

ANALISA KEUANGAN KELAYAKAN PENGEMBANGAN KAWASAN WISATA TERPADU BANGSALAE DI KABUPATEN WAJO

Alvany Theresia Wanma ^{1*}, Prayudhi Fadhillah ²

¹ Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Papua, Manokwari

² Ekonomi, Institut Ilmu Hukum dan Ekonomi Lamaddukelleng, Wajo

ABSTRACT

The Bangsala area in Siwa Village, Pitumpanua District, Wajo Regency, is a coastal area that has high economic, social, and ecological potential to be developed as a marine tourism destination. Previously, this area functioned as a Fisheries Port (PPI) based on the Decree of the Minister of Maritime Affairs and Fisheries Number 120 of 2021. However, the decline in fishery activities has prompted the Wajo Regency Government to transform the area's function into the Bangsala Integrated Tourism Area, as outlined in the Regent of Wajo's Decree Number 562/U/2025, as part of a regional strategic project. This research aims to assess the feasibility of the project from a financial point of view in the development of the area. The study was conducted through the analysis of primary and secondary data, including interviews, field surveys, and regional and national policy reviews. The total investment is IDR 17,000,000,000.00 with an estimated 8-year actual term and a discount rate of 8%. Financial analysis is carried out by making cash flow projections and then calculating using the project feasibility analysis tool, where, financially, this project is considered feasible with a Net Present Value (NPV) of IDR 8.4 billion, Internal Rate of Return (IRR) of 20%, Benefit-Cost Ratio of 1.49, and Payback Period of 4 years, ROI of 26%.

Keywords: Feasibility Study, Investment, Financial Analysis, Bangsala Integrated Tourism Area

ABSTRAK

Kawasan Bangsala di Kelurahan Siwa, Kecamatan Pitumpanua, Kabupaten Wajo, merupakan wilayah pesisir yang memiliki potensi ekonomi, sosial, dan ekologi tinggi untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata bahari. Sebelumnya, kawasan ini berfungsi sebagai Pelabuhan Perikanan (PPI) berdasarkan Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan Nomor 120 Tahun 2021. Namun, menurunnya aktivitas perikanan mendorong Pemerintah Kabupaten Wajo untuk melakukan transformasi fungsi kawasan menjadi Kawasan Wisata Terpadu Bangsala melalui SK Bupati Wajo Nomor 562/U/2025 sebagai bagian dari proyek strategis daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menilai kelayakan proyek dari segi keuangan dalam pengembangan kawasan tersebut. Kajian dilakukan melalui analisis data primer dan sekunder, baik wawancara, survei lapangan, dan telaah kebijakan daerah serta nasional. Total investasi sebesar Rp 17,000,000,000.00 dengan estimasi jangka aktu 8 tahun dan *discount rate* 8%. Analisa keuangan dilakukan dengan membuat proyeksi *cash flow* lalu dihitung dengan alat Analisa kelayakan proyek dimana secara finansial, proyek ini dinilai layak dengan *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp 8,4 miliar, *Internal Rate of Return (IRR)* 20%, *Benefit-Cost Ratio* 1,49, dan *Payback Period* 4 tahun, *ROI* 26 %.

Kata kunci: Studi Kelayakan, Investasi, Analisa Keuangan, Kawasan Wisata Terpadu Bangsala

*Corresponding Author e-mail: at.wanma@unipa.ac.id

PENDAHULUAN

Analisa keuangan adalah komponen krusial dalam perencanaan investasi pembangunan termasuk pembangunan kawasan wisata. Tujuannya adalah untuk menilai kelayakan finansial dan potensi profitabilitas dari proyek tersebut. Tanpa analisa yang mendalam, investor dan pengembang berisiko membuat keputusan yang tidak berdasar, yang dapat mengakibatkan kerugian besar, kegagalan proyek, atau kesulitan pendanaan. Analisa ini keuangan penting karena menjadi dasar untuk: 1). Pengambilan Keputusan: Memberikan data objektif apakah proyek layak dilanjutkan atau perlu direvisi. 2). Manajemen Risiko: Mengidentifikasi potensi masalah arus kas dan kerugian, memungkinkan mitigasi dini. 3). Mendapatkan Pendanaan: Laporan analisa keuangan yang solid adalah persyaratan utama bagi bank, investor, atau lembaga keuangan lainnya.

