

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI TERHADAP ASPEK FINANSIAL PADA PROYEK VILLA PANDAWA RESIDENCE

Putu Kartika Madaya Kesuma¹⁾, Ir. Made Mudhina, ST.²⁾, I Made Budiadi, ST., MT.³⁾

¹Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jln. Raya Kampus Unud, Jimbaran, Badung

²Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jln. Raya Kampus Unud, Jimbaran, Badung

³Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jln. Raya Kampus Unud, Jimbaran, Badung

E-mail : krtmdy12@gmail.com

Abstrak

Bali sebagai daerah tujuan pariwisata yang terkenal di Indonesia memerlukan adanya penataan ruang yang bermanfaat untuk kelangsungan pariwisata. Pemanfaatan ruang di Bali saat ini didominasi dengan pembangunan penginapan pada daerah yang memiliki pesona keindahan yang menjadi daya tarik pariwisata, salah satunya adalah villa. Dengan berubahnya pola pikir wisatawan dari mass tourism ke selfguided tourism maka wisatawan cenderung memilih villa sebagai tempat tinggal sementara karena dianggap lebih memiliki tingkat privasi yang tinggi dari pada hotel. Peninjauan ini dilakukan pada proyek Villa Pandawa Residence dan dalam hal membangun villa untuk investasi jangka panjang, maka diperlukan perhitungan kelayakan investasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah investasi pada Villa Pandawa Residence layak atau tidak di jalankan. Metode analisis yang di gunakan untuk menghitung investasi villa ini yaitu Net Present Value, Benefit Cost of Ratio, Internal Rate of Return dan Disocunted Payback Period serta mengitung anailsa sesitivitasnya. Dengan menghitung investasi menggunakan metode tersebut didapat NPV sebesar RP. 50.606832.922,84, BCR sebesar 1,57 > 1, IRR sebesar 17,8% > MARR (8%) dan Payback Period didapat pada tahun ke-9 dari tahun investasi yang di asumsikan yaitu 25 tahun serta analisis sensitivitas dengan bunga 10% dan 20% dengan kenaikan serta penurunan terhadap biaya dan manfaat menghasilkan hasil yang layak.

Kata Kunci : *Pariwisata Bali, Villa, Analisa Sensitivitas, Analisis Kelayakan*

Abstract

Bali as a well-known tourism destination in Indonesia requires a spatial arrangement that is beneficial for the continuity of tourism. A spatia arrangement in Bali dominated by the development of inns in areas that have a charm of beauty that is a tourism attraction, one of which is villas. With the changing mindset of tourists from mass tourism to self-guided tourism, tourists tend to choose villas as temporary residences because they are considered to have a higher level of privacy than hotels. This review was carried out on the Villa Pandawa Residence project and in the case of building a villa for long-term investment, it is necessary to calculate the feasibility of the investment. This study aims to determine whether the investment in Villa Pandawa Residence is feasible or not. The analytical method used to calculate this villa investment is Net Present Value, Benefit Cost of Ratio, Internal Rate of Return and Disocunted Payback Period and calculate the sensitivity analysis. By calculating the investment using this method, an NPV of RP is obtained. 50,606832,922,84, BCR of 1.57 > 1, IRR of 17.8% > MARR (8%) and the Payback Period is obtained in the 9th year of the investment year which is assumed to be 25 years and sensitivity analysis with an interest rate of 10 % and 20% with increasing and decreasing costs and benefits yielding decent results.

