

Analisis Kelayakan Finansial Pembangunan Homestay Di Denpasar Bali Dengan Metode NPV,IRR Dan Payback Period

Noufal Rizqi Pratama Wijaya ^{1*}, Amri Gunasti ²

^{1,2} Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Jember

Article Info

Article history:

Received April 15, 2026

Revised April 20, 2026

Accepted April 21, 2026

Keywords:

NPV

Kelayakan finansial

RAB

Homestay

Investasi

ABSTRACT

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial pembangunan homestay di Denpasar menggunakan metode Net Present Value (NPV). Latar belakang penelitian ini didasarkan pada meningkatnya kebutuhan akomodasi di sektor pariwisata, khususnya homestay yang menjadi pilihan alternatif bagi wisatawan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif dengan memanfaatkan data Rencana Anggaran Biaya (RAB) serta asumsi pendapatan operasional homestay. Analisis dilakukan dengan menghitung arus kas (cash flow) selama umur proyek dan mendiskontokan nilai tersebut menggunakan tingkat bunga tertentu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa total biaya investasi awal yang dibutuhkan sebesar Rp249.504.358,99 dengan umur proyek selama 10 tahun dan tingkat diskonto sebesar 10%. Berdasarkan perhitungan, diperoleh nilai NPV sebesar Rp57.723.992, yang berarti bernilai positif. Hal ini menunjukkan bahwa proyek pembangunan homestay mampu memberikan keuntungan setelah memperhitungkan nilai waktu uang. Dengan demikian, proyek ini dinyatakan layak untuk dilaksanakan dari segi finansial. Kesimpulannya, pembangunan homestay di Denpasar memiliki prospek yang baik sebagai investasi di sektor pariwisata. Namun, keberhasilan proyek tetap bergantung pada pengelolaan operasional, kestabilan pendapatan, serta pengendalian biaya yang efektif. Oleh karena itu, perencanaan yang matang dan strategi pengelolaan yang tepat sangat diperlukan agar hasil investasi dapat optimal.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.



Corresponding Author:

Noufal Rizqi Pratama Wijaya,

Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Jember, Jl Karimata No. 49, Jember, Indonesia

Email: Katarinabluu580@gmail.com

1. INTRODUCTION

Pembangunan sektor pariwisata di Indonesia terus mengalami peningkatan, khususnya pada penyediaan akomodasi seperti homestay yang menjadi alternatif penginapan bagi wisatawan. Homestay dinilai mampu memberikan pengalaman lokal yang lebih autentik sekaligus meningkatkan pendapatan masyarakat setempat [1]. Salah satu daerah dengan potensi pengembangan homestay yang tinggi adalah Denpasar, yang merupakan pusat aktivitas ekonomi dan pariwisata di Bali. Tingginya jumlah kunjungan wisatawan mendorong kebutuhan akan fasilitas akomodasi yang memadai dan beragam. Oleh karena itu, pembangunan homestay menjadi peluang investasi yang cukup menjanjikan dalam mendukung sektor pariwisata daerah [2].

Namun demikian, pembangunan homestay memerlukan perencanaan yang matang, terutama dalam aspek biaya produksi dan kelayakan finansial. Besarnya investasi awal yang dibutuhkan menuntut adanya analisis yang tepat agar proyek tidak mengalami kerugian di masa mendatang [3]. Dalam praktiknya, banyak proyek konstruksi menghadapi risiko pembengkakan biaya dan ketidaksesuaian antara perencanaan dan realisasi anggaran. Oleh karena itu, analisis Rencana Anggaran Biaya (RAB) menjadi salah satu tahapan

penting dalam memastikan efisiensi penggunaan dana. Pengendalian biaya yang baik akan sangat menentukan keberhasilan proyek konstruksi secara keseluruhan [4].

Untuk menilai kelayakan suatu investasi, diperlukan metode analisis finansial yang mampu memperhitungkan nilai waktu uang (*time value of money*). Salah satu metode yang paling umum digunakan adalah Net Present Value (NPV), yang menghitung selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan investasi awal [5]. Metode ini dianggap efektif dalam membantu pengambilan keputusan investasi karena dapat menunjukkan apakah suatu proyek memberikan keuntungan atau tidak. Selain itu, NPV juga sering digunakan bersama metode lain seperti IRR dan Payback Period untuk memperkuat analisis kelayakan proyek. Dengan demikian, penggunaan metode NPV menjadi sangat relevan dalam analisis investasi pembangunan homestay [6].