Maka itu, kelancaran proyek perencanaan investasi pembangunan rehabilitasi kawasan wisata Bangsala di Kabupaten Wajo ini akan didukung oleh sebuah analisa keuangan. Investasi direncanakan akan melalui beberapa tahap dimana tahap pertama dengan modal sebesar Rp 7.675.800.000,- (berdasarkan SK Bupati Wajo Nomor 562/U/2025) dan akan dilanjutkan ke tahap berikutnya hingga mencapai total anggaran Rp 17.000.000.000,-. Proyek ini harus dapat menunjukkan potensi pengembalian investasi dan kontribusi nyata terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Untuk melihat potensi dan kontribusi dimaksud maka analisa keuangan proyek ini akan dilakukan dengan beberapa langkah yaitu; (1). Menghitung proyeksi arus kas (*cash flow projection*) guna melihat rencana pengeluaran atau arus kas keluar (*cash outflow*) dan pemasukan (*cash inflow*) yang dapat diperoleh dari investasi ini, selisih *cash outflow* dan *cash inflow* ini akan menunjukkan berapa besar arus kas bersih atau *cash net flow* (CNF) yang berguna untuk melihat kesehatan keuangan dalam rencana pembangunan ini. (2). Analisa kelayakan proyek menggunakan beberapa indikator yakni *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate Ratio* (IRR), *Payback Period* (PP), *Benefit Cost Ratio* (BCR). (3). Mengukur kemampuan proyek dalam pengembalian investasi menggunakan rasio keuangan profitabilitas *Return on Investment* (ROI).

Hasil analisa ini diharapkan dapat mendukung pengembangan kawasan wisata terpadu Bangsala sehingga menjadi model pengelolaan aset daerah produktif berbasis wisata, yang tidak hanya mengandalkan APBD, tetapi juga membuka peluang kolaborasi dengan pihak swasta dan komunitas lokal.

TELAAH LITERATUR

Investasi

Investasi merupakan aktivitas penempatan sejumlah dana pada satu atau beberapa jenis aset, usaha, atau bisnis dalam periode tertentu dengan tujuan memperoleh keuntungan berupa peningkatan nilai investasi yang dilakukan pada periode mendatang (Putri & Santoso 2024). Sementara itu, investasi penyertaan modal dapat didefinisikan sebagai penyertaan dana oleh pihak ketiga. Menurut Brigham dan Ehrhardt (2016), investasi yang baik harus memiliki potensi untuk memberikan imbal hasil yang lebih tinggi dibandingkan dengan risiko yang diambil.

Kelayakan Investasi

Kelayakan investasi adalah proses evaluasi untuk menentukan apakah suatu investasi dapat memberikan manfaat yang diharapkan. Dalam konteks penyertaan modal, analisa kelayakan mencakup penilaian terhadap risiko, potensi keuntungan, dan dampak sosial ekonomi. Metode yang umum digunakan dalam analisa kelayakan investasi meliputi analisis biaya-manfaat, analisis arus kas, dan analisis sensitivitas (Mardiasmo, 2018).

Arus Kas (*Cash Flow*)

Laporan arus kas merinci sumber penerimaan dan pengeluaran kas berdasarkan aktivitas operasi, investasi, dan pembiayaan. Laporan ini dapat digunakan untuk mengevaluasi kegiatan operasional dan merencanakan aktivitas investasi serta pembiayaan di masa depan.

Kegunaan arus kas antara lain: (1) sebagai alat analisis: untuk menganalisis kesanggupan perusahaan dalam memenuhi biaya operasional dan kewajiban jangka pendek. (2) sebagai pengukuran kinerja: digunakan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan secara keseluruhan dan mengukur likuiditas. (3) perencanaan keuangan: membantu manajer merencanakan kegiatan investasi dan pembiayaan di masa depan. (4) sebagai acuan penilaian risiko: dapat menunjukkan risiko kebangkrutan jika perusahaan tidak mampu menghasilkan cukup kas untuk membayar kewajiban lancarnya.

Arus kas sendiri dapat dianalisa secara detail melalui uraian arus kas keluar (*Cash Outflow*) dan arus kas masuk (*Cash Inflow*). Arus kas keluar (*Cash Outflow*) yaitu dana yang digunakan perusahaan untuk membeli aset jangka panjang, seperti pembelian aset tetap (properti, pabrik, mesin) dan investasi dalam bentuk surat berharga (saham atau obligasi). Ini menunjukkan pengeluaran uang tunai untuk tujuan pertumbuhan jangka panjang perusahaan, termasuk perolehan aset lainnya dan penyertaan modal.

Sedangkan, arus kas masuk (*Cash Inflow*) adalah seluruh dana yang diterima oleh bisnis atau individu dari berbagai sumber, seperti penjualan produk, penagihan piutang, penerimaan pinjaman, hasil investasi, atau hibah. Arus kas masuk menunjukkan aliran uang yang masuk ke dalam suatu entitas dan penting untuk mengukur kesehatan finansial dan kemampuan perusahaan untuk berkembang.

Present Value (PV)

Present Value adalah nilai sekarang dari arus kas masa depan yang diharapkan dari suatu investasi, didiskontokan pada tingkat diskonto tertentu. Tujuan mengetahui PV yaitu untuk menentukan nilai saat ini dari arus kas masa depan sehingga dapat dibandingkan dengan investasi awal. Rumusnya:

$$PV = \sum \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

di mana CF_t adalah arus kas pada tahun ke-t, dan r adalah tingkat diskonto.

