

Analisis Kelayakan Investasi Bhumi Lovina Residence & Villas di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng

I Gede Widnyana^{1*}, Ir. Made Mudhina, MT.², Ni Made Sintya Rani, ST., MT.³

¹ D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

² D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

³ D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

E-mail: widnyana.igede17@gmail.com

Abstrak

Vila merupakan salah satu bentuk investasi yang diminati khususnya di Bali. Salah satu bentuknya yaitu *Bhumi Lovina Residence & Villas* yang akan menjadi salah satu bentuk investasi jangka Panjang. Untuk mengetahui kelayakan investasi dari aspek finansial dilakukan dengan analisis terkait kelayakan investasi pada *Bhumi Lovina Residence & Villas* sebagai bahan menganalisa dengan metode yang digunakan adalah *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan Analisis *Break Event Point (BEP)* serta Analisis Sensitivitas. Dimana hal ini dilakukan untuk menghindari resiko yang mungkin terjadi dan mengetahui layak atau tidaknya investasi tersebut. Dari hasil perhitungan dalam kondisi normal didapat nilai Net Present Value sebesar Rp. 2.694.402.511,76 > 0, nilai Benefit Cost Ratio sebesar 1,27, nilai Internal Rate Of Return sebesar 17,91% lebih besar dari nilai MARR yaitu 10%, dan Break Even Point terjadi pada 8 tahun, 5 bulan, 7 hari < 20 tahun, lebih cepat dari umur investasi. Dimana semua metode menunjukkan bahwa investasi pada "*Bhumi Lovina Residence & Villas*" layak untuk dilanjutkan. Investasi akan tidak layak jika selama masa investasi biaya tahunan mengalami peningkatan hingga 45% dengan pendapatan yang tetap, selain itu apabila pendapatan mengalami penurunan hingga 21% dengan biaya tahunan yang tetap, serta jika biaya tahunan mengalami peningkatan 14% dan pendapatan tahunan turun 14%, yang sudah diuji melalui analisis sensitivitas.

Kata kunci : vila, Investasi, kelayakan, sensitivitas

Abstract

Villas are one of the most popular forms of investment, especially in Bali. One of the forms is Bhumi Lovina Residence & Villas which will be a form of long-term investment. To find out the feasibility of investment from the financial aspect, an analysis related to the feasibility of investing in Bhumi Lovina Residence & Villas as an analysis material is carried out with the methods used are Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), and Analysis Break Event Point and Sensitivity Analysis. Where this is done to avoid risks that may occur and find out whether or not the investment is feasible. From the calculation results under normal conditions, the Net Present Value of Rp. 2,694,402,511.76 > 0, the Benefit Cost Ratio value is 1.27, the Internal Rate Of Return value is 17.91% greater than the MARR value of 10%, and the Break Even Point occurs at 8 years, 5 months, 7 days < 20 years, faster than the investment age. Where all methods show that the investment in "Bhumi Lovina Residence & Villas" is feasible to continue. The investment will not be feasible if during the investment period the annual costs increase by up to 45% with fixed income, in addition if the income decreases by 21% with fixed annual costs, and if the annual costs increase by 14% and annual income decreases by 14%, which has been tested through sensitivity analysis.

Keywords: villa, investment, feasibility, sensitivity

Pendahuluan

Bali merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang perekonomiannya ditunjang dari sektor pariwisata. Sebagai salah satu destinasi favorit wisatawan Bali selalu memiliki daya tariknya tersendiri baik itu dari segi keindahan alam, tradisi, budaya, serta keramahan penduduknya. Setiap tahunnya Bali selalu ramai dikunjungi wisatawan baik itu wisatawan domestik maupun mancanegara. Hal ini didukung juga dengan data banyaknya wisatawan mancanegara bulanan ke Bali dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, pada 2017 jumlah wisatawan mancanegara yang datang ke Bali sebesar 5.697.739 orang, kemudian 2018 sebesar 6.070.473 orang dan pada 2019 sebesar 6.275.210 orang, data tersebut menunjukkan terjadi peningkatan jumlah wisatawan sebesar 9,92 % [1]. Dimana data pada tahun 2020 dan 2021 tidak digunakan karena dalam keadaan pandemi, dimana data tersebut akan menyebabkan analisis tidak valid.