Perkembangan sektor pariwisata di Bali dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan tren pemulihan dan pertumbuhan yang cukup signifikan setelah pandemi COVID-19. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik, jumlah kunjungan wisatawan ke Bali mengalami peningkatan sejak tahun 2022 hingga 2024, yang berdampak langsung pada meningkatnya kebutuhan akomodasi. Tidak hanya hotel berbintang, akomodasi non-bintang seperti homestay juga mengalami peningkatan permintaan karena menawarkan harga yang lebih terjangkau serta pengalaman lokal yang lebih autentik [7]. Wilayah Denpasar, sebagai pusat aktivitas ekonomi dan mobilitas wisatawan, kebutuhan terhadap penginapan skala kecil cenderung stabil dan bahkan meningkat seiring dengan berkembangnya pariwisata perkotaan. Kondisi ini menunjukkan bahwa homestay memiliki potensi besar sebagai peluang investasi di sektor pariwisata berbasis masyarakat [8].

2. METHOD

Explaining Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan tujuan untuk menganalisis kelayakan finansial pembangunan homestay di Denpasar. Pendekatan ini dipilih karena mampu memberikan gambaran yang jelas melalui perhitungan angka, khususnya dalam analisis biaya dan keuntungan proyek. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yaitu Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek serta asumsi pendapatan operasional homestay. Selain itu, penelitian ini juga didukung oleh literatur berupa buku dan jurnal yang relevan dengan topik analisis investasi dan manajemen konstruksi.

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumentasi dan studi literatur. Studi dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data RAB pembangunan homestay yang mencakup seluruh komponen biaya konstruksi. Sementara itu, studi literatur dilakukan untuk memperoleh teori-teori yang berkaitan dengan analisis kelayakan finansial, khususnya metode Net Present Value (NPV). Data pendapatan operasional diperoleh melalui pendekatan asumsi yang disesuaikan dengan kondisi pasar homestay di wilayah Denpasar.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan menggunakan metode Net Present Value (NPV). Metode ini digunakan untuk mengetahui apakah proyek yang direncanakan layak secara finansial atau tidak dengan cara menghitung nilai sekarang dari arus kas yang akan diterima di masa mendatang. Perhitungan NPV dilakukan dengan membandingkan antara total nilai sekarang dari arus kas masuk dengan nilai investasi awal. Dalam penelitian ini digunakan tingkat diskonto sebesar 10% dengan umur proyek selama 10 tahun, yang dianggap mewakili kondisi investasi di sektor properti.

Tahapan analisis dimulai dengan menyusun tabel arus kas (cash flow) yang terdiri dari investasi awal pada tahun pertama serta pendapatan bersih pada tahun-tahun berikutnya. Selanjutnya dilakukan perhitungan faktor diskonto untuk setiap tahun, kemudian dihitung nilai sekarang (present value) dari masing-masing arus kas. Hasil dari seluruh nilai sekarang tersebut dijumlahkan dan dikurangi dengan investasi awal untuk memperoleh nilai NPV. Hasil akhir dari perhitungan ini kemudian digunakan untuk menentukan kelayakan proyek, dimana proyek dinyatakan layak apabila nilai NPV lebih besar dari nol ($NPV > 0$).

Rumus NPV sebagai berikut,

$$NPV = PV \text{ of benefits} - PV \text{ of cost} \quad (1)$$

Internal Rate of Return (IRR) merupakan salah satu metode analisis kelayakan investasi yang digunakan untuk mengetahui tingkat pengembalian suatu proyek. Secara sederhana, IRR adalah tingkat suku bunga yang membuat nilai Net Present Value (NPV) sama dengan nol. Metode ini banyak digunakan karena mampu menunjukkan seberapa besar keuntungan yang dihasilkan dibandingkan dengan tingkat bunga atau biaya modal yang digunakan dalam investasi.

