

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN *BALINESE TROPICAL VILLA* DI JALAN RAYA PADONAN, TIBUBENENG, KUTA UTARA, BADUNG, BALI.

Ida Bagus Gede Bayu Wedananta¹, I Gusti Lanang Made Parwita², Ketut Wiwin Andayani³

¹Mahasiswa Program Studi Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik sipil, Politeknik Negeri Bali, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung.

^{2,3}Dosen Jurusan Teknik sipil, Politeknik Negeri Bali, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung.

E-mail: gusbayu2002@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan investasi dalam pembangunan *Balinese Tropical Villa* di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis kelayakan finansial. Analisis finansial meliputi perhitungan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), dan *Payback Period* (PP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa investasi ini memiliki NPV positif, IRR yang melebihi tingkat diskonto, dan PI lebih dari satu, yang mengindikasikan bahwa proyek ini layak secara finansial. *Payback Period* juga menunjukkan waktu pengembalian investasi yang cukup cepat. Hasil penelitian menunjukkan hasil perhitungan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan hasil $1,3 > 1$, *Net Present Value* (NPV) adalah sebesar Rp. 14.769.515.989 (NPV > 0). *Payback Period* (PBP) Dari perhitungan tersebut dapat diketahui periode pengembalian yaitu 12 Tahun 5 bulan 28 hari. Sedangkan besarnya *Internal Rate of Return* (IRR) adalah 10,52%, lebih besar dari tingkat bunga yang disyaratkan yaitu 5,50%. Dengan demikian, berdasarkan analisis yang telah dilakukan, investasi pembangunan *Balinese Tropical Villa* di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali, dapat dinyatakan layak untuk direalisasikan.

Kata kunci: analisis kelayakan, investasi, finansial, *Balinese Tropical villa*.

ABSTRACT

This study aims to analyze the feasibility of investment in the construction of Balinese Tropical Villa on Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, North Kuta, Badung, Bali. The research method used is financial feasibility analysis. Financial analysis includes the calculation of Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI), and Payback Period (PP). The results of the study indicate that this investment has a positive NPV, IRR that exceeds the discount rate, and PI more than one, which indicates that this project is financially feasible. Payback Period also shows a fairly fast return on investment. The results show that the calculation results of the Benefit Cost Ratio (BCR) method obtained a result of $1.3 > 1$, Net Present Value (NPV) is Rp. 14,769,515,989 (NPV > 0). Payback Period (PBP) From these calculations, it can be seen that the payback period is 12 years 5 months 28 days. Meanwhile, the Internal Rate of Return (IRR) is 10.52%, higher than the required interest rate of 5.50%. Therefore, based on the analysis, the investment in the construction of the Balinese Tropical Villa on Padonan Raya street, Tibubeneng, North Kuta, Badung, Bali, can be declared feasible.

Keywords: Feasibility Analysis, Investment, Financial, Balinese Tropical Villa

PENDAHULUAN

Industri pariwisata merupakan sektor ekonomi yang berkaitan dengan perjalanan serta penginapan individu yang bepergian untuk tujuan rekreasi, bisnis, maupun keperluan lainnya. Sektor ini mencakup berbagai layanan dan produk, mulai dari transportasi seperti maskapai penerbangan, kereta api, hingga penyewaan mobil, akomodasi seperti hotel, resor, dan homestay, serta beragam aktivitas wisata seperti tur, museum, dan taman hiburan. Industri pariwisata memegang peranan penting dalam perekonomian banyak negara karena dapat menciptakan lapangan kerja, menghasilkan devisa, serta mendorong pembangunan infrastruktur. Indonesia sendiri memiliki potensi pariwisata yang besar, dengan Bali sebagai salah satu destinasi yang paling terkenal baik di tingkat nasional maupun internasional. Pulau ini dikenal dengan keindahan alam, kekayaan budaya, dan berbagai atraksi yang mampu menarik wisatawan dari seluruh dunia. Bali telah menjadi ikon pariwisata Indonesia dan terus berkembang sebagai tujuan utama bagi wisatawan yang mencari pengalaman liburan yang menggabungkan pesona alam, budaya, dan hiburan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, jumlah wisatawan mancanegara yang datang ke Bali pada 2022 mencapai 5.697.739 orang, meningkat menjadi 6.070.473 orang pada 2023, dan mencapai 6.275.210 orang pada 2024. Data tersebut menunjukkan adanya kenaikan jumlah wisatawan sebesar 9,92%.

