

# Analisis Kelayakan Investasi Vila Popo Cunggu

Made Doni Suardika <sup>1\*</sup>, Anak Agung Putri Indrayanthi, ST. MT.<sup>2</sup>, Ni Made Sintiya Rani, ST. MT.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

<sup>2</sup> Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

<sup>3</sup> Program Studi D4 Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali

\*Corresponding Author: [donisuardika@gmail.com](mailto:donisuardika@gmail.com)

**Abstrak:** Kelayakan investasi sangat diperlukan untuk mengetahui apakah sebuah investasi layak dilakukan atau tidak. Analisis kelayakan investasi pada Vila Popo dilakukan dengan menggunakan metode NPV, BCR, Discounted PBP, dan IRR pada empat parameter yakni pada kondisi pandemi dan normal periode 10 dan 15 tahun. Hasil perhitungan menunjukkan bahwa Vila Popo hanya dinilai layak ketika dihitung pada kondisi normal selama periode 15 tahun dengan nilai NPV sebesar  $2,984,408,603 > 0$ , BCR sebesar  $1.13 > 1$ , dan IRR sebesar  $13\% > \text{MARR} (9\%)$ . Break Event Point (BEP) berhasil dicapai pada tinjauan kondisi normal periode 15 tahun dan tercapai pada tahun ke-12. Selisih nilai biaya dan manfaat memiliki perbedaan yang tipis sehingga analisis sensitivitas secara mutlak tidak layak ketika biaya dinaikkan dan ketika manfaat diturunkan.

**Kata Kunci:** Kelayakan Investasi, Vila, Cunggu

**Abstract:** Feasibility of investment is necessary to know whether an investment is worth making or not. The investing feasibility analysis of Vila Popo was conducted using the NPV, BCR, Discounted PBP, and IRR methods on four parameters, pandemic conditions and normal periods of 10 and 15 years. The calculation results show that Vila Popo is only considered feasible when calculated under normal conditions for a period of 15 years with NPV value of  $2,984,408,603 > 0$ , a BCR of  $1.13 > 1$ , and an IRR of  $13\% > \text{MARR} (9\%)$ . The Break Event Point (BEP) was successfully accomplished in normal conditions for a 15 years period and was achieved in the 12th year. The difference between costs and benefits is so small that sensitivity analysis is absolutely not feasible when costs are increased and benefits are reduced.

**Keywords:** Investment Feasibility, Villa, Cunggu

**Informasi Artikel:** Pengajuan Repository pada September 2022/ Submission to Repository on September 2022

## Pendahuluan/Introduction

Pada masa sekarang banyak orang yang berlomba-lomba untuk berinvestasi namun pada kenyataannya masih banyak investasi yang bisa dikatakan tidak layak. Manullang (2019) mengatakan bahwa Investasi adalah pengeluaran modal yang dapat di wujudkan dalam bentuk tanah atau bangunan dengan harapan dana atau modal tersebut akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dan besaran dana yang diperlukan dalam investasi meliputi harga beli dan biaya yang harus dikeluarkan sampai investasi tersebut siap dipakai atau menghasilkan keuntungan. Adapun tujuan dilakukannya investasi adalah untuk memenuhi kebutuhan (*needs*) untuk memenuhi kebutuhan minimum sengan menggunakan barang dan jasa yang diberikan orang lain, selain itu investasi juga dilakukan untuk memnuhi keinginan (*wants*) akan barang dan jasa (Hidayati, 2017). Untuk itu perlu dilakukan adanya analisis kelayakan yang merupakan suatu penelitian tentang dapat tidaknya suatu investasi dilaksanakan dengan berhasil (Setyawan, 2014). Dalam membuat sebuah bangunan yang akan dijadikan sebagai objek investasi maka terdapat beberapa resiko yang harus diperhitungkan selama pembangunan salah satunya adalah resiko suku bunga. Tingkat suku bunga adalah merupakan persentase dari pokok pinjaman yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai imbal jasa yang dilakukan dalam suatu periode tertentu yang telah disepakati (Makarya & Ulum, 2010). Resiko suku bunga merupakan tingkat resiko dari imbal hasil akibat perubahan suku bunga, berdasarkan hal ini maka dapat dikatakan bila suatu suku bunga terlalu tinggi maka akan mempengaruhi biaya pinjaman yang dilakukan. Dalam pembangunan proyek khususnya dengan tujuan investasi resiko ini harus dipikirkan secara matang agar tidak mengalami kerugian atau membangun sebuah investasi yang dapat dikatakan buruk (Sururi & Agustapraja, 2020). Pada analisis kelayakan terdapat empat metode yang dilakukan yakni *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (*Discounted PBP*). *Net Present Value* (NPV) adalah sebuah metode yang dilakukan