Net Present Value (NPV)

Net Present Value adalah selisih antara nilai sekarang atau *present value* (PV) dari arus kas masuk dan nilai sekarang atau *present value* (PV) dari arus kas keluar. NPV positif menunjukkan bahwa investasi diharapkan akan menghasilkan keuntungan. Tujuannya untuk menentukan kelayakan investasi berdasarkan perbedaan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan. Rumus NPV yaitu:

$$NPV = \sum \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I_0$$

di mana I_0 adalah investasi awal.

Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) atau Tingkat Pengembalian Internal, adalah metrik keuangan yang digunakan untuk mengukur profitabilitas investasi potensial. Secara definisi, IRR adalah tingkat diskonto (suku bunga tahunan) yang menyamakan nilai sekarang dari seluruh arus kas masuk yang diharapkan (penerimaan) dengan nilai sekarang dari seluruh arus kas keluar (biaya investasi awal), sehingga menghasilkan *Net Present Value* (NPV) nol.

Fungsi utama IRR dalam analisis kelayakan proyek adalah sebagai alat bantu pengambilan keputusan untuk menentukan apakah suatu proyek investasi layak dijalankan atau tidak, serta untuk membandingkan daya tarik relatif dari beberapa proyek investasi yang berbeda.

Indikator utama yang menentukan suatu proyek investasi dikatakan layak berdasarkan metode *Internal Rate of Return* (IRR) adalah perbandingan antara nilai IRR proyek tersebut dengan tingkat pengembalian minimum yang disyaratkan oleh investor atau perusahaan atau *Minimum Acceptable Rate of Return* (MARR). MARR juga dikenal sebagai *cost of capital* (biaya modal/tingkat suku bunga pinjaman yang berlaku). Jika $IRR > MARR$ maka proyek dinilai layak karena proyek menghasilkan tingkat pengembalian yang lebih tinggi dari yang diisyaratkan. Keuntungan yang diperoleh tidak hanya menutupi biaya modal, tetapi juga memberikan nilai tambah.

IRR Formula

$$0 = NPV \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+IRR)^t} - C_0$$

where,
 C_t = Net cash inflow during period t
 C_0 = Total initial investment cost
 IRR = Internal rate of return
 t = Number of time periods

Payback Period (PBP)

Payback Period adalah periode pengembalian modal atau periode waktu yang diperlukan untuk memulihkan investasi awal dari arus kas masuk yang dihasilkan oleh investasi. Tujuannya menentukan waktu yang dibutuhkan untuk mencapai titik impas. Semakin pendek *Payback Period*, semakin cepat modal investor kembali dan dapat diinvestasikan kembali di tempat lain. Proyek dianggap layak jika *Payback Period* yang dihitung lebih pendek dari periode maksimum yang disyaratkan perusahaan. Rumus Payback Period:

$$PBP = \frac{\text{Investasi Awal}}{\text{Arus Kas Tahunan}}$$

Benefit-Cost Ratio (BCR)

Benefit Cost Ratio atau Rasio Manfaat-Biaya adalah salah satu metode analisis kelayakan proyek yang digunakan untuk mengukur efisiensi ekonomi suatu investasi. Metode ini menghitung perbandingan antara nilai sekarang (*Present Value*) dari total manfaat atau penerimaan yang diharapkan (benefit) dengan nilai sekarang dari total biaya yang dikeluarkan (cost) selama umur proyek.

Manfaat (Benefits) meliputi semua pendapatan atau keuntungan yang dihasilkan oleh proyek, sering kali dalam bentuk arus kas masuk (*cash inflow*) di masa depan. Biaya (costs) yaitu investasi awal dan semua biaya operasional yang dikeluarkan selama masa proyek, sering kali dalam bentuk arus kas keluar (*cash outflow*). Sedangkan, nilai sekarang (*present value*) yaitu total nilai sekarang yang sudah didiskontokan).

Fungsi utama BCR adalah memberikan indikasi kuantitatif tentang apakah manfaat yang diperoleh dari suatu proyek lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan. Indikatornya yaitu jika $BCR > 1$ artinya proyek layak secara ekonomi. Setiap satu unit biaya yang dikeluarkan menghasilkan manfaat lebih dari satu unit. Semakin tinggi nilainya di atas 1, semakin menarik proyek tersebut.

