

## **ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN UMAH BARINAN VILLA DI DESA TIBUBENENG, KABUPATEN BADUNG, BALI**

**Vande Yusril Oka Mahendra<sup>1</sup>, I Gede Sastra Wibawa<sup>2</sup>, I Nyoman Anom Purwa Winaya<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi Sarjana Terapan Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil,  
Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali–80364

<sup>2,3</sup> Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan,  
Badung, Bali–80364

Email korespondensi: [kt.usrthree@gmail.com](mailto:kt.usrthree@gmail.com)

### ***ABSTRACT***

*This study aims to analyze the financial feasibility of the Umah Barinan Villa development project in Tibubeneng Village, Badung Regency, Bali. The research evaluates two rental schemes: Scenario I (daily rental) and Scenario II (annual rental with a 10-year contract paid in advance). The analysis methods used include Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), and Break Even Point (BEP). Results show that Scenario I generates an NPV of IDR 15.62 billion, IRR of 32.58%, and BCR of 1.66, with BEP achieved in the sixth year. Scenario II provides total revenue of IDR 38.106 billion received entirely in the first year. With an initial investment of IDR 6.883 billion plus a 10-year property tax of IDR 59.083 million, the project yields a surplus of IDR 31.223 billion. In conclusion, both schemes are financially feasible. The daily rental scheme offers higher long-term profitability, while the annual scheme provides security and immediate return on investment.*

**Keywords:** Investment, Financial Feasibility, Villa, Daily Rental, Annual Rental

### ***ABSTRAK***

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi pembangunan Umah Barinan Villa di Desa Tibubeneng, Kabupaten Badung, Bali. Analisis dilakukan dengan dua skenario penyewaan, yaitu Skenario I (sewa harian) dan Skenario II (sewa tahunan dengan kontrak 10 tahun dibayar di muka). Metode analisis yang digunakan mencakup *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), dan *Break Even Point* (BEP). Hasil penelitian menunjukkan Skenario I menghasilkan NPV sebesar Rp 15,62 miliar, IRR sebesar 32,58%, dan BCR sebesar 1,66, dengan titik impas tercapai pada tahun ke-6. Skenario II memberikan penerimaan sebesar Rp 38,106 miliar di tahun pertama. Dengan investasi awal Rp 6,883 miliar

ditambah biaya PBB 10 tahun sebesar Rp 59,083 juta, diperoleh total Rp 6,942 miliar sehingga menghasilkan surplus Rp 31,223 miliar. Kesimpulannya, kedua skenario layak secara finansial. Skenario sewa harian lebih sesuai untuk strategi keuntungan jangka panjang, sedangkan skenario sewa tahunan lebih aman bagi investor yang mengutamakan kepastian dan pengembalian cepat.

Kata kunci: Investasi, Kelayakan Finansial, Villa, Sewa Harian, Sewa Tahunan

## PENDAHULUAN

Sektor pariwisata memegang peranan vital bagi perekonomian Bali, dengan kontribusi yang mencapai sekitar 70% terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) daerah. Data terbaru dari Badan Pusat Statistik menunjukkan pemulihan signifikan pasca-pandemi, di mana jumlah kunjungan wisatawan mancanegara ke Bali pada tahun 2024 mencapai 6,33 juta orang, meningkat 20,1% dari tahun sebelumnya dan bahkan melampaui capaian sebelum COVID-19 [1]. Peningkatan kunjungan ini secara langsung mendorong tingginya permintaan akan akomodasi yang mampu menghadirkan kenyamanan, privasi, dan nilai estetika, di mana villa menjadi salah satu pilihan favorit para wisatawan modern.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat [2], villa didefinisikan sebagai hunian sementara di kawasan wisata yang menawarkan kenyamanan tinggi dan berdiri secara mandiri.