Meskipun beberapa tahun belakangan ini terjadinya kemerosotan jumlah kunjungan wisatawan ke Bali namun berdasarkan Badan Pusat Statistik Provinsi Bali 2022, menunjukkan mulai meningkat

ditunjukkan pada 2021 hanya 51 orang yang datang ke Bali namun pada 2022 bulan Februari sudah sebanyak 1.310 orang [1] dan akan terus bertambah dibulan kedepannya. Hal ini juga dikarenakan pembebasan syarat PCR jika wisatawan sudah di vaksin booster.

Hal tersebut pula membuat perekonomian Bali kembali bangkit perlahan dan sektor pariwisata juga mulai bergerak. Pelaku pariwisata khususnya di jasa hunia penunjang wisata mulai kembali membuka usahanya seperti villa, hotel, homestay dan lainnya. Dimana hal ini juga dimanfaatkan oleh investor untuk berinvestasi. Investasi dilakukan untuk memperoleh berbagai manfaat pada waktu yang akan datang. Manfaat tersebut dapat berupa finansial maupun non finansial, dimana manfaat finansial berupa keuntungan atau profit dan non finansial berupa terbukanya lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat. Investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat itu dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang [2].

Adapun salah satu bentuk investasi tersebut adalah *Bhumi Lovina Residence & Villas*. Berlokasi di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng. Dengan lokasi yang strategis yang terletak di daerah pariwisata yang mudah diakses dan terdapat berbagai macam destinasi wisata disana seperti Pantai Lovina, Krisna Fantastic Land dan Pusat Kota Singaraja. Serta seiring diliriknnya wisata Bali Utara oleh wisatawan mancanegara maupun domestik, dengan hal ini pula investasi di sektor pariwisata mulai dilirik banyak investor

Atas dasar tersebut maka penelitian ini dilakukan untuk menganalisis terkait kelayakan investasi pada *Bhumi Lovina Residence & Villas* dari Aspek Finansial sebagai bahan menganalisis dengan menggunakan metode Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), dan Analisis dengan metode Discounted Payback Period untuk mengetahui seberapa lama periode atau waktu investasi untuk tercapainya Break Even Point (BEP), serta Analisis Sensitivitas untuk mengetahui tingkat sensitivitas pada *Bhumi Lovina Residence & Villas*. Dimana hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menghindari resiko yang mungkin terjadi dan mengetahui layak atau tidaknya investasi tersebut.

Metode

Penelitian ini dilakukan dengan rancangan deskriptif kuantitatif. Deskriptif, yaitu, dimana data-data yang diperoleh nantinya akan diolah dan disimpulkan dengan cara mendeskripsikan hasil-hasil yang telah diperoleh, dan kuantitatif, yaitu dimana pada penelitian ini data-data yang dikumpulkan atau diperoleh akan diolah dengan menggunakan perhitungan ekonomi teknik (kelayakan investasi). Sumber data dalam penelitian ini adalah narasumber, dokumen proyek, dan dokumen lainnya yang terkait. Dari sumber data akan diperoleh 2 jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Dimana data primer merupakan data yang di cari ataupun diasumsikan sendiri, data tersebut berupa hasil wawancara dengan narasumber yang terkait *Bhumi Lovina Residence & Villas* yaitu dengan PT. *Bhumi Inti Propertindo* sebagai developer, Serta observasi langsung. Sedangkan data sekunder didapat dari media perantara atau secara tidak langsung berupa studi kepustakaan, serta dokumen resmi. Analisis penelitian dilakukan dengan cara pengumpulan data primer dan data sekunder terlebih dahulu, kemudian dilakukan analisis data dimana akan dibagi menjadi dua yaitu analisis biaya (*cost*) dan analisis manfaat (*benefit*). Kemudian hasil dari biaya dan manfaat dilakukan analisis kelayakan investasi jika $NPV = +$, $BCR > 0$, $IRR > MARR$, dan $BEP < n$ maka investasi dapat dilanjutkan ke analisis sensitivitas untuk mengetahui tingkat sensitivitas pada investasi tersebut.

