

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN VILLA (STUDI
KASUS MANDURAH VILLA, DESA TIBUBENENG, KECAMATAN
KUTA UTARA, KABUPATEN BADUNG, BALI)**

**¹Putu Wiradnyana Satyawan, ²I Gede Ngurah Sunatha, ³Ni Luh Made Ayu
Mirayani Pradnyadari**

1,2,3, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Mahasaraswati
Jalan Kamboja No.11 A Telp (0361) 240551 Denpasar – Bali

Email: wiradnyanasatyawan12@gmail.com

ABSTRAK

Desa Tibubeneng adalah salah satu lokasi yang berada di daerah Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali yang sangat sering dikunjungi wisatawan karena daerah ini banyak terdapat pemandangan sawah dan pantai serta tempat lainnya seperti *beach club* dengan mudah ditemui di daerah ini. Semakin berkembangnya investasi dibidang penginapan berupa villa tentu semakin ketat pula persaingan. Tidak menutup kemungkinan bahwa pelaku bisnis mengalami kerugian jika tidak dihitung dengan baik investasi yang akan dilakukan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui layak atau tidak layak investasi pembangunan Mandurah Villa di Desa Tibubeneng dari aspek finansial.

Adapun data yang digunakan pada penelitian ini yaitu biaya investasi, biaya operasional dan tarif sewa villa. Untuk mengetahui kelayakan dari aspek finansial digunakan perhitungan analisa aliran kas dengan parameter kelayakan investasi yaitu *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP) disertai dengan analisis sensitivitas. Dari metode tersebut akan didapat hasil analisis yang nantinya dapat menentukan apakah Mandurah Villa layak atau tidak layak untuk di operasionalkan.

Kelayakan dari aspek finansial selama 20 tahun dengan tingkat suku bunga 12% per tahun dinyatakan layak sebab nilai NPV > 0 sebesar Rp. 506.471.355,53, nilai BCR >1 yaitu 1,09, nilai IRR > 19,7% dan tingkat pengembalian modal < 20 tahun yaitu 7 Tahun, 4 Bulan, 5 Hari. Hasil analisis sensitivitas menyatakan proyek tidak layak dilaksanakan jika nilai investasi lebih besar dari Rp. 7.947.153.584.92 investasi tidak layak lagi jika nilai pendapatan kurang dari nilai 15.940.193.664,00 dan investasi tidak layak lagi jika nilai pengeluaran melebihi nilai 7.993.040.079.71.

Kata kunci: Aspek Finansial, Investasi, Villa

VILLA DEVELOPMENT INVESTMENT FEASIBILITY ANALYSIS (CASE STUDY MANDURAH VILLA, TIBUBENENG VILLAGE, KUTA UTARA DISTRICT, BADUNG REGENCY, BALI)

¹Putu Wiradnyana Satyawan, ²I Gede Ngurah Sunatha, ³Ni Luh Made Ayu Mirayani Pradnyadari

1,2,3,Civil Engineering Study Program, Faculty of Engineering Mahasaraswati University Cambodia Street No.11 A Tel (0361) 240551 Denpasar – Bali

Email: wiradnyanasatyawan12@gmail.com

ABSTRACT

Tibubeneng Village is one of the locations in the North Kuta District area, Badung Regency, Bali which is very frequently visited by tourists because this area has many views of rice fields and beaches and other places such as beach clubs that can easily be found in this area. The more developed investment in the field of lodging in the form of villas, of course, the more stringent the competition. It does not rule out the possibility that business people will suffer losses if the investment that will be made is not calculated properly. The purpose of this research is to find out whether it is feasible or not feasible to invest in the construction of Mandurah Villa in Tibubeneng Village from a financial perspective.

The data used in this study are investment costs, operational costs and villa rental rates. To find out the feasibility of the financial aspect, cash flow analysis calculations are used with investment feasibility parameters, namely Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR) and Payback Period (PBP) accompanied by sensitivity analysis. From this method, the results of the analysis will be obtained which can later determine whether Mandurah Villa is feasible or not feasible to operate.

Feasibility from the financial aspect for 20 years with an interest rate of 12% per year is declared feasible because the NPV value > 0 is Rp. 506,471,355.53, BCR value > 1 , which is 1.09, IRR value $> 19.7\%$ and return on investment < 20 years, namely 7 years, 4 months, 5 days. The results of the sensitivity analysis stated that the project is not feasible if the investment value is greater than Rp. 7,947,153,584.92 investment is no longer feasible if the income value is less than 15,940,193,664.00 and investment is no longer feasible if the expenditure value exceeds 7,993,040,079.71.

Keywords: Financial Aspect, Investment, Villa