayakan proyek dapat bertahan apabila terjadi perubahan pada variabel biaya maupun manfaat dalam skenario tertentu. Untuk memperoleh beberapa data yang diperlukan, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada obyek penelitian. Observasi dapat dibagi menjadi dua, yaitu observasi langsung dan observasi tidak langsung. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode observasi langsung untuk mendapatkan obyek yang akan diteliti seperti tingkat okupansi, biaya operasional, dan harga sewa villa.

2. Studi Pustaka

Studi ini dilakukan untuk memperoleh landasan teori yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dasar-dasar teoritis ini diperoleh dari literatur-literatur, maupun tulisan-tulisan lainnya yang berhubungan dengan kinerja keuangan dan analisis laporan keuangan. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode studi pustaka untuk mendapatkan dasar teori untuk objek akan diteliti seperti nilai NPV, IRR, BCR, PBP

3. Wawancara

Bentuk informasi yang diperoleh dinyatakan dalam tulisan, atau direkam secara audio, visual, atau audio visual. Wawancara merupakan kegiatan utama dalam kajian pengamatan. Pelaksanaan wawancara dapat bersifat langsung maupun tidak langsung. Wawancara langsung dilakukan dengan menemui secara langsung orang yang memiliki informasi yang dibutuhkan, sedangkan wawancara tidak langsung dilakukan dengan menemui orang-orang lain yang dipandang dapat memberikan keterangan mengenai keadaan orang yang diperlukan datanya. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode wawancara langsung.

Disini penulis meninjau kelayakan investasi dengan beberapa metode diantaranya :

1. *Net Present Value (NPV)*

Menurut Pudjawan (2007) metode NPV adalah metode yang menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal *cashflow*) dimasa yang akan datang.

$$NPV = PWB - PWC$$

- Jika NPV (-), maka investasi atau proyek dinilai tidak layak karena beresiko mengalami kerugian.
- Jika NPV (+), maka investasi atau proyek dinilai layak karena berpotensi menghasilkan keuntungan.

2. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Perhitungan perbandingan manfaat dan biaya dapat dihitung berdasarkan biaya tahunan dan present value (nilai sekarang). Biaya O & P dianggap sebagai bagian dari biaya maka perhitungan berdasarkan Biaya Tahunan.

$$\text{Net B/C} = \frac{\sum_{i=1}^n NB_i (+)}{\sum_{i=1}^n NB_i (-)}$$

Jika:

Net B/C > 1 berarti proyek (usaha) layak dikerjakan.

Net B/C < 1 berarti proyek tidak layak dikerjakan.

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

Tingkat pengembalian (*Rate of Return*) adalah besarnya tingkat bunga (*discount interest rate*) yang menjadikan biaya pengeluaran sama besarnya dengan biaya pemasukan. Kemampuan inilah yang disebut dengan *Internal Rate of Return (IRR)*, sedangkan kewajiban disebut dengan *Minimum Attractive Rate of Return (MARR)* dengan nilai $MARR = i$ (suku bunga)

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_2 - i_1)$$

Untuk pengambilan keputusan kriteria IRR ini adalah dengan cara dibandingkan dengan Minimum *Attractive Rate of Return* apabila : $IRR > MARR$ Investasi layak dilaksanakan. $IRR < MARR$ Investasi tidak layak dilaksanakan

4. *Break Even Point* (BEP)

Suatu titik tertentu dimana pengeluaran/biaya dan pendapatan berada pada posisi yang seimbang (titik impas) sehingga tidak terdapat kerugian ataupun keuntungan. Pendapat lain mengatakan bahwa pengertian BEP adalah suatu keadaan dimana kegiatan operasi perusahaan tidak menderita kerugian dan juga tidak memperoleh laba (impas) karena jumlah biaya yang dikeluarkan sama dengan jumlah pendapatan.

5. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas digunakan untuk melihat sejauh mana perubahan variabel tertentu memengaruhi kelayakan suatu proyek. Misalnya, kenaikan biaya pembangunan, keterlambatan jadwal, atau penurunan produktivitas dapat memengaruhi nilai NPV, IRR, dan BCR.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil analisis, diperoleh estimasi biaya investasi pembangunan dua unit Svhaliving Villa sebesar Rp 2.383.000.000, terdiri atas biaya pembangunan fisik, lahan, biaya tidak langsung, serta operasional tahunan. Proyeksi pendapatan dihitung berdasarkan tingkat okupansi rata-rata 60–80% dengan tarif sewa harian yang kompetitif. Hasil perhitungan indikator kelayakan finansial menunjukkan bahwa proyek layak dilaksanakan. Dalam konteks proyek Svhaliving Villa ini memperoleh pinjaman sebesar Rp 2.383.000.000,00 dari bank dengan jangka waktu 25 tahun. Dengan tingkat bunga tetap sebesar 9% per tahun, maka bunga total yang harus dibayarkan selama masa pinjaman adalah:

$$\begin{aligned} B &= \text{Rp } 2.383.000.000,00 \times 9\% \times 25 \\ &= \text{Rp } 5.361.750.000,00 \end{aligned}$$

Dan pertahunnya adalah: $\text{Rp } 5.361.750.000,00 / 25 = \text{Rp } 214.470.000,00$.

1. Metode *Net Present Value* (NPV)

$$NPV = PWB - PWC$$

$$\begin{aligned} PWB &= (Ab1 \times (P/F \cdot 9\% \cdot 1)) + (Ab2 \times (P/F \cdot 9\% \cdot 2)) + (Ab3 \times (P/F \cdot 9\% \cdot 3)) \\ &\quad + (Ab25 \times (P/F \cdot 9\% \cdot 25)) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} PWC &= I + (Ac1 \times (P/F \cdot 9\% \cdot 1)) + (Ac2 \times (P/F \cdot 9\% \cdot 2)) + (Ac3 \times (P/F \cdot 9\% \cdot 3)) \\ &\quad + (Ac25 \times (P/F \cdot 9\% \cdot 25)) \\ NPV &= 12.255.241.631,47 - 7.702.558.632,34 \\ &= \text{Rp. } 4.552.682.999,13 \text{ (Positif)} \end{aligned}$$

2. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

$$\begin{aligned} BCR &= \frac{PWB}{PWC} \\ &= \frac{12.255.241.631,47}{7.702.558.632,34} \\ &= 1,59 \end{aligned}$$

Analisis *Benefit Cost Ratio* Nilai Investasi BCR didapat positif yaitu $1,59 > 1$

3. *Internal Rate of Return (IRR)*

Nilai IRR didapat dengan cara trial and error untuk mendapatkan nilai positif dan negatif. Berdasarkan nilai NPV yang didapat dengan bunga 10% dan 30% dapat dihitung Nilai *internal rate of return (IRR)* dengan metode interpolasi yaitu:

$$\begin{aligned} IRR &= i1 \frac{NPV1}{(NPV1 + NPV2)} \times i2 - i1 \\ &= 10\% \frac{1.256.095.864,86}{(1.256.095.864,86 + -363.170.776,33)} \times 30\% - 10\% = 17,76\% \end{aligned}$$

Nilai *Internal Rate of Return (IRR)* didapat 17,76% diatas MARR 9%, Dimana dengan nilai IRR berada diatas MARR maka Investasi Proyek Svhaliving Villa layak dan ekonomis karena memenuhi persyaratan.

4. *Break Even Point (BEP)*

Berdasarkan hasil analisis, Break Even Point (BEP) proyek Svhaliving Villa terjadi pada tahun ke-9. Hal ini menunjukkan bahwa pada tahun tersebut total pendapatan yang diperoleh telah mampu menutupi seluruh biaya tetap dan biaya variabel yang dikeluarkan sejak awal proyek, sehingga kondisi keuangan berada pada titik impas tanpa mengalami kerugian maupun keuntungan. Memasuki tahun ke-9 dan seterusnya, pendapatan yang diperoleh telah melampaui total biaya, sehingga proyek mulai menghasilkan keuntungan bersih yang dapat digunakan untuk meningkatkan arus kas positif serta mempercepat pengembalian modal investasi.