Key Word : *Bali Tourism, Villa, Sensitivity Analysis, Feasibility Analysis*

Pendahuluan

Villa merupakan tempat tinggal sementara yang sekaligus digunakan sebagai tempat liburan dan umumnya terletak di luar daerah yang menawarkan pemandangan indah, suasana yang sejuk dan berada di pinggiran kota, tepi pantai, area pegunungan, danau, dan sebagainya. Pemilihan letak Villa harus sesuai pasar yang akan menjadi sasaran dan memenuhi persyaratan teknis bangunan seperti perijinan suatu proyek. Pengadaan Villa selain sebagai tempat tinggal kini berkembang sebagai penginapan yang menawarkan suasana rumah yang lebih informal, bebas dan *private* dari pada hotel. Melihat dari kelebihan *villa* dan pariwisata di Bali yang menjanjikan kedatangan wisatawan untuk berlibur maka pembangunan *villa* menjadikan investasi yang sangat potensial bagi para perorangan, developer maupun investor.

Dalam memulai investasi tidak bisa sembarangan dan harus ada pertimbangan yang matang. Hal-hal yang harus dipertimbangkan antara lain adalah tujuan investasi, jangka waktu investasi, risiko, inflasi, dana, dan keuntungan. Pertimbangan-pertimbangan tersebut haruslah diperhatikan dengan baik agar investasi dapat berlangsung sesuai dengan apa yang kita inginkan, yaitu memperoleh keuntungan. Analisis kelayakan diperlukan untuk menghitung apakah suatu investasi yang digelontorkan dapat dikatakan menguntungkan atau tidak.

Dalam membuat sebuah bangunan 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 [3]. 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 dengan tujuan investasi resiko ini harus dipikirkan secara matang agar tidak mengalami kerugian atau membangun sebuah investasi yang dapat dikatakan buruk [4]. Berdasarkan alasan yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis terinspirasi untuk meneliti lebih lanjut terkait dengan tema kelayakan investasi dengan harapan dapat sedikit banyak memberikan gambaran serta membuktikan apakah *Villa Pandawa Residence* layak dijadikan sebagai lahan investasi atau tidak.

Metode Penelitian

Dalam studi penelitian ini akan mengangkat proyek pembangunan *Villa Pandawa Residence* yang berlokasi di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung sebagai bahasan yang akan dikaji dalam nilai kelayakan dari investasi yang telah ditanamkan. Rancangan penelitian pada penelitian ini yaitu : *deskriptif kuantitatif*. *Deskriptif* dimana sumber data-data yang di peroleh nantinya akan diolah dan di disimpulkan dengan cara mendeskripsikan hasil-hasil yang diperoleh, dan *kuantitatif* pada penelitian ini data-data yang di kumpulkan atau diperoleh akan diolah dengan menggunakan perhitungan ekonomi teknik. Berikut merupakan tahapan-tahapan yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Perencanaan meliputi pemilihan metode dan prosedur penelitian.
2. Mengumpulkan data dari *Developer*, yang meliputi gambar rencana, RAB (Rencana Anggaran Biaya), biaya pajak, biaya pembelian lahan, cara penyewaan, biaya perijinan, dll.
3. Pengolahan data untuk mengetahui kelayakan proyek tersebut, menganalisa data dengan menggunakan metode NPV, BCR, IRR, Payback Period dan memberikan kesimpulan dan saran.

Pada penelitian ini menggunakan dua metode untuk mengumpulkan data yaitu dengan cara primer dan skunder. Pengumpulan data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber aslinya oleh peneliti, sementara data sekunder data yang di peroleh dari instansi terkait yang menunjang dalam penelitian ini.

Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dalam hal ini data-data primer yang di dapat dari survey meliputi:

- a. Harga Bangunan per m²
- b. Harga tanah di daerah penelitian
- c. Harga gambar, struktur, dan RAB bangunan
- d. Harga sewa *villa*
- e. Operasional dan Pemeliharaan

Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder yang diperoleh atau yang di gunakan dalam peelitian ini yaitu bersumber dari instansi yang terkait :

- a. Bunga Bank, didapat dari salah satu Bank Nasional
- b. Perpajakan, didapatkan dari kantor pajak setempat