dengan cara membandingkan nilai sekarang dari aliran kas masuk bersih dengan nilai sekarang dari biaya pengeluaran suatu investasi. *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan metode yang menggunakan pencarian suku bunga dimana informasi yang dihasilkan oleh metode ini nantinya berkaitan dengan tingkat kemampuan *cashflow* dalam mengembalikan modal investasi. *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah metode yang digunakan untuk menghitung kelayakan suatu bangunan dengan membandingkan seluruh keuntungan dengan biaya awal. Sedangkan metode *Discounted Payback Period* (*Discounted* PBP) adalah metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan (Abuk, 2020).

Pada tahun 2020 Indonesia memasuki fase kritis penanggulangan pandemi Covid-19 yang kemudian menyebabkan menurunnya tingkat pembangunan Indonesia, namun untuk daerah Bali hal ini seakan tidak terapkan karena Bali masih menjadi ladang investasi bagi investor karena tingkat pariwisatanya yang mulai bangkit dengan salah satu pilihan investasi yang banyak diminati yakni vila (Muzakir, 2020). Selain itu menurut Tokan (2014) bangunan vila merupakan sebuah bangunan yang dapat dikatakan berbeda dari sarana penginapan lainnya, hal ini dikarenakan bangunan vila dibuat menyerupai sebuah rumah dengan fasilitas yang memadai di dalamnya sehingga memudahkan orang yang menyewanya terutama wisatawan. Vila Popo adalah sebuah bangunan dengan tema minimalis semi industrial yang bertempat di daerah Canggu. Daerah Canggu terletak pada Kuta, Kabupaten Badung dan merupakan daerah yang terkenal sebagai tempat favorit wisatawan asing baik untuk sekedar menginap ataupun untuk menetap dalam jangka waktu yang lama, hal ini disebabkan oleh daerah sekitar Canggu yang dianggap cukup strategis serta dikelilingi dengan tempat-tempat hiburan yang telah menyesuaikan dengan gaya hidup wisatawan (Hartana, Dianasari & Lilasari, 2022). Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan perkembangan pada sektor pembangunan dapat dikatakan menjadi sebuah peluang bisnis yang cukup menjanjikan (Harjono, 2007). Untuk membangun sebuah bangunan khususnya vila dengan tujuan komersil maka diperlukan penghitungan biaya untuk mengetahui apakah bangunan tersebut layak atau tidak dijadikan sebuah investasi jangka panjang.

Untuk itu peneliti tertarik untuk menganalisis bagaimana kelayakan investasi Vila Popo menggunakan metode NPV, BCR, *Discounted* PBP & IRR, melihat berapa lama waktu BEP (*Break Even Point*), serta menganalisis sensitivitas investasi Vila Popo dengan harapan dapat sedikit banyak memberikan gambaran serta membuktikan apakah vila tersebut layak dijadikan sebagai lahan investasi atau tidak.