Penelitian ini berfokus pada rencana pembangunan Umah Barinan Villa di Desa Tibubeneng, Kabupaten Badung. Lokasi ini dinilai sangat strategis karena telah masuk dalam zona pemanfaatan pariwisata sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Badung Tahun 2023–2024. Keputusan tata ruang ini sangat krusial karena memberikan kepastian hukum dan mengurangi risiko terkait perizinan, yang merupakan salah satu faktor penting dalam investasi properti jangka panjang. Adanya kepastian peruntukan lahan ini menjadi pondasi yang kokoh untuk keberlanjutan proyek.

Meskipun aspek lokasi dan konsep desain sudah memenuhi kriteria, analisis kelayakan finansial mendalam tetap diperlukan untuk menilai apakah investasi yang dilakukan mampu memberikan keuntungan yang sepadan dengan risiko yang ada. Analisis ini sejalan dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Devi Astrini [3] yang juga menyoroti pentingnya studi kelayakan investasi dalam pembangunan villa. Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini mengadopsi prinsip-prinsip studi kelayakan bisnis [4] dan ekonomi teknik [5] yang menekankan pentingnya mengevaluasi proyek

melalui metrik *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Benefit Cost Ratio* (BCR).

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini difokuskan untuk menjawab beberapa pertanyaan kunci: (1) Berapa besar nilai investasi yang dibutuhkan untuk pembangunan *villa*? (2) Berapa estimasi pendapatan yang dapat diperoleh dengan sistem penyewaan harian dan tahunan? (3) Bagaimana kelayakan ekonomi dari proyek ini berdasarkan analisis finansial.

Kebaruan dari penelitian ini terletak pada analisis komparatif yang komprehensif terhadap dua model bisnis yang berbeda secara fundamental. Alih-alih hanya berfokus pada satu skema penyewaan, penelitian ini mengevaluasi skenario sewa harian yang berorientasi pada maksimalisasi profit dan skenario sewa tahunan dengan pembayaran di muka yang berorientasi pada keamanan dan pengembalian modal yang instan. Pendekatan ini memberikan wawasan strategis yang lebih holistik bagi investor dalam memilih strategi yang paling sesuai dengan profil risiko dan tujuan finansial mereka.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif komparatif untuk mendeskripsikan data yang diperoleh dari lapangan dan membandingkan hasil analisis dari dua skenario penyewaan yang berbeda. Lokasi penelitian dilakukan di area rencana pembangunan Umah Barinan Villa, yang terletak di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali.

Jenis dan sumber data yang digunakan terbagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi langsung di lapangan, termasuk survei harga sewa *villa*, tingkat okupansi, dan biaya operasional. Data ini menjadi dasar untuk menyusun proyeksi pendapatan yang realistis. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari dokumen terkait, seperti Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek, gambar rencana, serta peraturan daerah Kabupaten Badung terkait izin dan pajak.

Untuk menganalisis kelayakan finansial proyek, penelitian ini mengaplikasikan prinsip-prinsip ekonomi teknik yang mempertimbangkan nilai waktu dari uang (*time value of money*). Metode analisis yang digunakan mencakup:

1. ***Net Present Value* (NPV):** Metode ini mengukur selisih antara nilai sekarang dari seluruh manfaat (*benefit*) dengan nilai sekarang dari seluruh biaya (*cost*). Proyek dinyatakan layak jika nilai NPV lebih besar dari nol.
2. ***Internal Rate of Return* (IRR):** IRR adalah tingkat diskonto yang membuat nilai NPV dari proyek sama dengan nol. Proyek dianggap layak jika nilai IRR yang dihasilkan lebih besar

dari tingkat pengembalian minimal yang diharapkan (*Minimum Attractive Rate of Return / MARR*). Dalam penelitian ini, MARR ditetapkan sebesar 12%.

3. **Benefit Cost Ratio (BCR)**: BCR adalah rasio antara total nilai sekarang manfaat dengan total nilai sekarang biaya. Proyek dinyatakan layak jika nilai BCR lebih besar atau sama dengan satu.
4. **Break Even Point (BEP)**: BEP digunakan untuk menentukan periode waktu di mana total pendapatan proyek telah mampu menutupi seluruh biaya investasi awal.