Rumus BCR:

$$BCR = \frac{\text{Nilai Sekarang Total Manfaat (PV of Benefits)}}{\text{Nilai Sekarang Total Biaya (PV of Costs)}}$$

Return on Investment (ROI)

Return on Investment (ROI) adalah rasio yang mengukur keuntungan yang dihasilkan oleh investasi relatif terhadap biaya investasinya. Tujuannya untuk menilai efisiensi investasi. Rumus ROI :

$$ROI = \frac{\text{Keuntungan Bersih} \times 100\%}{\text{Biaya Investasi}}$$

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Metode dalam penelitian ini berupa metode deskriptif, metode deskriptif merupakan metode yang digunakan untuk memecahkan suatu pemasalahan yang ada dengan cara mengumpulkan data, kemudian disusun dan dianalisis sehingga memperoleh hasil akhir. Dalam penelitian digunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif yaitu suatu riset kuantitatif yang bentuk deskripsinya dengan angka atau numerik (statistik) dimana penelitian dimaksud berkaitan dengan penjabaran dengan angka-angka statistik.

Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung kepada narasumber yaitu masyarakat di sekitar daerah kawasan wisata terpadu dan staf dinas

yang berwenang dalam rencana investasi ini yaitu Dinas Pemuda, Olahraga dan Pariwisata (DISPORAPAR) Kabupaten Wajo. Sementara, data sekunder berupa studi literatur, yakni tulisan-tulisan yang berhubungan dengan harga satuan bangunan dan objek wisata sejenis di daerah sekitar Sulawesi Selatan sebagai dasar estimasi proyeksi keuangan termasuk studi kajian keuangan menggunakan *Cash Flow*, PV, NPV, IRR, PBP, BCR, ROI.

Teknik Analisis

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan teknik; (1) analisis deskriptif untuk menganalisis, menggambarkan, dan meringkas data hasil wawancara menyangkut aspek teknis seperti bentuk bangunan objek wisata, jumlah objek wisata, peralatan dan perlengkapan yang dibutuhkan. (2) Penilaian kelayakan investasi dari aspek keuangan menggunakan hasil studi literatur harga satuan bangunan dan objek wisata di wilayah sekitar Kabupaten Wajo – Sulawesi Selatan dan perhitungan menggunakan metode *Cash Flow*, *Present Value* (PV), *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Return on Investment* (ROI).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kondisi Eksisting Keuangan Kawasan Wisata Terpadu Bangsalaee

Kawasan Wisata Terpadu Bangsalaee sebelum dilakukan revitalisasi memiliki tingkat pemanfaatan aset yang sangat rendah. Berdasarkan laporan Dinas Perikanan Kabupaten Wajo, total pendapatan retribusi kawasan selama empat tahun terakhir sebagai berikut:

Tabel 1
Pendapatan dari Pelabuhan Perikanan Bangsalaee Tahun 2021 – 2024

No	Tahun	Pendapatan (Rp)
1	2021	1.200.000
2	2022	800.000
3	2023	2.100.000
4	2024	1.250.000

Sumber: Dinas Perikanan Kabupaten Wajo (2024)

Tabel 1 menunjukkan rata-rata pendapatan hanya Rp 1.337.500 per tahun atau sekitar Rp 111.000 per bulan, nilai ini tergolong sangat rendah dan tidak sebanding dengan nilai aset yang dikelola. Kondisi

keuangan ini sekaligus menjadi dasar utama Pemerintah Kabupaten Wajo untuk melakukan transformasi fungsi kawasan dari pelabuhan perikanan menjadi kawasan wisata, agar aset dapat memberikan nilai tambah ekonomi berkelanjutan.

Analisa Keuangan Proyek

Analisa keuangan untuk proyek rehabilitasi kawasan wisata pelabuhan Bangsala Kabupaten Wajo dengan total nilai investasi sebesar Rp 17.000.000.000,- akan dihitung dengan estimasi suku bunga 8 % dan jangka waktu 8 tahun mulai 2026 - 2033. Proses analisa diawali dengan membuat proyeksi *cash flow* atau arus kas termasuk estimasi biaya atau cash *out flow (COF)*, biaya operasional dan prediksi pendapatan atau *cash in flow (CIF)*. Hasil dari proyeksi ini berupa arus kas bersih atau *net cash flow (NCF)* selanjutnya akan digunakan untuk menghitung dan mengkaji kelayakan investasi menggunakan *PV atau Present Value* (nilai sekarang), *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate Ratio (IRR)*, *Payback Period*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*. Serta menggunakan rasio keuangan profitabilitas *Return on Investment (ROI)* untuk mengukur efisiensi investasi

Proyeksi Arus Kas (*Cash Flow*)

Berdasarkan RAB Tahun Anggaran 2025 - 2026, dan kajian teknis dari Bappelitbangda, total kebutuhan dana investasi (CAPEX) adalah Rp 7.675.800.000,- untuk tahap pertama dan direncanakan mencapai total nilai investasi sebesar Rp 17.000.000.000,-. Sumber pembiayaan tahap awal berasal dari APBD Kabupaten Wajo Tahun 2025 dan 2026 sebagai proyek strategis daerah, dan selanjutnya diharapkan dapat dikembangkan melalui KPBU (Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha) atau KSP (Kerja Sama Pemanfaatan) dengan mitra swasta. Untuk menganalisa kelayakan proyek dan estimasi profitabilitas yang mungkin akan dicapai maka perlu dilakukan proyeksi perputaran arus kas (*cash flow*) baik kas masuk (*cash inflow*) dan kas keluar (*cash outflow*) terlebih dahulu. Analisis arus kas membantu investor menilai kemampuan membayar kewajiban, memastikan kelancaran operasional, dan melindungi transaksi investasi.