5. Analisa Sensitivitas

Analisa sensitivitas bertujuan untuk mengevaluasi seberapa besar perubahan beberapa parameter yang telah ditentukan sebelumnya dapat memengaruhi hasil investasi. Dalam hal ini, penulis melakukan analisis sensitivitas dengan tiga *scenario*:

- a. Jika biaya naik 10% namun manfaat menetap, analisis sensitivitas disini diasumsikan biaya naik 10% manfaat tetap didapat nilai NPV Rp. 3.782.427.135,89 > 0, serta nilai BCR didapat 1,45 > 1 jadi investasi yang dilakukan layak jika biaya naik 10% sedangkan manfaat tetap.
- b. Jika biaya naik 10% dan manfaat turun 10%, analisis sensitivitas disini diasumsikan biaya naik 10% manfaat turun 10% sehingga didapat nilai NVP Rp.2.556.902.972,75 > 0, serta nilai BCR didapat 1,30 > 1 jadi investasi yang dilakukan masih layak naik 10% sedangkan manfaat turun 10%.
- c. Jika biaya tetap, tetapi manfaat turun 10%, analisis sensitivitas disini diasumsikan biaya tetap manfaat turun 10% sehingga didapat nilai NPV Rp.3.327.158.835,98 > 0, serta nilai BCR didapat 1,43 > 1 jadi investasi yang dilakukan masih layak jika biaya tetap sedangkan manfaat turun

Tabel 1. Hasil Analisis Kelayakan Investasi

No	Analisis	Hasil Analisis	Kriteria Penilaian	Keterangan
1	NPV	4.552.682.999,13	> 0	Layak
2	BCR	1,59	>1	Layak
3	IRR	17,76%	>MARR (9%)	Layak
4	BEP	9	<25 Tahun	Layak

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Tabel 2. Uji Sensitivitas

Parameter	NPV		BCR		Keterangan
Biaya Tetap, Manfaat Turun 10%	3.327.158.835,98	> 0	1,43	>1	Layak
Biaya Naik 10 %, Manfaat Turun 10%	2.556.902.972,75	> 0	1,30	>1	Layak
Biaya Naik 10 %, Manfaat Tetap	3.782.427.135,89	> 0	1,45	>1	Layak

Sumber: Hasil Analisis, 2025

Nilai NPV mencapai Rp 4.552.682.999,98 BCR sebesar 1,59, IRR sebesar 17,76% lebih tinggi dari suku bunga acuan (9%), dan BEP tercapai pada tahun ke-9. Analisis sensitivitas memperlihatkan bahwa proyek tetap layak meskipun terjadi kenaikan biaya hingga 10% atau penurunan manfaat hingga 10%, di mana nilai NPV tetap positif dan BCR lebih dari 1. Dengan demikian, proyek Svhaliving Villa dinyatakan layak secara finansial dan memiliki daya tahan terhadap risiko perubahan variabel ekonomi.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil analisis kelayakan investasi proyek pembangunan villa, diperoleh nilai NPV sebesar Rp 4.552.682.999,13 (positif), BCR sebesar 1,59 (lebih dari 1), IRR sebesar 17.76% (lebih besar dari tingkat suku bunga yang digunakan yaitu 9%), serta titik BEP yang dicapai pada tahun ke-9. Hal ini menunjukkan bahwa proyek layak secara finansial untuk dilaksanakan.
2. Berdasarkan hasil analisis sensitivitas, proyek pembangunan Svhaliving Villa masih dinyatakan layak dijalankan pada tiga skenario perubahan. Jika biaya naik 10% dengan manfaat tetap, diperoleh NPV sebesar Rp 3.327.158.835,98 dan BCR 1,43 > 1 sehingga investasi tetap layak. Pada skenario biaya naik 10% dan manfaat turun 10%, diperoleh NPV sebesar Rp 2.556.902.972,75 dan BCR 1,30 > 1 sehingga proyek masih layak dijalankan. Sedangkan pada skenario biaya tetap dan manfaat turun 10%, diperoleh NPV sebesar Rp 3.782.427.135,89 dan BCR 1,45 > 1 yang juga menunjukkan kelayakan investasi. Dengan demikian, investasi tetap layak meskipun terjadi kenaikan biaya maupun penurunan manfaat hingga batas 10%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] V.Y.O. Mahendra, 'Investasi Pembangunan Villa di Kabupaten Buleleng,' Tugas Akhir, 2018.
- [2] I.W.W. Pamudantara, 'Studi Kelayakan Proyek Pembangunan Jambuluwuk Hotel, Petitenget-Bali,' Tugas Akhir, 2016.
- [3] M. Giatman, Ekonomi Teknik. Jakarta: Rajawali Pers, 2006.
- [4] Andrew Oliviero and Bill Woodward, Cabling The Complete Guide To Copper and FiberOptic Networking, 4th ed. Wiley Publishing, 2009.
- [5] Pudjawan. 2007 Ekonomi Teknik edisi ke 2 cetakan pertama Surabaya: Guna Widya.