Selain itu, dilakukan juga analisis sensitivitas untuk menguji ketahanan finansial proyek terhadap perubahan parameter-parameter utama, seperti kenaikan biaya atau penurunan pendapatan. Analisis ini memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai tingkat risiko yang melekat pada proyek.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Biaya Proyek dan Proyeksi Pendapatan

Proyek pembangunan Umah Barinan Villa membutuhkan total investasi awal sebesar Rp 6.883.000.000,00. Dana ini dikategorikan sebagai biaya modal (*capital cost*), yang mencakup seluruh pengeluaran dari tahap perencanaan hingga proyek siap beroperasi. Biaya ini didanai melalui pinjaman bank, sehingga beban bunga selama masa konstruksi juga dimasukkan ke dalam komponen biaya modal.

Biaya modal tersebut terdiri dari beberapa komponen utama, termasuk biaya langsung (biaya konstruksi fisik), biaya tidak langsung (biaya kontingensi, konsultan, bunga pinjaman selama masa konstruksi, dan perizinan), serta biaya furnitur. Seluruh rincian biaya ini telah dihitung dengan cermat berdasarkan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan perkiraan pasar.

Selain biaya modal, terdapat pula biaya tahunan (*annual cost*) yang akan dikeluarkan selama proyek beroperasi. Biaya tahunan ini meliputi biaya operasional dan pemeliharaan (BOP), pajak bumi dan bangunan (PBB), depresiasi, serta beban bunga pinjaman.

Tabel 1. Rincian Biaya Investasi Awal

| Komponen Biaya       | Nilai (Rp)       |
|----------------------|------------------|
| Lahan                | Rp 3.500.000.000 |
| Pembangunan fisik    | Rp 2.800.000.000 |
| Interior & Perizinan | Rp 583.000.000   |
| Total Investasi      | Rp 6.883.000.000 |

Tabel 2. Proyeksi Pendapatan Sewa

| Skenario     | Pendapatan (Rp)   |
|--------------|-------------------|
| Sewa Harian  | Rp 22.500.000.000 |
| Sewa Tahunan | Rp 38.106.000.000 |

Tabel 3. *Cash Flow* Skenario I (Sewa Harian)

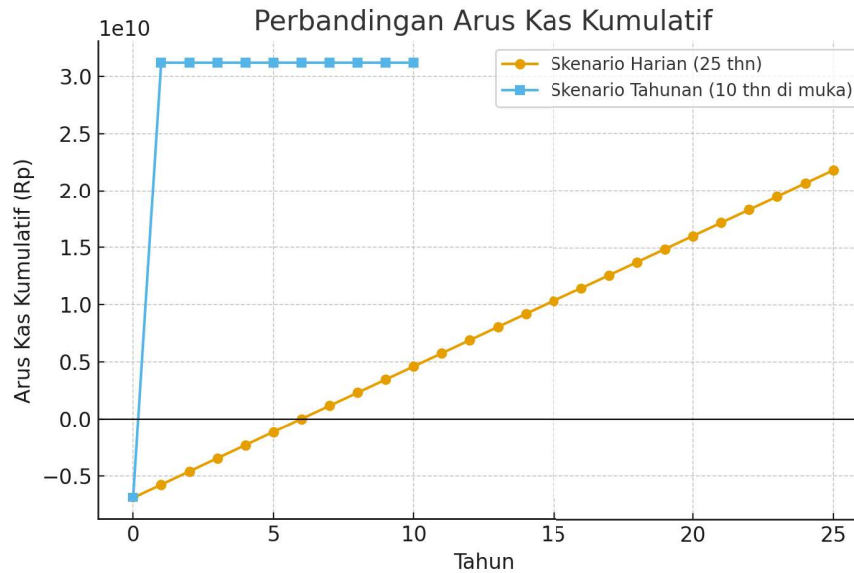
| Tahun | Pendapatan<br>Kotor | Biaya<br>O&M+PBB | Arus Kas<br>Bersih | Kumulatif      |
|-------|---------------------|------------------|--------------------|----------------|
| 0     | 0                   | 0                | -6.883.000.000     | -6.883.000.000 |
| 1     | 2.250.000.000       | 1.102.833.333    | 1.147.166.667      | -5.735.833.333 |
| 2     | 2.250.000.000       | 1.102.833.333    | 1.147.166.667      | -4.588.666.666 |
| 3     | 2.250.000.000       | 1.102.833.333    | 1.147.166.667      | -3.441.499.999 |
| 4     | 2.250.000.000       | 1.102.833.333    | 1.147.166.667      | -2.294.333.332 |
| 5     | 2.250.000.000       | 1.102.833.333    | 1.147.166.667      | -1.147.166.665 |
| 6     | 2.250.000.000       | 1.102.833.333    | 1.147.166.667      | 0              |
| 7     | 2.250.000.000       | 1.102.833.333    | 1.147.166.667      | 1.147.166.667  |