Proyeksi Arus Kas Keluar (*Cash Outflow*)

Tabel 2
Estimasi Pekerjaan Fisik Bangunan di Kawasan Wisata Bangsala

Jenis Pekerjaan	Harga Satuan	Pajak	Total Harga
-----------------	--------------	-------	-------------

Pekerjaan Pendahuluan	55,865,000.00	6,145,150.0	62,010,150.00
Pekerjaan penimbunan, perataan dan pemedatan tanah	307,002,845.00	33,770,312.95	340,773,157.95
Pembangunan masjid Bangsalaee	2,188,858,941.13	240,774,483.52	2,429,633,424.65
Villa Bangsalaee 2 unit	322,125,313.78	35,433,784.5	357,559,098.30
Rehab bangunan koperasi dan mini cafe	424,113,733.71	46,652,510.71	470,766,244.42
Rehab bangunan cafe 1	151,326,153.35	16,645,876.87	167,972,030.22
Rehab bangunan cafe 2	140,835,757.80	15,491,933.36	156,327,691.16
Rehab Aula	171,784,979.84	18,896,347.78	190,681,327.62
Pembuatan kolam renang 1 unit	367,526,760.31	40,427,943.63	407,954,703.94
Menara pandang	191,686,130.70	21,085,474.38	212,771,605.08
Rumah kayu utama	148,000,000.00	16,280,000.00	164,280,000.00
Rumah kayu mini	97,000,000.00	10,670,000.00	107,670,000.00
Gasebo 1	75,000,000.00	8,250,000.00	83,250,000.00
Gasebo 2	75,000,000.00	8,250,000.00	83,250,000.00
Gasebo 3	75,000,000.00	8,250,000.00	83,250,000.00
Gasebo 4	75,000,000.00	8,250,000.00	83,250,000.00
Pintu gerbang dan pos jaga	96,972,802.08	10,667,008.23	107,639,810.31
Pemasangan paving blok	373,877,108.69	41,126,481.96	415,003,590.65
Pembuatan jalan masuk dan parkiran	420,000,000.00	46,200,000.00	466,200,000.00
Rehabilitasi tanggul	563,649,559.19	62,001,451.51	625,651,010.70
Jogging track dan saluran drainase	552,169,458.60	60,738,640.45	612,908,099.05
Penataan area terbuka hijau dan penerangan	42,340,590.00	4,657,464.90	46,998,054.90
TOTAL BIAYA TAHAP 1			7,675,799,998.94

Rehab dermaga	3,000,000,000.00	330,000,000.00
3,330,000,000.00		
Rehab tempat pelelangan ikan	380,000,000.00	41,800,000.00
421,800,000.00		
Rehab gedung kantor	573,000,000.00	63,030,000.00
636,030,000.00		
Gedung SPBU nelayan	450,000,000.00	49,500,000.00
499,500,000.00		
Gedung pabrik es	465,000,000.00	51,150,000.00
516,150,000.00		
Lapangan futsal 2 unit	410,000,000.00	45,100,000.00
455,100,000.00		
Panggung kesenian	425,000,000.00	46,750,000.00
471,750,000.00		
Plaza UMKM	1,500,000,000.00	165,000,000.00
1,665,000,000.00		
Gallery souvenir	500,000,000.00	55,000,000.00
555,000,000.00		
Playground area	250,000,000.00	27,500,000.00
277,500,000.00		
Gasebo 5	90,000,000.00	9,900,000.00
99,900,000.00		
Gasebo 6	90,000,000.00	9,900,000.00
99,900,000.00		
Toilet umum 10 unit	267,180,000.00	29,389,800.00
296,569,800.00		
TOTAL BIAYA TAHAP 2		9,324,199,800.00
TOTAL CASH OUTFLOW		16,999,999,798.94

Sumber: Data HPS Dinas Pemuda, Olahraga & Pariwisata Kab. Wajo, Estimasi Harga (2024)

Proyeksi pengeluaran (*cash out flow*) untuk proyek ini berupa pekerjaan pembangunan yang merupakan aset bagi kawasan wisata pelabuhan Bangsala dalam jangka panjang. Pendistribusian dana investasi direncanakan melalui dua tahap dengan total nilai investasi sebesar Rp 17,000,000,000.00.