Hasil Dan Pembahasan

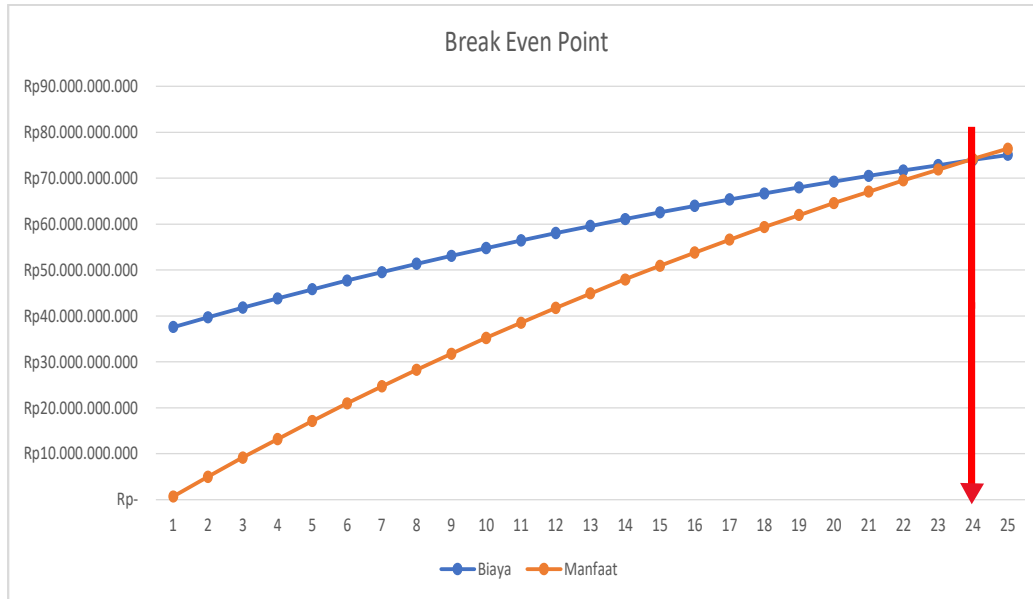
Berdasarkan hasil perhitungan yang telah penulis lakukan, maka dapat dilihat bahwa investasi pada Villa Pandawa *Residence* ini layak dijalankan dengan waktu investasi 25 tahun, sehingga tabel 4.34 dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Analisis kelayakan dinyatakan layak dibuktikan dengan nilai NPV sebesar Rp. 1.361.684.865,21 > 1, BCR sebesar 1,02% >, dan IRR sebesar 8,3% > MARR (8%)
- b. Analisis sensitivitas pada parameter biaya naik 10% manfaat tetap dinyatakan tidak layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 2.411.426.398,79 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,97% < 1
- c. Analisis sensitivitas pada parameter biaya tetap manfaat turun 10% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 6.281.019.924,36 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,92% < 1
- d. Analisis sensitivitas pada parameter biaya naik 10% manfaat turun 10% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp.10.054.131.118,36 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,87% < 1
- e. Analisis sensitivitas pada parameter biaya tetap manfaat turun 20% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 13.923.724.713,93 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,81% < 1
- f. Analisis sensitivitas pada parameter biaya naik 20% manfaat turun 20% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 21.469.947.241,92 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,74% < 1

Rekapitulasi Analisis Kelayakan					
No	Kategori		Besaran		Keterangan
1	Investasi	Rp		37.334.250.390,50	Layak
2	Net Present Value	Rp		1.361.684.865,21	Layak
3	Benefit Cost Ratio		1,02% > 1		Layak
4	Internal Rate of Ratio		8,3% > MARR (8%)		Layak
5	Payback Period		24 tahun < n (25 tahun)		Layak
Sensitivitas					
			NPV	BCR	
6	Biaya Naik 10%, Manfaat Tetap	-Rp	2.411.426.398,79	0,97% < 1	Tidak Layak
7	Biaya Tetap, Manfaat Turun 10%	-Rp	6.281.019.924,36	0,92% < 1	Tidak Layak
8	Biaya Naik 10%, Manfaat Turun 10%	-Rp	10.054.131.188,36	0,87% < 1	Tidak Layak
9	Biaya Tetap, Manfaat Turun 20%	-Rp	13.923.724.713,93	0,81% < 1	Tidak Layak