Tabel 4. *Cash Flow* Skenario II (Sewa Tahunan Dibayar di Muka)

| Tahun | Arus Kas       | Kumulatif      |
|-------|----------------|----------------|
| 0     | -6.883.000.000 | -6.883.000.000 |
| 1     | 38.106.000.000 | 31.223.000.000 |
| 2–10  | 0              | 31.223.000.000 |

Tabel 5. Ringkasan Hasil Analisis

| Indikator | Skenario Harian | Skenario Tahunan |
|-----------|-----------------|------------------|
| NPV       | Rp 15,62 Miliar | Rp 31,16 Miliar  |
| IRR       | 32,58%          | >50%             |
| BCR       | 1,66            | 5,49             |
| BEP       | Tahun ke-6      | Tahun ke-1       |



Gambar 1. Grafik Perbandingan Arus Kas Kumulatif

1. **Skenario I (Sewa Harian):** Pendapatan dihitung berdasarkan tarif sewa Rp 5.800.000 per malam untuk setiap unit *villa*, dengan asumsi tingkat okupansi sebesar 78,75% atau setara dengan 287 hari efektif penyewaan dalam satu tahun. Dengan demikian, total pendapatan tahunan untuk tiga unit *villa* mencapai Rp 4.991.400.000. Model ini menawarkan potensi keuntungan jangka panjang yang sangat besar, tetapi sangat dipengaruhi oleh fluktuasi pasar pariwisata.
2. **Skenario II (Sewa Tahunan, Kontrak 10 Tahun Dibayar di Muka):** Berdasarkan hasil survei di lapangan, ditemukan adanya permintaan kuat dari segmen pasar yang cenderung menetap dalam jangka panjang, seperti "digital nomad" dan keluarga. Kondisi pasar yang spesifik ini memungkinkan penerapan skema kontrak jangka panjang dengan pembayaran di muka. Dengan menggunakan asumsi diskon 40% dari tarif akumulasi harian, total pendapatan sewa tahunan untuk tiga unit *villa* mencapai Rp 3.810.600.000. Dengan skema pembayaran di muka untuk kontrak 10 tahun, total penerimaan mencapai Rp 38.106.000.000 yang diterima sekaligus pada tahun pertama.

### Evaluasi Kelayakan Finansial Berdasarkan Skenario

**Skenario I: Sewa Harian** Analisis menggunakan metode ekonomi teknik menghasilkan indikator kelayakan sebagai berikut:

1. **Net Present Value (NPV):** Perhitungan menunjukkan NPV positif sebesar Rp 15.623.533.369,18. Nilai positif ini menegaskan bahwa proyek secara finansial

menguntungkan karena nilai sekarang dari seluruh manfaat yang akan diterima di masa depan jauh lebih besar dari biaya investasi awal. Rumus yang digunakan adalah:

$$NPV = PWR - PWC \dots\dots\dots(1)$$

di mana PWR adalah nilai sekarang pendapatan dan PWC adalah nilai sekarang biaya/pengeluaran.