Proyeksi Biaya Operasional (OPEX)

Tabel 3
Estimasi Biaya Operasional (OPEX) Per Bulan

Keterangan	Nominal	Total
Biaya Penyusutan	34,700,000.00	
Biaya Gaji Karyawan	281,600,000.00	
Total Fixed Cost		316,300,000.00
Biaya Bahan Baku	33,000,000.00	
Biaya Marketing	12,700,000.00	
Biaya Listrik, Air, Tlp	62,500,000.00	
Biaya Pemeliharaan	29,700,000.00	
Total Biaya Variabel		137,900,000.00
TOTAL BIAYA OPERASIONAL		454,200,000.00

Sumber: Data diolah (2025)

Setelah beroperasi, kawasan ini membutuhkan biaya operasional untuk kebersihan, keamanan, perawatan fasilitas, gaji pegawai, promosi, dan administrasi. Estimasi OPEX per bulan adalah: Rp 454,200,000.00 jika pertahun maka biaya operasional yang harus dikeluarkan sebesar Rp 5,450,400,000.00. Biaya ini akan ditanggung oleh unit pengelola kawasan melalui retribusi, hasil sewa, dan pendapatan usaha lainnya.

Proyeksi Arus Kas Masuk (*Cash Inflow*)

Arus kas masuk atau pendapatan per bulan dari kawasan wisata pelabuhan Bangsala diperkirakan bersumber dari berbagai aktivitas wisata dan usaha produktif. Berdasarkan hasil studi pasar dan simulasi operasional, sumber pendapatan dirinci sebagai berikut:

Tabel 4
Estimasi Pendapatan (*Cash Inflow*)

No	Sumber Pendapatan	Target Pengunjung	Quantity	Harga	Total

1	Tiket masuk kawasan	250	1	30,000.00	7,500,000.00
2	Sewa Villa	30	2	1,000,000.00	60,000,000.00
3	Koperasi dan Mini Cafe	100	1	2,000,000.00	200,000,000.00
4	Cafe 2 unit	50	2	200,000.00	20,000,000.00
5	Sewa rumah kayu utama	50	1	700,000.00	35,000,000.00
6	Sewa rumah kayu mini	50	1	500,000.00	25,000,000.00
7	Tiket kolam renang	200	1	30,000.00	6,000,000.00
8	Sewa aula	20	1	5,000,000.00	100,000,000.00
9	Sewa gasebo (6 unit)	100	6	35,000.00	21,000,000.00
10	Sewa dermaga (tarif labuh kapal,sewa alat)	50	1	PER JAM @Rp 700000 x 5 JAM= 3500000/Hari	175,000,000.00
11	Komisi lelang ikan	100	1	100,000.00	10,000,000.00
12	Sewa SPBU nelayan	0	1	10,000,000.00	10,000,000.00
13	Hasil distribusi es	10000	1	1,000.00	10,000,000.00
14	Sewa lapangan futsal 2 unit	60	2	PER JAM @Rp 100000x12 JAM= 1200000	144,000,000.00
15	Dividen gallery souvenir	50	1	50,000.00	2,500,000.00
16	Sewa kios di plaza UMKM	0	15	3,000,000.00	45,000,000.00
Total cash inflow per bulan					863,500,000.00
Total cash inflow per tahun					4,420,440,000.00

Sumber: Data diolah (2025)

Angka tersebut berlaku untuk tahun pertama operasi. Seiring meningkatnya kunjungan dan aktivitas wisata, pendapatan diproyeksikan meningkat 20–25% per tahun.

Tabel 5
Estimasi Keuntungan

Keterangan	Nominal (Rp)
Estimasi Pendapatan Per Bulan	863,500,000.00
Estimasi Biaya Operasional Per Bulan	454,200,000.00
Keuntungan Sebelum Pajak	409,300,000.00
Pajak 10 %	40,930,000.00
Estimasi Keuntungan Setelah Pajak	368,370,000.00
Estimasi Keuntungan Per Tahun	4,420,440,000.00

Sumber: Data diolah (2025)

Berdasarkan uraian arus kas (*cash flow*) yang meliputi proyeksi biaya operasional sebesar Rp 454,200,000 per bulan atau Rp 5,450,400,000.00 per tahun dan pendapatan Rp 863,500,000.00 per bulan atau per tahun Rp 10,362,000,000.00 maka keuntungan yang diperoleh adalah Rp 4,420,440,000.00 per tahun setelah dikurangi pajak.

Arus Kas Bersih (*Net Cash Flow*) dan *Present Value (PV)*

Arus kas bersih (*net cash flow*) dan nilai sekarang (*present value*) memainkan peran penting dalam analisis kelayakan investasi suatu proyek. Keduanya berfungsi sebagai alat ukur utama untuk menilai potensi keuntungan, stabilitas keuangan, dan keberlanjutan suatu proyek. Disini, arus kas dihitung berdasarkan total nilai investasi proyek Rp 17.000.000.000,- , estimasi keuntungan bersih Rp 4,420,440,000.00 per tahun dan periode 8 tahun dengan suku bunga 8% per tahun.