Hasil dan Pembahasan

Bhumi Lovina Residence & Villas terdiri dari 3 tipe vila yaitu tipe *Deluxe* dengan jumlah 3 unit vila, tipe *Executive* dengan jumlah 3 unit vila, dan tipe *Suite* dengan jumlah 3 unit vila. Dari ketiga tipe vila tersebut sebenarnya memiliki luas bangunan yang sama yaitu 71,73 m², hal ini disebabkan karena tipe bangunan ketiga unit tersebut sama yakni bangunan kayu 2 lantai yang sama persis dan dilengkapi dapur dan ruang makan terpisah. Dalam satu bangunan vila tersebut pada lantai dasar dilengkapi 1 *living room*, 1 *master bedroom*, 1 *bathroom*, 1 *swimming pool*, 1 *kitchen*, 1 *dinning room* dan 1 *carport*. Sementara itu lantai 2 dilengkapi 1 *living room* dan 1 *bedroom* (2 *single bed*). Perbedaan tipe vila yang dibagi menjadi 3 dikarenakan perbedaan pada posisi villa yang mempengaruhi *view*, fasilitas *interior* vila, luasan halaman villa, dan tembok pembatas villa. *Bhumi lovina residence & vilas* merupakan vila yang dikelola oleh PT. *Bhumi Inti Propertindo* dan mulai beroperasi sejak awal Agustus tahun 2020. Adapun tahapan dalam analisis data dapat diperhatikan pada Langkah-langkah berikut ini

1. Tahap analisis data

Data yang diperoleh akan diolah agar mendapat biaya modal, biaya tahunan, dan manfaat/pendapatan

2. Biaya Modal

Biaya yang diperoleh dari data-data yang didapat dikumpulkan menjadi biaya modal seperti tabel dibawah ini.

Tabel 1. Biaya Modal

Biaya Modal			
No	Uraian	Harga	
1	Biaya Tanah dan Lahan	Rp	3.015.000.000
2	Biaya Langsung	Rp	6.047.085.000
3	Biaya Tidak Langsung	Rp	398.138.500
Total		Rp	9.460.223.500

Biaya tanah dan lahan merupakan biaya harga lahan yang digunakan sebagai lokasi vila dibangun dimana harga per arenya adalah Rp. 150.000.000,00/ are, dengan luasan 20,1 are. Biaya langsung meliputi biaya konstruksi, interior, pengadaan PDAM, dan pengamparan listrik PLN. Biaya tidak langsung meliputi biaya desain, IMB, notaris, izin usaha, izin prinsip, dan biaya upakara. Sehingga didapatkan biaya modal.

3. Biaya Tahunan

Biaya tahunan merupakan biaya yang dikeluarkan setiap tahunnya pada masa investasi berlangsung. Dimana biaya tahunan terdiri dari biaya operasional dan pemeliharaan meliputi gaji karyawan, listrik bulanan, PDAM, telepon dan internet. Biaya tahunan juga juga meliputi biaya depresiasi yang merupakan biaya penyusutan setiap tahunnya, biaya suku bunga, biaya promosi dan biaya retribusi. Semua biaya tersebut dikategorikan sebagai biaya tahunan.

Tabel 2. Biaya Tahunan Tanpa Pajak

Biaya Tahunan Tanpa Pajak		
Tahun Ke-	Tahun	Total Biaya
1 (5 bulan) - 5	2020-2024	Rp 2.019.448.470,41
6 - 10	2025-2029	Rp 2.279.940.347,30
11-15	2030-2034	Rp 2.380.750.825,96
16-20	2035-2039	Rp 2.490.458.162,93

4. Manfaat/ Pendapatan

Manfaat merupakan seluruh pendapatan yang masuk dari investasi. Adapun manfaat (benefit) yang didapatkan dari penyewaan villa