2. **Benefit Cost Ratio (BCR):** Rasio yang dihasilkan adalah 1,66. Karena nilai BCR lebih besar dari 1, hal ini menunjukkan bahwa setiap Rp 1 biaya yang dikeluarkan akan menghasilkan manfaat sebesar Rp 1,66, sehingga proyek dinyatakan sangat layak.
3. **Internal Rate of Return (IRR):** Melalui perhitungan interpolasi, diperoleh nilai IRR sebesar 32,58%. Nilai ini jauh melampaui tingkat pengembalian minimal yang diharapkan (MARR) sebesar 12%, menandakan proyek ini memiliki tingkat pengembalian yang sangat menarik dan jauh lebih tinggi dari alternatif investasi lain. Perhitungan interpolasi didasarkan pada rumus:

$$IRR = iNPV+ + \frac{NPV+ - NPV-}{NPV+ - iNPV+} \dots\dots\dots(2)$$

di mana iNPV+ dan iNPV- adalah tingkat suku bunga yang menghasilkan NPV positif dan negatif, secara berturut-turut.

4. **Break Even Point (BEP):** Proyek diperkirakan akan mencapai titik impas pada tahun keenam. Hal ini berarti seluruh modal investasi awal akan kembali dalam periode tersebut, menyisakan 19 tahun lagi dari umur proyek untuk menghasilkan keuntungan bersih.

**Skenario II: Sewa Tahunan (Lumpsum)** Pada skenario ini, seluruh pendapatan sebesar Rp 38.106.000.000 diterima sekaligus pada tahun pertama. Kondisi ini memberikan keuntungan finansial yang sangat signifikan. Secara praktis, nilai *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR) konvensional tidak lagi relevan untuk dihitung. Hal ini dikarenakan arus kas masuk yang diterima secara total di awal, sehingga konsep diskonto untuk arus kas masa depan tidak berlaku. Secara kualitatif, ini menunjukkan bahwa tingkat pengembalian investasi sangat tinggi, bahkan dapat dianggap tidak terbatas.

Namun, perbandingan biaya dan manfaat secara langsung tetap dapat dilakukan. Dengan total investasi awal Rp 6.883.000.000 dan biaya PBB selama 10 tahun sebesar Rp 59.083.217,24, total pengeluaran menjadi Rp 6.942.083.217,24. Proyek ini menghasilkan surplus penerimaan yang luar

biasa besar, yaitu Rp 31.163.916.782,76. Nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) untuk skenario ini adalah 5,49, yang berarti setiap Rp 1 yang diinvestasikan akan menghasilkan manfaat langsung sebesar Rp 5,49. Pengembalian modal (*payback period*) terjadi secara instan, yaitu pada tahun ke-0. Keunggulan terbesar dari skenario ini adalah kemampuan untuk melunasi seluruh pinjaman bank pada tahun pertama, sehingga beban bunga dan risiko utang di tahun-tahun berikutnya hilang sepenuhnya.

### **Analisis Sensitivitas dan Perbandingan Skenario**

Analisis sensitivitas dilakukan untuk menguji ketahanan finansial proyek terhadap perubahan kondisi yang tidak terduga, seperti kenaikan biaya atau penurunan pendapatan.

**Skenario I (Sewa Harian)** Pada skenario harian, analisis dilakukan dengan tiga kondisi:

1. **Biaya naik 10%, manfaat tetap:** NPV tetap positif sebesar Rp 13.946.391.855,26, dengan BCR 1,55.
2. **Biaya tetap, manfaat turun 10%:** NPV tetap positif sebesar Rp 11.695.738.518,34, dengan BCR 1,49.
3. **Biaya naik 10%, manfaat turun 10%:** NPV masih positif sebesar Rp 10.018.597.004,41, dengan BCR 1,40.