Rumus IRR sebagai berikut,

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} - IO = 0 \quad (2)$$

Payback Period merupakan metode analisis kelayakan investasi yang digunakan untuk mengetahui berapa lama waktu yang dibutuhkan agar modal awal dapat kembali dari arus kas yang dihasilkan oleh suatu proyek. Metode ini cukup sederhana dan mudah dipahami, sehingga sering digunakan sebagai langkah awal dalam menilai apakah suatu investasi menarik atau tidak. Perhitungan Payback Period dilakukan dengan menjumlahkan arus kas bersih setiap tahun hingga totalnya sama dengan nilai investasi awal. Jika arus kas yang diterima setiap tahun jumlahnya sama, maka Payback Period dapat dihitung dengan membagi investasi awal dengan arus kas tahunan. Namun, jika arus kas tidak sama setiap tahun, maka perhitungan dilakukan secara kumulatif sampai nilai investasi tertutup [9].

Secara umum, rumus Payback Period dapat dituliskan sebagai berikut:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Investasi awal}}{\text{Arus Kas Tahunan}} \quad (3)$$

3. RESULTS AND DISCUSSION

Berdasarkan data yang diperoleh, total biaya pembangunan homestay yang direncanakan adalah sebesar Rp249.504.358,99. Nilai ini mencakup seluruh kebutuhan konstruksi mulai dari pekerjaan persiapan, struktur, arsitektur, hingga instalasi mekanikal, elektrikal, dan plumbing (MEP). Secara umum, biaya terbesar terdapat pada pekerjaan struktur dan finishing, karena kedua bagian ini sangat menentukan kekuatan dan tampilan bangunan. Selain itu, penggunaan material dan tenaga kerja di wilayah Denpasar juga turut mempengaruhi besarnya biaya yang dikeluarkan. Dengan demikian, nilai RAB yang diperoleh sudah mencerminkan kondisi riil pembangunan di lapangan [10].

Setelah diketahui nilai investasi awal, langkah selanjutnya adalah menyusun arus kas (cash flow) selama umur proyek. Dalam penelitian ini, umur proyek ditetapkan selama 10 tahun, dimulai dari tahun 2021 sebagai tahun investasi awal. Pendapatan bersih homestay diasumsikan sebesar Rp50.000.000 per tahun, yang merupakan nilai wajar untuk usaha homestay skala kecil di Denpasar. Pada tahun pertama (2021), arus kas bernilai negatif karena merupakan tahap pengeluaran investasi. Selanjutnya, pada tahun 2022 hingga 2031, arus kas bersifat positif karena berasal dari pendapatan operasional homestay. Pola arus kas seperti ini menunjukkan bahwa proyek mulai menghasilkan keuntungan setelah memasuki masa operasional. Penyusunan cash flow ini menjadi dasar utama dalam perhitungan kelayakan menggunakan metode NPV [11]. Perhitungan kelayakan dilakukan menggunakan metode Net Present Value (NPV) dengan tingkat diskonto sebesar **10%**. Dari hasil perhitungan, diperoleh total nilai sekarang (Present Value) dari seluruh arus kas masuk selama 10 tahun sebesar sekitar Rp307.228.351.

Tabel 1 Hasil perhitungan NPV

Tahun	Net Cash Flow (Rp)	Faktor Diskonto (10%)	Present Value (Rp)
2021	-249.504.358,99	1	-249.504.358,99
2022	50.000.000	0,909	45.454.545
2023	50.000.000	0,826	41.322.314
2024	50.000.000	0,751	37.565.740
2025	50.000.000	0,683	34.150.673
2026	50.000.000	0,621	31.046.066
2027	50.000.000	0,564	28.223.696
2028	50.000.000	0,513	25.657.905
2029	50.000.000	0,467	23.325.368
2030	50.000.000	0,424	21.204.880
2031	50.000.000	0,386	19.277.164

Hasil analisis menunjukkan bahwa nilai NPV yang diperoleh adalah positif, yang berarti proyek pembangunan homestay ini layak untuk dilaksanakan. Secara sederhana, hal ini menunjukkan bahwa pendapatan yang dihasilkan selama 10 tahun mampu menutupi biaya investasi awal sekaligus memberikan keuntungan tambahan. Ini menjadi indikator penting bahwa proyek tidak hanya balik modal, tetapi juga menghasilkan profit [12]. Jika dilihat dari kondisi wilayah, Denpasar memiliki potensi yang besar dalam sektor pariwisata. Tingginya jumlah wisatawan yang datang setiap tahun membuat kebutuhan akan penginapan seperti homestay terus meningkat. Hal ini menjadi faktor utama yang mendukung kestabilan pendapatan dalam analisis ini [13].