## Metode/Method

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif yang berdasarkan data konkrit yang diolah dan akan menghasilkan suatu kesimpulan (Sugiyono, 2008), dengan menggunakan empat metode analisis untuk meninjau aspek finansial Vila Popo yakni NPV, BCR, *Discounted* PBP & IRR. Metode pengambilan data primer yang digunakan adalah wawancara dan survei sedangkan data sekunder didapat dari literatur dan internet. Data primer yang digunakan antara lain harga tanah di daerah penelitian, harga pengamprahan listrik dan air, harga pembuatan brosur dan periklanan, harga sewa vila, bunga bank nasional. Adapun data sekunder yang digunakan adalah RAB, besaran pajak didapat dari Undang-undang (UU No. 7 Tahun 1983) yang berlaku, gambar rencana yang didapat dari konsultan perencana, biaya operasional dan pemeliharaan sebesar 2% (Supriyatna, 2011) biaya modal dan meningkat setiap tahun sebesar 3,5% (Bank Indonesia, 2022), serta tingkat hunian vila sebesar 42,94% pada kondisi pandemi dan sebesar 65,28% pada kondisi normal (BPS, 2018).

Variabel bebas dalam penelitian ini adalah perijinan IMB, pajak PBB dan pajak PPh, suku bunga bank, harga beli lahan, RAB bangunan, harga pengamprahan listrik & air, harga pembuatan brosur & periklanan, operasional dan pemeliharaan. Penelitian ini mengangkat harga sewa vila, besar modal dan biaya tahunan vila, aspek finansial (NPV, BCR, *Discounted* PBP, IRR, serta Analisis Sensitivitas) sebagai variabel terikat. Adapun instrumen dari penelitian ini adalah *Microsoft Excel* digunakan dalam perhitungan dan pengolahan data, *Auto cad* digunakan untuk proses pembuatan gambar-gambar rencana, *Microsoft Word* digunakan untuk membuat laporan dari apa yang telah dikerjakan, lembar *form* survei, & lembar *form* wawancara.

## Hasil dan Pembahasan/ Result and Discussion

Hasil penghitungan *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (*Discounted* PBP) serta analisis sensitivitas yang dilakukan pada empat parameter yakni 10 tahun kondisi pandemi, 10 tahun kondisi normal, 15 tahun kondisi pandemi dan 15 tahun kondisi normal dapat dilihat pada tabel 1 & tabel 2 sebagai berikut:

**Tabel/ Table 1.** Rekapitulasi Analisis Kelayakan Periode 10 Tahun

<b>Rekapitulasi Analisis Kelayakan 10 Th</b>				
<b>Kategori</b>	<b>Besaran</b>	<b>Kondisi</b>	<b>Keterangan</b>	
<b>Investasi</b>	Rp 12,378,602,250.00			
<b>NPV</b>	-Rp 9,470,774,202 < 0	Pandemi	Tidak Layak	
	-Rp 1,968,667,508 > 0	Normal	Tidak Layak	
<b>BCR</b>	0.50 < 1	Pandemi	Tidak Layak	
	0.91 > 1	Normal	Tidak Layak	
<b>IRR</b>	-13.625% < MARR (9%)	Pandemi	Tidak Layak	
	5% < MARR (9%)	Normal	Tidak Layak	
<b>Discounted PBP</b>	>n (10 Th)	Pandemi	Tidak Layak	
	>n (10 Th)	Normal	Tidak Layak	
<b>Sensitivitas</b>				
	<b>NPV</b>	<b>BCR</b>		
Biaya Naik 10%	- Rp 10,111,433,714	0.48	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Tetap	- Rp 11,392,520,053	0.50	Normal	Tidak Layak
Biaya Tetap	- Rp 9,133,523,687	0.48	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Turun 10%	Rp 512,042,062	1.03	Normal	Layak
Biaya Tetap	- Rp 7,270,639,052	0.58	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Naik 10%	Rp 4,518,385,753	1.26	Normal	Layak
Biaya Turun 10%	- Rp 8,830,114,689	0.51	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Tetap	- Rp 1,006,489,137	0.95	Normal	Tidak Layak
Biaya Naik 10%	- Rp 11,042,876,032	0.43	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Turun 10%	- Rp 4,934,017,724	0.79	Normal	Tidak Layak
Biaya Naik 10%	- Rp 9,645,712,556	0.50	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Naik 5%	- Rp 1,929,259,956	0.92	Normal	Tidak Layak