10	Biaya Naik 20%, Manfaat Turun 20%	-Rp	21.469.947.241,92	0,74% < 1	Tidak Layak
----	--------------------------------------	-----	-------------------	-----------	-------------

Tabel 1 Rekapitulasi Perhitungan Kelayakan Investasi



Gambar 1 Diagram Break Even Point

Simpulan

Dari hasil analisis yang telah dilakukan, dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan metode NPV, BCR, IRR dan *Discounted Payback Period* didapatkan hasil bahwa kelayakan investasi Villa Pandawa Residence layak dijalankan selama 25 tahun dengan nilai NPV sebesar Rp. 1.361.684.865,21 > 1, BCR sebesar 1,02% >, dan IRR sebesar 8,3% > MARR (8%)
2. *Break Even Point* (BEP) pada analisis kelayakan Villa Pandawa Residence berhasil dilakukan selama periode 25 tahun dan tercapai pada tahun ke-24
3. Pada 5 analisis sensitivitas yang di lakukan dengan beragam kemungkinan didapat bahwa semua tinjauan tersebut dikatakan layak. Adapun hasil analisis sensitivitas sebagai berikut :
 - Analisis sensitivitas pada parameter biaya naik 10% manfaat tetap dinyatakan tidak layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 2.411.426.398,79 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,97% < 1
 - Analisis sensitivitas pada parameter biaya tetap manfaat turun 10% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 6.281.019.924,36 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,92% < 1
 - Analisis sensitivitas pada parameter biaya naik 10% manfaat turun 10% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 10.054.131.118,36 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,87% < 1
 - Analisis sensitivitas pada parameter biaya tetap manfaat turun 20% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 13.923.724.713,93 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,81% < 1
 - Analisis sensitivitas pada parameter biaya naik 20% manfaat turun 20% dinyatakan layak terbukti bahwa NPV didapat sebesar -Rp. 21.469.947.241,92 < 1 dan BCR didapat sebesar 0,74% < 1

Ucapan Terima Kasih

Puji Syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan yang maha Esa karna telah memberikan kesehatan dan kemampuan untuk menyelesaikan penelitian ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada para dosen: Bapak Ir. Made Mudhina, MT, Bapak I Made Budiadi, ST., MT. yang telah memberikan bimbingan dan masukan. Kepada pihak PT. Wayan Konstruksi: Bapak I Wayan Arnaya dan Bapak Dewa Arijaya serta pemilik villa Bapak Mulyadi yang telah membantu memberikan data-data dalam penelitian ini. Terima kasih untuk orang tua, saudara serta orang-orang tercinta yang telah memberikan dukungan dalam penelitian ini. Terima kasih untuk teman-teman kelas C yang telah memberikan dukungan dalam penelitian ini.

Referensi

- [1] Muzakir, I (2021). “Properti di Bali Masih Menjadi Minat Investor”
- [2] Budhiman, I (2021). “Kata Pakar, Tahun 2021 Waktu Paling Tepat Untuk Investasi Properti. Siap Untung?”
- [3] Makarya., Ulum, M. (2009) “Pengaruh Tingkat Suku Bunga dan Tingkat Likuiditas Perusahaan terhadap Risiko Investasi Saham yang Terdaftar pada Jakarta Islamic Index”, Jurnal Ekonomi Bisnis, No. 1.
- [4] Syahrin, R. A., Darmawan, A. (2018) “Pengaruh Risiko Inflasi, Risiko Suku Bunga, Risiko Valuta Asing, Risiko Pasar Terhadap Return Saham”, Jurnal Administrasi Bisnis (JAB), Vol. 61(3).