Hasil ini menunjukkan bahwa proyek Umah Barinan Villa sangat tangguh. Bahkan dalam kondisi terburuk, di mana biaya meningkat dan pendapatan menurun, proyek tetap menghasilkan keuntungan yang signifikan.

**Skenario II (Sewa Tahunan)** Pada skenario tahunan, analisis sensitivitas menjadi relatif tidak signifikan karena seluruh pendapatan masif telah diterima di muka. Bahkan jika biaya naik 10% (Rp 7,636 miliar) atau pendapatan turun 10% (Rp 34,295 miliar), proyek tetap menghasilkan surplus besar. Nilai BCR bahkan dalam kondisi terburuk sekalipun masih berkisar antara 4,49 hingga 4,99, jauh melampaui ambang kelayakan.

Secara komparatif, kedua skenario menawarkan jalan yang sangat layak untuk investasi. Skenario harian memiliki potensi profit yang lebih besar dalam jangka panjang, tetapi dengan risiko operasional yang lebih tinggi dan ketergantungan pada fluktuasi okupansi pasar. Sebaliknya, skenario tahunan menawarkan kepastian finansial yang superior, pengembalian modal instan, dan minim risiko, menjadikannya pilihan yang sangat aman bagi investor yang mengutamakan stabilitas dan pelunasan utang yang cepat.



## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan Umah Barinan Villa di Desa Tibubeneng, Kabupaten Badung, Bali, dinyatakan sangat layak untuk dilaksanakan. Kedua skenario investasi yang dievaluasi, baik sewa harian maupun sewa tahunan, menunjukkan potensi keuntungan yang solid dan menjanjikan.

Skenario sewa harian merupakan strategi investasi yang ideal bagi investor yang berorientasi pada maksimalisasi keuntungan jangka panjang. Dengan nilai NPV positif yang signifikan (Rp 15,62 miliar), IRR yang jauh melampaui ambang kelayakan (32,58%), dan titik impas yang tercapai pada tahun keenam, proyek ini menunjukkan kemampuan untuk menciptakan nilai ekonomi yang substansial. Analisis sensitivitas juga membuktikan bahwa proyek ini tangguh terhadap potensi kenaikan biaya dan penurunan pendapatan, menjadikannya pilihan yang kokoh meskipun bergantung pada fluktuasi pasar.

Di sisi lain, skenario sewa tahunan dengan pembayaran di muka adalah pilihan strategis yang sangat aman dan minim risiko. Penerimaan sebesar Rp 38,106 miliar di awal kontrak memungkinkan pengembalian modal secara instan, secara efektif melunasi seluruh pinjaman bank dan mengeliminasi beban bunga dan risiko utang di tahun-tahun berikutnya. Nilai BCR yang sangat tinggi (5,49) menegaskan bahwa setiap rupiah investasi menghasilkan manfaat yang berlipat ganda. Skenario ini sangat cocok bagi investor yang memprioritaskan keamanan finansial, kepastian, dan pelunasan modal yang cepat.

Dengan demikian, keputusan akhir bagi investor terletak pada preferensi strategis dan profil risiko. Proyek ini tidak hanya layak dari perspektif finansial, tetapi juga memiliki fondasi yang kuat berkat lokasinya yang strategis dan kemampuannya untuk beradaptasi dengan dua model bisnis yang berbeda di pasar pariwisata Bali.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Badan Pusat Statistik, *Statistik Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke Bali Tahun 2024*. BPS, 2024.
- [2] Kementerian PUPR, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 28 Tahun 2015*. Jakarta: Kementerian PUPR, 2015.
- [3] D. Astrini, "Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Villa," Skripsi, Universitas Mahasaraswati Denpasar, 2019.
- [4] Kasmir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta: Kencana, 2014.
- [5] Sutrisno, *Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Yogyakarta: Ekonisia, 2012.