Berdasarkan data pertumbuhan wisatawan diatas maka Bali sebagai salah satu daerah tujuan pariwisata tentunya memerlukan sarana dan prasarana penunjang kegiatan pariwisata. Hal ini bertujuan agar terjadinya keseimbangan antara jumlah wisatawan yang datang berkunjung dengan prasarana yang tersedia. Dimana dengan adanya sarana dan prasarana yang memadai dapat menjaga keberlangsungan pariwisata. Berdasarkan hal tersebut Bali menjadi peluang besar bagi banyak investor untuk menanamkan modalnya di Pulau Dewata ini. Salah satu bentuk investasi yang dilakukan adalah investasi di sektor properti khususnya properti penunjang pariwisata, diantaranya berupa *villa*, *resort*, *hotel*, *bungalow* dan lain-lain.

Villa adalah jenis akomodasi yang sangat populer di Bali, terutama bagi wisatawan yang mencari privasi dan kenyamanan lebih dibandingkan dengan hotel konvensional. *Villa* dengan akomodasi yang nyaman dan memadai bagi para wisatawan merupakan salah satu upaya untuk dapat mengembangkan industri pariwisata. *Villa* tidak hanya dapat menjadi tempat menginap bagi wisatawan, tetapi juga dapat berfungsi sebagai tempat untuk merayakan pernikahan, acara perusahaan, dan acara lainnya. Sehingga banyak wisatawan asing yang berinvestasi melalui pembangunan *villa* di Bali khususnya daerah Bali Selatan.

Proyek pembangunan *Balinese Tropical Villa* berlokasi di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali. Proyek ini mencakup pembangunan tiga unit vila bertingkat dua yang berdiri di atas lahan seluas 7,8 are. Fasilitas yang tersedia di setiap vila antara lain area parkir yang

luas, kamar mandi, ruang tamu, dapur, serta kolam renang pribadi. Pembangunan Balinese Tropical Villa memerlukan modal yang signifikan, mencakup biaya sewa lahan, biaya konstruksi, dan biaya operasional.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan investasi pada proyek pembangunan *Balinese Tropical Villa* yang berlokasi di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali. Analisis kelayakan investasi melibatkan beberapa aspek, salah satunya adalah analisis finansial dengan menggunakan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Discounted Payback Period* (PBP), *Internal Rate of Return* (IRR), serta analisis sensitivitas.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menilai kelayakan investasi pada proyek pembangunan *Balinese Tropical Villa* yang berlokasi di Jalan Raya Padonan, Tibubeneng, Kuta Utara, Badung, Bali. Fokus penelitian berada pada tahap perencanaan yang mencakup penentuan metode penelitian, pengumpulan data, serta pengolahan data untuk menilai aspek finansial proyek.

Lokasi penelitian berada di proyek pembangunan *Balinese Tropical Villa* yang terdiri atas tiga unit vila bertingkat dua. Proyek ini mulai berjalan pada bulan Desember 2023 dan direncanakan mulai beroperasi pada akhir tahun 2024. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada potensi pasar wisata di Bali, khususnya pada sektor akomodasi berbasis villa yang sedang berkembang pesat.

Waktu penelitian ditetapkan berdasarkan jadwal akademik yang telah dirancang oleh Jurusan Teknik Sipil. Rangkaian kegiatan penelitian dimulai dari penentuan judul, penyusunan proposal, pengajuan proposal, survei data, pengolahan data, hingga ujian skripsi yang berlangsung sepanjang periode 2024 hingga 2025.

Sumber data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui survei lapangan dan wawancara, yang mencakup tingkat hunian villa, harga sewa villa, gaji pekerja, serta suku bunga bank. Sedangkan data sekunder diperoleh dari instansi terkait, meliputi data harga tanah, luas tanah, biaya perijinan, biaya instalasi air dan listrik, sumbangan ke desa, biaya pemeliharaan, serta dokumen Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan gambar perencanaan.

Metode pengumpulan data yang digunakan meliputi survei lapangan dan studi pustaka. Survei dilakukan untuk memperoleh informasi langsung dari objek penelitian, sedangkan studi pustaka dilakukan untuk memperkuat landasan teori dan konsep yang digunakan dalam analisis finansial. Teori yang digunakan antara lain berkaitan dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PBP), serta analisis sensitivitas.