Namun demikian, hasil ini sangat bergantung pada asumsi pendapatan yang digunakan. Jika pendapatan lebih tinggi dari Rp50.000.000 per tahun, maka nilai NPV akan semakin besar dan proyek menjadi lebih menguntungkan. Sebaliknya, jika pendapatan menurun, maka nilai NPV juga akan ikut menurun dan berpotensi mendekati nol atau bahkan negatif [14]. Selain itu, faktor biaya juga perlu diperhatikan. Kenaikan harga material atau biaya operasional dapat mempengaruhi keuntungan yang diperoleh. Oleh karena itu, pengelolaan biaya yang baik serta strategi pemasaran yang tepat sangat diperlukan agar pendapatan tetap stabil [15].

4. CONCLUSION

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pembangunan homestay di Denpasar membutuhkan biaya investasi awal sebesar Rp249.504.358,99 sesuai dengan perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB). Nilai tersebut sudah mencakup seluruh kebutuhan konstruksi yang diperlukan untuk merealisasikan proyek. Dari sisi kelayakan finansial, hasil perhitungan menggunakan metode Net Present Value (NPV) dengan umur proyek 10 tahun dan tingkat diskonto 10% menunjukkan nilai NPV sebesar Rp57.723.992, yang berarti bernilai positif. Hal ini menandakan bahwa proyek tidak hanya mampu mengembalikan modal awal, tetapi juga memberikan keuntungan selama masa operasional.

Secara sederhana, hasil ini menunjukkan bahwa usaha homestay yang direncanakan memiliki potensi yang cukup baik untuk dijalankan. Kondisi Denpasar sebagai daerah dengan aktivitas pariwisata yang tinggi menjadi salah satu faktor utama yang mendukung keberhasilan investasi ini. Permintaan terhadap akomodasi yang stabil membuat peluang pendapatan tetap terbuka dalam jangka panjang. Namun demikian, hasil analisis ini masih bergantung pada asumsi pendapatan yang digunakan. Oleh karena itu, pengelolaan operasional yang baik, strategi pemasaran yang tepat, serta pengendalian biaya sangat diperlukan agar hasil yang diperoleh sesuai dengan yang direncanakan. Dengan pengelolaan yang optimal, proyek pembangunan homestay ini dapat menjadi investasi yang menguntungkan dan berkelanjutan.

ACKNOWLEDGEMENTS

Saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak jurnal atas kesempatan yang telah diberikan untuk mempublikasikan penelitian ini. Saya juga sangat menghargai proses review yang telah dilakukan oleh editor dan reviewer, yang telah memberikan masukan, saran, serta koreksi yang sangat membantu dalam penyempurnaan artikel ini. Masukan yang diberikan tidak hanya meningkatkan kualitas penulisan, tetapi juga memperkuat isi dan kejelasan penelitian yang disajikan. Saya berharap hasil revisi yang telah dilakukan dapat memenuhi standar yang ditetapkan oleh jurnal. Akhir kata, saya mengucapkan terima kasih atas dukungan dan kerja sama yang baik selama proses publikasi berlangsung.