Tabel 6
Daftar *Net Cash Flow* dan *Present Value*

Tahun	Net Cash Flow	Kumulatif Cash Flow	Discount Rate	PV
0	-17,000,000,000.00	-	-	- 17,000,000,000.00
1	4,420,440,000.00	- 12,579,560,000.00	0.93	4,093,000,000.00
2	4,420,440,000.00	- 8,159,120,000.00	0.86	3,789,814,814.81
3	4,420,440,000.00	- 3,738,680,000.00	0.79	3,509,087,791.50
4	4,420,440,000.00	681,760,000.00	0.74	3,249,155,362.50
5	4,420,440,000.00	5,102,200,000.00	0.68	3,008,477,187.50
6	4,420,440,000.00	9,522,640,000.00	0.63	2,785,627,025.46
7	4,420,440,000.00	13,943,080,000.00	0.58	2,579,284,282.83
8	4,420,440,000.00	18,363,520,000.00	0.54	2,388,226,187.81
TOTAL PV				25,402,672,652.40

Sumber: Data diolah (2025)

Perhitungan arus kas bersih dan *present value* diatas menunjukkan bahwa dengan modal investasi Rp 17,000,000,000.00 selama 8 tahun dan suku bunga 8 % serta estimasi keuntungan Rp 4,420,440,000.00, per tahun investasi ini akan mengalami titik impas atau *payback period* pada tahun ke -4 dimana cash flow mulai positif menandakan pengembalian modal mulai terjadi. Total nilai present value pada tahun ke-5 dapat mencapai Rp 17, 649,535,156.30 lebih tinggi dari total nilai investasi Rp 17,000,000,000.00 menunjukkan bahwa proyek ini memiliki potensi profitabilitas yang baik. Ditahun ke-8, estimasi modal benar-benar kembali dengan jumlah arus kas sebesar Rp 18,363,520,000.00 sementara nilai present value mencapai Rp 25,402,672,652.40 jauh diatas nilai invetasi proyek.

Analisa Kelayakan Proyek

Berdasarkan daftar arus kas dan present value maka analisa kelayakan proyek dihitung menggunakan NPV, IRR, Payback Period, BCR, dan ROI dengan nilai investasi Rp 17,000,000,000.00, tingkat diskonto 8% dan periode 8 tahun, diperoleh hasil sebagai berikut:

Tabel 7
Hasil Analisis Kelayakan Proyek

Alat Analisis	Nilai	Keputusan Kelayakan
NPV	8,402,672,652.40	NPV > dari 0 maka proyek LAYAK
IRR	20%	IRR 20% > suku bunga (rate) awal 8% maka proyek LAYAK
Payback Period (PBP)	3.85	PP 3.85 atau 4 tahun < dari estimasi periode investasi 8 tahun dimana pada tahun ke 4 cumulative cash flow mulai positif artinya mulai profit maka proyek dapat dikatakan LAYAK untuk dilaksanakan.
ROI	0.26	ROI 26% tidak terlalu tinggi meski begitu bernilai positif sehingga memiliki peluang memberi pengembalian investasi atau dalam hal ini masih dikatakan LAYAK
BCR	1.49	Benefit Cost Ratio (BCR) 1,49 > 1 maka dikategorikan LAYAK karena manfaat lebih besar dari biaya (total PV > nilai investasi awal)

Sumber: Data diolah (2025)

Hasil analisis menunjukkan bahwa proyek ini layak secara finansial. IRR di atas suku bunga rata-rata investasi pemerintah daerah (sekitar 6–8%) menunjukkan daya tarik proyek. Hasil IRR 20% jauh lebih tinggi dari tingkat suku bunga awal 8%, selain itu telah memenuhi skenario optimis dimana jika IRR 14,8 % diperkirakan pertumbuhan wisatawan 20% per tahun dan biaya OPEX 5% maka proyek dinilai sangat layak. Sementara itu, NPV positif menandakan manfaat ekonomi bersih lebih besar daripada biaya. Payback Period terjadi pada tahun ke-4 lebih rendah dari periode 8 tahun mengindikasikan bahwa proyek memiliki potensi menguntungkan. Benefit Cost Ratio (BCR) 1.49 lebih

besar dari 1 menunjukkan bahwa manfaat atau keuntungan yang diperoleh lebih besar dari biaya sehingga proyek dikategorikan layak. Berdasarkan rasio keuangan *Return on Investment (ROI)* nilai 0.26% bernilai positif sehingga proyek ini akan mampu mengembalikan modal dan dapat dikatakan layak.