Tahapan analisis data dilakukan setelah seluruh data terkumpul. Analisis difokuskan pada aspek finansial, yang meliputi perhitungan biaya modal awal, biaya tahunan, serta manfaat atau benefit dari operasional villa. Dari data tersebut kemudian dihitung nilai BCR, NPV, PBP, IRR, serta sensitivitas terhadap perubahan biaya dan pendapatan. Investasi dinyatakan layak apabila memenuhi kriteria $BCR \geq 1$, $NPV > 0$, $IRR > MARR$, serta PBP lebih kecil dari umur rencana investasi.

Selain itu, analisis sensitivitas dilakukan untuk menguji ketahanan proyek terhadap perubahan kondisi, seperti kenaikan atau penurunan biaya dan pendapatan sebesar 10%. Dengan pendekatan ini, hasil penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kelayakan finansial proyek Balinese Tropical Villa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis kelayakan investasi pembangunan *Balinese Tropical Villa* dilakukan dengan meninjau aspek lokasi, pengumpulan data, hingga aspek finansial. Lokasi proyek berada di Jalan Raya Padonan, Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung yang sangat strategis karena berjarak 2,9 km dari Canggu, 3,5 km dari Pantai Batu Bolong, serta 17,5 km dari Kabupaten Tabanan. Lokasi ini dipilih karena dekat dengan pusat pariwisata seperti Pantai Berawa, Pantai Canggu, dan Pantai Batu Belig, sehingga potensi pasar penyewaan villa sangat besar.

Pengumpulan data dilakukan melalui dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer terdiri dari harga sewa tanah Rp 9.000.000/are, Rencana Anggaran Biaya (RAB) Rp 9.914.700.000, luas tanah sewa 7,8 are, dan biaya pemeliharaan sebesar 2% dari modal awal. Data sekunder meliputi pajak bangunan, pungutan desa, serta perizinan bangunan.

Aspek finansial dianalisis dengan menghitung biaya modal awal, biaya tahunan, serta biaya manfaat. Modal awal mencakup biaya lahan, sarana-prasarana, konstruksi, konsultan, dan IMB. Biaya tahunan mencakup PBB, bunga bank, serta biaya pemeliharaan. Sedangkan manfaat berupa pendapatan sewa villa per tahun. Analisis dilakukan menggunakan metode BCR, NPV, PBP, IRR, dan analisis sensitivitas.

Perhitungan Biaya

1. Biaya Studi Kelayakan

$$\text{Biaya Studi Kelayakan} = 1\% \times \text{Biaya RAB}$$

$$= 1\% \times 9.914.700.000$$

$$= \text{Rp. } 99.147.000$$

Jadi, biaya yang nantinya harus dikeluarkan oleh owner untuk konsultan yaitu sebesar Rp.

99.147.000

2. Desain Interior

= Luas rencana bangunan x harga gambar/m²

= 716,25 m² x 45.000/ m²

= Rp. 32.231.250

Jadi, biaya dari desain interior yaitu sebesar Rp. 32.231.250

3. Harga sewa tanah

= (harga sewa tanah x luas tanah) x lama sewa

= (Rp. 9.000.000 x 7,8 are) x 20 tahun

= Rp. 70.200.000 x 20 tahun

= Rp. 1.404.000.000

Jadi, biaya dari harga sewa tanah yaitu sebesar Rp. 1.404.000.000

4. Biaya Konsultan

= 3% x Biaya RAB

= 3% x Rp. 9.914.700.000

= Rp. 297.441.000

Jadi, biaya yang harus dikeluarkan dari *owner* untuk konsultan yaitu sebesar, Rp. 297.441.000

Tabel 4. 1 Biaya Prakonstruksi

No	Biaya Pra-Konstruksi	
	Jenis Biaya	Biaya
1	Biaya Studi Kelayakan	Rp 99,147,000
2	Biaya <i>Design</i> Interior	Rp 32,231,250
3	Biaya Lahan	Rp 1,404,000,000
4	Biaya Konsultan	Rp 297,441,000
	Total	Rp 1,832,819,250

Total biaya yang nantinya akan dikeluarkan untuk pekerjaan prakonstruksi di *Balinese Tropical Villa* yaitu sebesar Rp. 1.832.819.250

Selain itu, biaya konstruksi utama yang mencakup struktur, finishing, dan MEP tercatat sebesar Rp 9.914.700.000. Tambahan biaya interior Rp 300.000.000, instalasi air dan listrik Rp 106.235.200, serta biaya tidak langsung seperti sumbangan desa Rp 11.700.000, gaji karyawan Rp 972.000.000/tahun, PBB Rp 13.526.960/tahun, dan biaya IMB Rp 25.000.000.