Source: Analysis results, 2022

**Tabel/ Table 2.** Rekapitulasi Analisis Kelayakan Periode 15 Tahun

<b>Rekapitulasi Analisis Kelayakan 15 Th</b>				
<b>Kategori</b>	<b>Besaran</b>	<b>Kondisi</b>	<b>Keterangan</b>	
<b>Investasi</b>	Rp 12,378,602,250			
<b>NPV</b>	-Rp 7,040,475,692 < 0	Pandemi	Tidak Layak	
	Rp 2,984,408,603 > 0	Normal	Layak	
<b>BCR</b>	0.64 < 1	Pandemi	Tidak Layak	
	1.13 > 1	Normal	Layak	
<b>IRR</b>	-2% < MARR (9%)	Pandemi	Tidak Layak	
	13% > MARR (9%)	Normal	Layak	
<b>Discounted PBP</b>	>n (15 Th)	Pandemi	Tidak Layak	
	12<n (15 Th)	Normal	Layak	
<b>Sensitivitas</b>				
	<b>NPV</b>	<b>BCR</b>		
Biaya Naik 10%	- Rp 7,751,326,948	0.62	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Tetap	Rp 1,843,919,449	1.07	Normal	Layak
Biaya Tetap Manfaat Turun 10%	- Rp 8,285,139,604	0.57	Pandemi	Tidak Layak
	Rp 307,618,364	1.01	Normal	Layak
Biaya Tetap Manfaat Naik 10%	- Rp 5,795,811,781	0.70	Pandemi	Tidak Layak
	Rp 5,661,198,843	1.24	Normal	Layak
Biaya Turun 10%	- Rp 6,329,624,437	0.66	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Tetap	Rp 4,124,897,758	1.18	Normal	Layak
Biaya Naik 10%	- Rp 8,995,990,860	0.55	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Turun 10%	- Rp 832,870,790	0.97	Normal	Tidak Layak
Biaya Naik 10%	- Rp 7,128,994,992	0.65	Pandemi	Tidak Layak
Manfaat Naik 5%				

Source: Analysis Results, 2022

## Simpulan/ Conclusion

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan metode NPV, BCR, *Discounted PBP*, dan IRR didapatkan hasil bahwa kelayakan investasi Vila Popo dinilai gagal bila ditinjau selama 10 tahun baik ketika ditinjau pada masa pandemi maupun normal dan hanya berhasil pada tinjauan dalam kondisi normal selama periode 15 tahun. *Break Event Point* (BEP) pada analisis kelayakan Vila Popo berhasil dijangkau pada tinjauan kondisi normal selama 15 tahun dan tercapai pada tahun ke-12. Analisis sensitivitas hanya dapat dikatakan layak pada tinjauan kondisi normal.

Bagi peneliti selanjutnya diharapkan mengevaluasi dan mengaplikasikan analisis sensitivitas dengan cakupan lebih luas, beragam atau dengan lokasi yang berbeda. Selain itu pada peneliti selanjutnya juga diharapkan untuk memperluas metode analisis kelayakan yang digunakan agar sesuai dengan keadaan dan kondisi pada saat melakukan penelitian.

## Ucapan Terima Kasih/ Acknowledgment

Puja dan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa sebab atas berkat rahmat serta hidayahnya, penulis diberi kelancaran serta kemudahan untuk menuntaskan penelitian skripsi dengan judul "Analisis Kelayakan Investasi Vila Popo Cunggu" sebagai salah satu syarat kelulusan dari Politeknik Negeri Bali. Penulis menyadari dari penelitian yang sudah ditulis ini tidak akan selesai tanpa dorongan dari banyak pihak yang ikut andil selama proses pengerjaannya. Oleh sebab itu pada kesempatan ini, penulis mau mengantarkan terima kasih kepada.