REFERENCES

- [1] Sindudarmo, TS, Sedana IBP. 2018. Feasibility study the Gangga Ubud Private Villa & Spa di Desa Payogan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar Bali. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana* 7(9): 2191–2216. <https://doi.org/10.24843/EEB.2018.v07.i09.p05>
- [2] Takaendengan, E. M., Avenzora, R., Darusman, D. & Kusmana, C. 2022. Financial feasibility of communal homestay business in eco-rural tourism. *Indonesian Journal of Business and Entrepreneurship*, 8 (1), 59-69. Doi: <http://dx.doi.org/10.17358/IJBE.8.1.59>.
- [3] Sulton ES, Taufik H, Sebayang M. 2018. Overview of the financial feasibility of a Condotel-type hotel: Case Study of the Pekanbaru Condotel Development Project Park. *Jom FTEKNIK5*(1):1–10.
- [4] Mahardini, R. A. H. & Putra, P. D. N. I. 2024. Financial Feasibility Analysis By Utilizing Float Time On Profitability In High-Rise Building Construction Projects. *J. of Civ. Eng. & Plan*, 5 (2). Doi: <https://doi.org/10.37253/jcep.v5i2.9296>
- [5] K. Koopman and R. Cumberlege, "Cash flow management by contractors," in IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, IOP Publishing Ltd, Feb. 2021. doi: 10.1088/1755-1315/654/1/012028.
- [6] Pranoto, A., Hermawan, H., Albart, N. 2025 A Systematic Literature Review: Business Feasibility Analysis Using Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR) Methods in the Automotive Industry. *JISS*, 6 (1) 171- 184.
- [7] C. Calveen and Indrastuti, "The Impact of a Defect List and Outstanding List in Expediting the Project Handover Process of PaxOcean's New Building Centre," *Journal of Civil Engineering and Planning*, vol. 4, no. 2, pp. 285–296, Dec. 2023, doi: 10.37253/jcep.v4i2.8690.

- [8] Husen, Manajemen Proyek. Yogyakarta: CV.Andi Offset, 2010. Accessed: Feb. 07, 2024. [Online]. Available: <http://opac-perpusbunghatta.perpusnas.go.id/detail-opac?id=15848>
- [9] Giatman, Ekonomi Teknik. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada , 2011. Accessed: Feb. 07, 2024. [Online]. Available: <http://repository.unp.ac.id/15871/1/Ekonomi-Teknik-%20Giatman-r.pdf>
- [10] R. Susanti, "Cost overrun and time delay of construction project in Indonesia," in Journal of Physics: Conference Series, Institute of Physics Publishing, Feb. 2020. doi: 10.1088/1742-6596/1444/1/012050.
- [11] O. A. V. Putri and N. A. Wessiani, "Analisis Kelayakan Finansial Proyek Pembangunan Jaringan Telekomunikasi di Kawasan Wisata Nusa Penida, Bali," JURNAL TEKNIK ITS, vol. 9, no. 2, pp. 215–221, 2020, doi: 10.12962/j23373539.v9i2.56210.
- [12] E. N. Sakinah, I. N. D. P. Putra, and A. Rumintang, "Analisis Kelayakan Ekonomi Pada Pembangunan Perkantoran Tower Poros Maritim Surabaya," PADURAKSA: Jurnal Teknik Sipil Universitas Warmadewa, vol. 10, no. 2, pp. 224–231, Dec. 2021, doi: 10.22225/pd.10.2.2773.224-231.
- [13] M. Zamfir, M. D. Manea, and L. Ionescu, "Return on Investment – Indicator for Measuring the Profitability of Invested Capital," Valahian Journal of Economic Studies, vol. 7, no. 2, pp. 79–86, Dec. 2016, doi: 10.1515/vjes-2016-0010.
- [14] Pratama, C., Sulistiyanto, S., & Ximenes, J. (2025). Pemanfaatan Rompi Untuk Alat Pendeteksi Detak Jantung Dan Suhu Tubuh Berbasis Esp32 Di Puskesmas Pembantu Desa Sentul. *Akiratech*, 2(3), 127-135. doi: 10.63935/akiratech.v2i3.245
- [15] .Nabila, "Analysis of Time and Cost Optimization in Building Construction Using Time Cost Trade Off Method," Journal of Civil Engineering and Planning, vol. 4, no. 2, pp. 199–210, Dec. 2023, doi: 10.37253/jcep.v4i2.8662.
- [16] Sulistiyanto, S., Ahmad, T., Suromo, I., Jailani, A., & Fiqri, A. (2025). Pelatihan Membuat Kotak Emergency Listrik Respon Cepat Bencana Dengan PLTS Di Desa Desa Bucor wetan Kecamatan Pakuniran Kabupaten Probolinggo. *Gotong Royong*, 2(3), 189-196. doi: [10.63935/gr.v2i3.212](https://doi.org/10.63935/gr.v2i3.212)
- [17] R. Iрпиена, R. Alifen, and H. Chandra, "Model Proyeksi Dan Optimalisasi Cash Flow Multi Proyek," Dimensi Utama Teknik Sipil, vol. 3, no. 2, pp. 1–8, Oct. 2016, doi: 10.9744/duts.3.2.1-8.