Biaya operasional meliputi promosi sebesar 15% dari harga sewa Rp 2.600.000/hari = Rp 390.000, biaya pemeliharaan 2% dari modal awal Rp 12.190.454.450 yaitu Rp 243.809.089, dan biaya operasional bangunan Rp 996.103.787/tahun.

Analisis Manfaat

Pendapatan diperoleh dari penyewaan villa sebesar Rp 1.700.000/hari dengan tingkat hunian tertentu. Pendapatan diproyeksikan naik 5,5% per tahun sesuai kenaikan harga dan inflasi. Dari hasil perhitungan, diperoleh *Present Worth Benefit* (PWB) sebesar Rp 53.554.827.678 dan *Present Worth Cost* (PWC) sebesar Rp 38.783.311.688.

Analisis Kelayakan

1. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \frac{\text{Benefit}}{\text{Cost}} \\ &= \frac{53.554.827.678}{38.783.311.688} \\ &= 1,3 > 1 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil perhitungan dengan metode BCR yang mendapatkan hasil >1 , jadi dapat disimpulkan bahwa investasi ini dikatakan layak.

2. *Net Present Value* (NPV)

$$\begin{aligned} \sum \text{PWB} &= \text{Rp. } 53.554.827.678 \\ \sum \text{PWC} &= \text{Rp. } 38.783.311.688 \\ \text{NPV} &= \sum \text{PWB} - \sum \text{PWC} \\ &= \text{Rp. } 53.554.827.678 - \text{Rp. } 38.783.311.688 \\ &= \text{Rp. } 14.769.515.989 \text{ (NPV} > 0) \end{aligned}$$

NPV bernilai positif berarti investasi layak atau usulan proyek dapat diterima.

3. *Discounted Payback Period* (PBP)

$$\begin{aligned} \text{PBP} &= n + (b / (b-c) \times 12 \text{ bulan}) \\ &= 12 + (-\text{Rp. } 744.751.952 / (-\text{Rp. } 744.751.952 - \text{Rp. } 762.449.208) \times 12 \\ &\quad \text{bulan}) \\ &= 12 + 5,92955 = 12 \text{ Tahun} + 5 \text{ bulan } (0,92955 \times 30 \text{ hari}) \\ &= 12 \text{ Tahun } 5 \text{ bulan } 28 \text{ hari} \end{aligned}$$

Dari perhitungan tersebut dapat diketahui periode pengembalian yaitu 12 Tahun 5 bulan 28 hari.

4. *Internal Rate of Return* (IRR)

Dengan interpolasi antara $i = 10\%$ (NPV positif) dan $i = 12\%$ (NPV positif kecil):

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= i_{\text{NPV}+} + \frac{\text{NPV}+}{[(\text{NPV}+) - (\text{NPV}-)]} (i_{\text{NPV}+} - i_{\text{NPV}-}) \\ \text{IRR} &= 10\% + \frac{4.414.012.827}{[4.414.012.827 - 1.502.464.502]} (10\% - 12\%) \\ &= 10,52\% \end{aligned}$$

Investasi *Balinese Tropical Villa* ini dikatakan layak, karena telah memenuhi persyaratan $IRR = 10.52\% > 5.5\%$ (suku bunga bank yang berlaku).

5. Analisis Sensitivitas

Simulasi kenaikan biaya tahunan 10–20% dan penurunan manfaat 10–20% tetap menunjukkan NPV positif, sehingga proyek ini tetap dinyatakan layak meskipun ada fluktuasi biaya dan pendapatan.