Tabel 3. Pendapatan Total Vila

Pendapatan Total Villa					
Tahun	Tahun ke	Deluxe	Executive	Suite	Total
2020-2024	1 (5 bulan) - 5	Rp 2.030.616.000	Rp 2.175.660.000	Rp 2.465.748.000	Rp 6.672.024.000
2025-2029	6 - 10	Rp 2.406.542.400	Rp 2.578.450.320	Rp 2.922.240.240	Rp 7.907.232.960
2030-2034	11-15	Rp 2.522.923.200	Rp 2.703.144.960	Rp 3.063.556.080	Rp 8.289.624.240
2035-2039	16-20	Rp 2.660.804.640	Rp 2.850.850.080	Rp 3.230.973.360	Rp 8.742.628.080

5. Pajak

Pajak merupakan salah satu komponen biaya tahunan AC (annual cost) yang dikenakan oleh daerah atau negara. Bagi perusahaan atau badan atas suatu hasil dari jasa atau usaha dalam rangka pembiayaan pembangunan suatu negara untuk kepentingan masyarakat. Adapun pajak yang dikenakan meliputi: Pajak hotel dan restaurant (PHR), Pajak bumi dan bangunan (PBB), dan PPh badan.

Tabel 4. Rekapitulasi Biaya Pajak

Rekapitulasi Biaya Pajak				
Tahun Ke-	Pajak PHR (10%)	Pajak PBB (0,2%)	Pajak PPh Badan (11%)	Total
1 (5 bulan) - 5	Rp 667.202.400,00	Rp 79.255.500,00	Rp 429.672.939,26	Rp 1.176.130.839,26
6 - 10	Rp 790.723.296,00	Rp 79.255.500,00	Rp 523.304.519,84	Rp 1.393.283.315,84
11-15	Rp 828.962.424,00	Rp 79.255.500,00	Rp 550.072.103,90	Rp 1.458.290.027,90
16-20	Rp 874.262.808,00	Rp 79.255.500,00	Rp 582.851.677,00	Rp 1.536.369.985,00

Tabel 5. Total Biaya Tahunan Termasuk Pajak

Total Biaya Tahunan Termasuk Pajak		
Tahun Ke-	Tahun	Total Biaya
1 (5 bulan) - 5	2020-2024	Rp 3.195.579.309,66
6 - 10	2025-2029	Rp 3.673.223.663,14
11-15	2030-2034	Rp 3.839.040.853,86
16-20	2035-2039	Rp 4.026.828.147,93

6. Analisis Kelayakan Investasi

a) *Net Present Value* (NPV)

Perhitungan metode *Net Present Value* (NPV) didapat nilai NPV sebesar Rp. 2.694.402.511,76 > 0 maka investasi dinyatakan layak berdasarkan metode *Net Present Value* (NPV). Dapat dilihat pada perhitungan dibawah ini.

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{PWB} - \text{PWC} \\ &= \text{Rp. } 12.634.817.817,89 - \text{Rp. } 9.940.415.306,13 \\ &= \mathbf{\text{Rp. } 2.694.402.511,76} \end{aligned}$$

b) *Benefit Cost Ratio* (BCR)

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \frac{\text{PWB}}{\text{PWC}} \\ \text{BCR} &= \frac{\text{Rp. } 12.634.817.817,89}{\text{Rp. } 9.940.415.306,13} \\ &= \mathbf{1,27} \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil perhitungan *Benefit Cost Ratio* (BCR) didapatkan nilai sebesar 1,27 > 1 maka investasi dinyatakan layak.

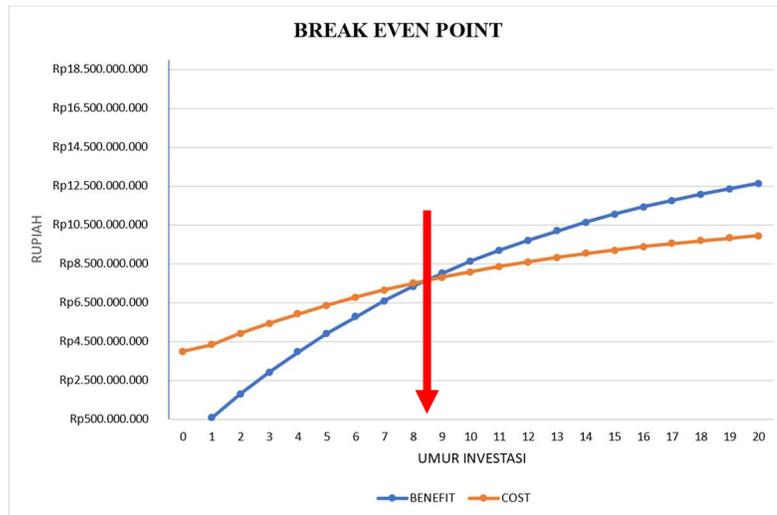
c) *Internal Rate of Return* (IRR)

