

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN MORINGA
VILLA (Lokasi Studi: Jalan Veteran No. 89c Buduk, Kecamatan Mengwi,
Kabupaten Badung)**

I Made Adetya Mulyawan, I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera
Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Mahasaraswati Jalan
Kamboja No.11 A Telp (0361) 240551 Denpasar – Bali

Email: adetyamulyawan@gmail.com

ABSTRAK

Kabupaten Badung merupakan salah satu daerah andalan pariwisata di Bali. Seiring dengan bergesernya kecenderungan modus pariwisata dari *mass tourism* ke *individual tourism*, tren pembangunan sarana akomodasi di Bali bergeser dari hotel berbintang ke *villa*. Salah satu pembangunan *villa* di Kabupaten Badung adalah proyek pembangunan Moringa *Villa*. Semenjak pandemi Corona Virus Disease (COVID-19) menyerang bisnis di sektor pariwisata ikut terkena imbas pandemi. Oleh karena itu, dalam menginvestasikan dana investor tersebut perlu melakukan studi kelayakan. Analisis kelayakan investasi pada proyek *villa* ini ditinjau dari aspek teknis, aspek pasar dan aspek finansial.

Untuk mengetahui kelayakan dari aspek teknis dilakukan dengan menganalisis daerah pemasaran, keadaan tanah, kondisi infrastruktur publik dan aksesibilitas. Pengolahan data sekunder dari aspek pasar digunakan metode *Time Series Trend* untuk memproyeksikan tingkat kunjungan wisatawan dan tingkat hunian *villa* 15 tahun ke depan. Untuk kelayakan dari aspek finansial digunakan perhitungan analisa aliran kas dengan parameter kelayakan investasi yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*) dan PBP (*Payback Period*) disertai dengan analisis sensitivitas.

Dari segi teknis, perencanaan proyek ini berada pada lokasi yang tepat sehingga mendukung aspek pemasaran *villa* ini. Dari segi aspek pasar, didapatkan hasil tingkat kunjungan wisatawan dan tingkat hunian *villa* yang diproyeksikan dengan metode *trend* eksponensial selama 15 tahun kedepan cenderung mengalami penurunan dikarenakan pengaruh data kondisi ekonomi pada saat pandemi COVID-19 pada tahun 2020-2021. Kelayakan dari aspek finansial selama 15 tahun dengan tingkat suku bunga 8,75% per tahun dapat diterima sebab nilai NPV > 0 sebesar Rp 3.584.653.850,86, nilai BCR > 1 yaitu 1,19, nilai IRR > 8,75% dan tingkat pengembalian modal < 15 tahun yaitu 5 Tahun, 6 Bulan, 28 Hari. Hasil analisis sensitivitas menyatakan proyek masih layak dilaksanakan jika terjadi penurunan tingkat hunian hingga 10% dan biaya operasional dan pemeliharaan naik 10%.

Kata kunci: Investasi, *Villa*, Teknis, Pasar, Finansial, Pandemi COVID-19