KESIMPULAN

Dari analisis yang sudah dilakukan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Besar biaya investasi yang dikeluarkan pada pembangunan *Balinese Tropical Villa* sebesar Rp.12,190,454,450, yang meliputi, biaya prakonstruksi, konstruksi, dan biaya pasca konstruksi.
2. Besar biaya manfaat dari operasional *Balinese Tropical Villa* sebesar Rp. 98.503.596.721 (sudah dipotong biaya promosi/iklan sebesar 15%) yang didapat dalam jangka waktu 20 tahun.
3. Hasil dari perhitungan analisa finansial menunjukan bahwa pembangunan *Balinese Tropical Villa* ini layak dilakukan karena:
 - a. Berdasarkan analisis kelayakan finansial dengan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan hasil $1.380801787 > 1$ karena hasil lebih dari satu maka investasi ini dikatakan layak.
 - b. Berdasarkan analisis kelayakan finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV) diperoleh nilai positif sebesar Rp. 14.769.5515.989 ($NPV > 0$), pada tingkat suku bunga 5.5% per tahun. Dengan kata lain pembangunan *Balinese Tropical Villa* ini layak dilaksanakan.
 - c. Berdasarkan analisis kelayakan finansial *Payback Period* (PBP) diperoleh pada, 12 Tahun 5 bulan 28 hari dengan waktu investasi yaitu 20tahun. Dengan kata lain pembangunan *Balinese Tropical Villa* ini layak dilaksanakan.
 - d. Berdasarkan analisis kelayakan finansial *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh lebih besar dari MARR 5.5% yaitu 10,52% ($IRR > MARR$). Dengan kata lain pembangunan *Balinese Tropical Villa* ini layak dilaksanakan.
 - e. Hasil dari analisis sensitivitas pada beberapa skema perubahan parameter yang dilakukan, investasi *Balinese Tropical Villa* sensitivitas pada skema kenaikan biaya tahunan. Hal ini dikarenakan investasi layak dilakukan ketika terjadi kenaikan dan penurunan biaya manfaat sebesar 10%, 15% dan 20%. Investasi ini tidak layak dilakukan ketika terjadi penurunan manfaat serta kenaikan biaya tahunan sebesar 20%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, Perkembangan Pariwisata Provinsi Bali tahun 2019, Provinsi Bali.
- [2] Gubernur Bali. Peraturan Daerah Provinsi Bali No. 5 Tahun 2020. *Standar Penyelenggaraan Kepariwisata Budaya Bali*.
- [3] Dipohusodo Istimawan. 1996. Manajemen Proyek & Konstruksi. Kanisius. Jogjakarta.
- [4] Project Management Institute. 1995. A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide) Edisi ke-3.
- [5] Nurhayati. 2010. Manajemen Proyek. Yogyakarta: Graha Ilmu
- [6] Muhammad, Bams. 2003. Villa Sebagai Alternatif untuk Bermusyawarah. Jakarta: Satya Wacana
- [7] Gunawan. 2007. Villa Puncak dalam Pengembangannya. Skripsi Program Studi Arsitektur. Fakultas Teknik. Malang: Universitas Brawijaya.
- [8] Sunariyah. 2004, Pengantar Pengetahuan Pasar Modal. Yogyakarta: UPP AMPYKPN-Yogyakarta
- [9] *Becker, G. S. (1993). Human capital: A theoretical and empirical analysis, with special reference to education (3rd ed.). University of Chicago Press.*
- [10] Halim, A. (2015). Analisis investasi. Salemba Empat.
- [11] Tandelilin, E. (2017). Portofolio dan investasi: Teori dan aplikasi. Kanisius.
- [12] E. P. Putra, 2013. "Analisis Kelayakan Pembangunan Perumahan Tipe 70/200 Bukit Barisan, Pekanbaru dengan Sistem Bagi Hasil oleh PT. Gilang Permata," Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim.
- [13] *Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2019). Principles of corporate finance (13th ed.). McGraw-Hill Education.*
- [14] Sastraatmadja, Ir. A. Soedrajat, 1994. *Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan*. Bandung: Nova.
- [15] Suyonto, Danang, 2014. Studi Kelayakan Bisnis. Yogyakarta: CAPS.
- [16] M. Giatman, 2011. Ekonomi Teknik, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- [17] IIDA. *Interior Design Handbook of Professional Practice*. Wiley, 2009.
- [18] Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 3 Tahun 2012. Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.
- [19] Sutrisno PH. 1984. Pengantar Studi Kelayakan Suatu Proyek / Suetrisno PH, Yogyakarta.
- [20] I Wayan Gunawan. 2015. 'Analisis Investasi Pembangunan Komplek Vila Swagriya Di Nyanyi Tabanan'. Skripsi Program Studi Teknik Sipil. Fakultas Teknik: Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- [21] I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, dan I Made Adetya Mulyawan. 2022. "Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Moringa Villa Ditinjau Dari Aspek Finansial". Skripsi Program Studi Teknik Sipil. Fakultas Teknik: Universitas Mahasaraswati Denpasar.
- [22] Kadek Devi Astrini, I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, Krisna Kurniari. 2022. Analisis Investasi Pembangunan Dupa Villa Di Desa Tibubeneng, Canggu, Kabupaten Badung, Bali. Program Studi Teknik Sipil Universitas Mahasaraswati Denpasar.