KESIMPULAN

Tujuan penelitian ini untuk menilai kelayakan proyek pengembangan kawasan wisata terpadu Bangsala yang diawali dengan beberapa usulan pembangunan fasilitas dan objek wisata yang menunjang kawasan wisata terpadu Bangsala. Kelayakan proyek akan dianalisis berdasarkan data hasil wawancara langsung dilapangan dan studi literatur misalnya harga bahan bangunan dan objek wisata kemudian membuat proyeksi arus kas (*cash flow*) untuk melihat estimasi keuntungan bersih yang akan dipakai dalam analisis kelayakan proyek menggunakan beberapa alat analisa diantaranya *Present Value (PV)*, *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PBP)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Return on Investment (ROI)*. Hasil analisa keuangan dengan rencana total nilai investasi Rp 17,000,000,000.00 dan estimasi jangka waktu 8 tahun, *discount rate* 8% menunjukkan bahwa proyek rehabilitasi atau pengembangan kawasan wisata terpadu Bangsala layak di laksanakan dimana nilai NPV diperoleh Rp 8,402,672,652.40 lebih besar dari 0, IRR 20% lebih besar dari discount rate awal 8%, PBP 4 tahun lebih cepat dari estimasi jangka waktu investasi 8 tahun, ROI sebesar 26% bernilai positif artinya mampu mengembalikan modal investasi, dan BCR 1.49 lebih besar dari standar BCR 1 artinya manfaat yang diperoleh lebih besar dari biaya yang dikeluarkan.

Penelitian ini masih terbatas pada aspek proyeksi biaya modal awal yang dilihat melalui *cash flow* dan perhitungan dengan alat analisis kelayakan proyek sehingga proyek dapat dikatakan layak saat ini hanya berdasarkan faktor pembiayaan, untuk itu penelitian selanjutnya terkait pengembangan kawasan wisata terpadu Bangsala di kabupaten Wajo diharapkan dapat memperluas faktor pertimbangan kelayakan proyek pada aspek lain seperti analisa pasar, kompetitor, lingkungan, dan sebagainya yang mendukung kelayakan pengembangan kawasan wisata ini.

DAFTAR REFERENSI

- Ahmad, R., Rani, S. C., Pribadi, C. A., Sabilla, R. P., Fatimah, R. S. S., Tirta, M. A. D., ... & Sinaga, A. R. (2025). Analisis Kelayakan Investasi Usaha Laga Lagi Thrift Menggunakan Pendekatan Capital Budgeting: Studi Kasus Metode Payback Period, NPV, DAN IRR. *Jurnal Akuntansi, Manajemen dan Ekonomi*, 4(1), 25-35.

Badan Pusat Statistik Sulawesi Selatan. (2024). *Laporan Statistik Kepariwisataan Sulawesi Selatan Tahun 2023*. Makassar: BPS Provinsi Sulawesi Selatan.

Disporapar Kabupaten Wajo. (2025). *Presentasi Program Strategis Kawasan Wisata Bangsala untuk Tahun 2025*. Wajo: Dinas Pemuda, Olahraga, dan Pariwisata Kabupaten Wajo.

Dwika, M. N. F., Ardyansyah, F., & Hanifah, L. (2022). Analisis Studi Kelayakan Pantai Biru Sebagai Destinasi Wisata Halal Di Kabupaten Bangkalan. *Maro: Jurnal Ekonomi Syariah Dan Bisnis*, 5(2), 218-132.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Menteri PUPR Nomor 28 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung Hijau*. Jakarta: PUPR RI.

Putri, I. H. A., & Santoso, A. (2024). Pengaruh Pengetahuan Investasi, Persepsi Risiko Dan Kemajuan Teknologi Terhadap Keputusan Investasi. *Ekono Insentif*, 18(1), 34-46.

Rizkiningtyas, T. W. (2022). Analisis Kelayakan Usaha Pengembangan Wisata Telaga Bleder Kabupaten Magelang. *Journal of Applied in Business Management and Accounting*, 1(01), 55-67.

Sulianti, I., & Tilik, L. F. (2013). Analisis Kelayakan Finansial Internal Rate of Return (IRR) dan Benefit Cost Ratio (BCR) pada Alternatif Besaran Teknis Bangunan Pasar Cinde Palembang. *PILAR*, 8(1).

Utami, A.A.I. & Suastika, I.N. (2021). *Feasibility Study of Bonyoh Adventure Trail Tourism Business in Bonyoh Traditional Village, Kintamani District*. Universitas Pendidikan Ganesha.

Vanyaastutipusparani, C. (2012). *Analisa Kinerja Keuangan Perusahaan Dengan Metode Return On Investment dan Economic Value Added pada PT. Semen Gresik (Persero) Tbk* (Doctoral dissertation, Universitas Katolik Darma Cendika).

Yahya, N.F., Sahabuddin, R., Amin, A.N. & Sulolipu, A.A. (2024). *Analysis of Coastal Tourism Development Strategy in Indonesia to Improve Community Economy*. *Economic and Business Journal*, 2(6), 15–27.