Pada hasil perhitungan *Internal Rate Of Return* (IRR) yang dilakukan dengan *trial and error*. didapatkan suku bunga yang paling mendekati saat NPV=0 adalah suku bunga 17% yang NPV-nya bernilai positif dan suku bunga 18% yang NPV-nya bernilai negative. Maka didapatkan hasil sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= \text{NPV}_+ + \frac{\text{NPV}_+}{[\text{NPV}_+ - \text{NPV}_-]} \times (i\text{NPV}_- - i\text{NPV}_+) \\ \text{IRR} &= 17\% + \frac{\text{Rp. } 211.655.255,36}{[\text{Rp. } 211.655.255,36 - (-\text{Rp. } 21.228.311,47)]} \times (18\% - 17\%) \\ \text{IRR} &= 17,91\% \end{aligned}$$

d) *Break Even Point* (BEP)

Analisa *Break Even Point* (BEP) dilakukan dengan metode *Discounted Payback Period* yang bertujuan untuk mengetahui seberapa lama periode atau waktu investasi untuk tercapainya *Break Even Point* (BEP)



Gambar 1. Diagram Break Even Point

$$\text{Selisih Tahun} = 9 - 8 = 1$$

$$\begin{aligned} \text{Selisih Sisa} &= -\text{Rp. } 156.319.124,37 - \text{Rp. } 202.227.449,50 \\ &= -\text{Rp. } 358.546.573,87 \end{aligned}$$

Break Event Point (BEP)

$$\begin{aligned} &= 8 + [(-\text{Rp. } 156.319.124,37 / -\text{Rp. } 358.546.573,87) \times 1 \text{ tahun}] \\ &= 8 + (0,436 \times 1 \text{ tahun}) \\ &= 8,463 \\ &= 8 \text{ tahun, 5 bulan, 7 hari} \end{aligned}$$

7. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan agar mengetahui tingkat sensitivitas pada investasi. Dimana Batasan tingkat sensitivitas yang diddpat sebagai berikut :

- 1) Biaya naik 45%, manfaat tetap
- 2) Biaya tetap, manfaat turun 21%
- 3) Biaya naik 14%, manfaat turun 14%

sehingga 3 tingkat sensitivitas ini dapat menjadi batasan yang harus diperhatikan dalam masa investasi *Bhumi Lovina Residence & Villas*.

Simpulan

Dari hasil analisis kelayakan investasi secara finansial yang dilakukan pada *Bhumi Lovina Residence & Villas*, di Desa Temukus, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng didapat NPV bernilai positif, BCR bernilai $1,27 > 0$, IRR bernilai $17,91\% > 10\%$, maka dinyatakan layak. Kemudian investasi mencapai BEP pada tahun ke 8 tepatnya 8 tahun, 5 bulan, 7 hari < 20 tahun. Serta didapat batas sensitivitas pada biaya naik hingga 45% dan manfaat tetap, biaya tetap dan manfaat turun hingga 21%, biaya naik hingga 14% dan manfaat turun hingga 14%.

Ucapan Terima Kasih

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena telah memberikan kemampuan dan kesempatan kepada kami untuk menyelesaikan artikel ini. Kami juga mengucapkan terima kasih kepada para dosen, pemberi data dan teman-teman atas dukungan, kesabaran, kontribusi, dan masukannya yang berharga sehingga artikel ini dapat diselesaikan.

Referensi

- [1] Badan Pusat Statistik Provinsi Bali diakses dari <http://www.bali.bps.go.id/>. Diakses : 5 Juni 2022
- [2] Manullang, D. W., Karamoy, H., & Pontoh, W. (2019). Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus Pada Cincau Jo, Blencho Dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi). *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 7(2).