1. Bapak I Nyoman Abdi, SE., M.eCom selaku Direktur Politeknik Negeri Bali
2. Bapak Ir. I Wayan Sudiasa, M.T. selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil
3. Bapak Made Sudiarsa, ST., M.T. selaku Kaprodi D4 Jurusan Manajemen Proyek Kontruksi
4. Ibu A.A Putri Indrayanti, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis

5. Ibu Ni Made Sintiya Rani, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bantuan dan bimbingan selama penulisan penelitian skripsi ini
6. I Made Pong Darmadi dan Ni Putu Sumiarni selaku kedua orang tua saya dan juga Putu Nidia Mudiantari selaku saudari saya yang senantiasa memberikan doa, dukungan dan semangat sehingga penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini
7. Semua pihak yang membantu dan mendukung dalam penyusunan Penelitian Skripsi ini yang tidak bisa penulis cantumkan disini

## Referensi/ Reference

- Abuk, G. & Rumbino, Y. (2020). Analisis kelayakan ekonomi menggunakan net present value (NPV), metode internal rate of return (IRR) payback period (PBP) pada unit stone crusher di CV. Kab. Kupang Prov. NTT. *Jurnal Ilmiah Teknologi FST Undana*, Vol. 14(2).
- Badan Pusat Statistika. (2018). Tingkat penghunian kabupaten badung 2018.
- Bank Indonesia. (2022) Data Inflasi Repo Rate Tetap 3,50% [artikel].
- Budhiman, I. (2021). Kata pakar, tahun 2021 waktu paling tepat investasi properti. Siap untung? [artikel] Diambil dari <https://www.99.co/blog/indonesia/investasi-properti-tahun-2021/>
- Harjono, D. (2007). Hukum penanaman modal. Jakarta: Hukum Penanaman Modal
- Hartana, P., Dianasari, D., & Lilasari, L. (2022). Persepsi wisatawan domestik milenial terhadap kualitas desa canggu sebagai destinasi pariwisata di Bali. *Jurnal Kepariwisata*, Vol. 21(1).
- Hidayati, A. (2017). Investasi: analisis dan relevansinya dengan ekonomi islam. *Melia: Jurnal Ekonomi Islam*, Volume 8(2). Diambil dari <http://jurnal.yudharta.ac.id/v2/index.php/malia>
- Makarya., & Ulum, M. (2010). Pengaruh tingkat suku bunga dan tingkat likuiditas perusahaan terhadap risiko investasi saham yang terdaftar pada jakarta islamic index. *Jurnal Ekonomi Bisnis*, No. 1. Diambil dari [http://fe.um.ac.id/wp-content/uploads/2010/01/makaryanawati\\_7.pdf](http://fe.um.ac.id/wp-content/uploads/2010/01/makaryanawati_7.pdf)
- 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 Ratu-langi. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 7(2).
- Muzakir, I. (2021). Properti Bali masih menarik minat investor. [artikel] Diambil dari <https://www.berita-satu.com/ekonomi/790335/properti-di-bali-masih-menarik-minat-investor>
- Putra, R. (2013). Analisis pemilihan investasi saham dengan menggunakan metode capm dan rvar sebagai penentu pengambilan keputusan investasi saham (studi pada perusahaan-perusahaan yang listing pada indeks LQ45 di Burs). [Doctoral dissertation] Malang: Universitas Brawijaya.
- Setyawan, B. (2014). Studi kelayakan investasi proyek automasi pabrik kelapa sawit di PT. XY. *Jurnal PASTI*, Vol. VIII(1), 96-108.
- Sugiyono. (2008). *Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- Sururi, I. & Agustapraja, H. R. (2020). Studi kelayakan investasi perumahan menggunakan metode benefit cost ratio. *Jurnal Teknik*, 18(1), pp. 52-61. doi: 10.37031/jt.v18i1.68
- Tokan, M. (2014). Kawasan vila dengan penataan landsekap agrowisata di Kota Singkawang. *Jurnal Online Mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjungpura*, Volume 2(1). Diambil dari <https://media.neliti.com/media/publications/188700-ID-kawasan-vila-dengan-penataan-landsekap.pdf>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. (2022). Undang-undang No. 7 Tahun 1983 tentang pajak penghasilan.