

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PEMBANGUNAN *VILLA* MAHARAJA PERERENAN, BADUNG

I Nengah Widiyawan¹⁾, Ni Kadek Sri Ebta Yuni, S.ST., MT²⁾, Ni Made Sintya Rani, ST., MT³⁾

¹⁾ Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali -80364

²⁾ Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali -80364

³⁾ Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali -80364

E-mail: widiyawan66@gmail.com

Abstract

Bali Island is an attractive island for tourists. Tourist visits to Bali continue to increase, so the need for accommodation such as lodging or villas is also increasing. One of the villas to be built is Villa Maharaja, this villa is located in Pererenan Village, Mengwi, Badung, Bali. Villa Maharaja is located in a strategic location, so the investment in the construction of this villa is quite promising. Property investment such as villas is a risky decision, therefore it is necessary to do a feasibility analysis before making an investment. This study aims to determine the feasibility of investing in the construction of Villa Maharaja Pererenan, which is assessed from a financial aspect. The methods used are the Net Present Value (NPV) method, the Internal Rate of Return (IRR) method, the Benefit Cost Ratio (BCR) method and the Payback Period (PBP) method. In addition, a sensitivity analysis was also carried out. From the calculations made, the investment in the construction of Villa Maharaja is feasible from a financial aspect. In this study, the NPV = 9,237,033,047, BCR = 1.02, IRR = 8.53% and PBP occurred in the 16th year. From the results of the sensitivity analysis, this investment will not be feasible when costs increase by more than 26.11% with fixed benefits, benefits decrease by more than 20.72% with fixed costs, and costs increase accompanied by benefits that fall by more than 11.55%.

Keywords: Feasibility, Investment, Sensitivity, Financial

Abstrak

Pulau Bali merupakan pulau yang menarik bagi para wisatawan. Kunjungan wisatawan ke Bali terus mengalami peningkatan, sehingga kebutuhan akan akomodasi seperti penginapan atau *villa* juga meningkat. Salah satu *villa* yang akan dibangun adalah *Villa Maharaja*, *villa* ini berlokasi di Desa Pererenan, Mengwi, Badung, Bali. *Villa Maharaja* terletak di lokasi yang strategis, sehingga investasi pada pembangunan *villa* ini cukup menjanjikan. Investasi properti seperti *villa* merupakan keputusan yang berisiko, oleh karenanya perlu dilakukan analisis kelayakan sebelum melakukan investasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan investasi pada pembangunan *Villa Maharaja Pererenan*, yang ditinjau dari aspek finansial. Dengan metode yang digunakan yaitu metode *Net Present Value* (NPV), metode *Internal Rate of Return* (IRR), metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan metode *Payback Period* (PBP). Selain itu juga dilakukan analisis sensitivitas. Dari perhitungan yang dilakukan, investasi pada pembangunan *Villa Maharaja* layak dari aspek finansial. Dalam penelitian ini didapat nilai NPV = 9.237.033.047, BCR = 1,02, IRR = 8,53% dan PBP terjadi di tahun ke-16. Dari hasil analisis sensitivitas, investasi ini akan menjadi tidak layak saat biaya naik lebih dari 26,11% dengan manfaat tetap, manfaat turun lebih dari 20,72% dengan biaya tetap, dan Biaya naik disertai manfaat turun lebih besar dari 11,55%.

Kata kunci: Kelayakan, Investasi, Sensitivitas, Finansial

PENDAHULUAN

Pulau Bali atau yang dikenal juga dengan julukan pulau dewata memang penuh dengan keindahan dan keunikan. Kunjungan wisatawan asing ke Bali sebelum pandemi covid-19 mulai merebak di Indonesia cenderung naik setiap tahunnya. Menurut data dari BPS Provinsi Bali pada tahun 2019 kunjungan wisatawan mancanegara meningkat pada bulan Januari (27,41 persen), Juni (0,96 persen), Agustus (7,48 persen), September (6,24 persen), Oktober (9,69 persen), November (22,46 persen) dan Desember (10,74 persen) [1]. Semakin banyaknya pengunjung yang datang dan berlibur ke Pulau Bali maka semakin banyak pula dibutuhkan akomodasi wisata di Bali. Salah satu akomodasi penunjang pariwisata yang harus ada adalah penginapan atau *villa*. *Villa* sendiri merupakan suatu bentuk bangunan, lambang, perusahaan atau badan usaha akomodasi yang menyediakan pelayanan jasa penginapan [2]

Peluang investasi di bidang akomodasi pariwisata seperti *villa* masih menunjukkan tren positif. *Villa* sendiri merupakan suatu bentuk bangunan, lambang, perusahaan atau badan usaha akomodasi yang menyediakan pelayanan jasa penginapan [4]. Hal ini di lihat dari data dari Kantor Perwakilan Bank Indonesia Bali menunjukkan bahwa Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) selama 2020 mencapai Rp 5.432,7 miliar dan Penanaman Modal Asing (PMA) mencapai nilai 293,3 juta dolar AS [3].

Villa Maharaja Pererenan terletak di Jl. Dalem Lingsir, Gang Tukad Pangi II nomor 3, Pererenan, Mengwi, Badung, Bali. Daerah Pererenan sendiri biasa dikatakan daerah pariwisata yang ramai mengingat letaknya yang dekat dengan kawasan pariwisata terkenal di Bali seperti Canggu, Tanah Lot, Berawa dan Seminyak. Karena lokasi yang strategis tersebut tentu investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan cukup menjanjikan. Walaupun demikian, risiko investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan juga besar. Hal ini dikarenakan harga tanah di sana yang tinggi karena berada di daerah pariwisata. Oleh sebab itu analisis kelayakan investasi atau study kelayakan pada proyek pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan perlu dilakukan. Studi kelayakan proyek merupakan penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dapat dilaksanakan dengan berhasil [4].

Atas dasar tersebut dilakukan penelitian analisis kelayakan investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan. Dalam analisis kelayakan investasi dapat

dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Internal Rate of Return* (IRR) [5]. lalu untuk mengetahui lama waktu yang dibutuhkan agar terjadi titik impas pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan dilakukan analisis dengan metode *Payback Period* (PBP). Terakhir dilakukan analisis sensitivitas untuk mengetahui sensitivitas pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan.

METODE PENELITIAN

Penelitian analisis investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan dilakukan dengan rancangan deskriptif kuantitatif. Deskriptif yang dimaksud yaitu, data-data yang diperoleh saat penelitian nanti akan diolah lalu disimpulkan dengan cara mendeskripsikannya. Lalu kuantitatif yang dimaksud yaitu, data-data yang telah diperoleh nanti pada saat penelitian akan diolah menggunakan perhitungan ekonomi teknik. Dalam penelitian ini menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Adapun data primer berupa hasil wawancara dengan beberapa pihak seperti konsultan proyek, salah satu pihak manajemen *villa* di Bali, dan pihak *villa* sejenis. Lalu untuk data sekunder berupa data-data yang didapat dari studi pustaka dengan membaca jurnal-jurnal, RAB *Villa* Maharaja, gambar rencana *Villa* Maharaja dan suku bunga bank.

Setelah data-data yang diperlukan didapat maka dilakukan analisis data yang terdiri dari:

1. Analisis biaya modal, biaya modal didapat dari data-data RAB dan hasil wawancara berupa biaya pengadaan listrik, biaya pengadaan air, biaya perizinan dan biaya-biaya lain yang tidak tercantum dalam RAB yang dikeluarkan selama konstruksi.
2. Hasil analisis biaya modal dipergunakan sebagai dasar menentukan modal awal investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan.
3. Analisis biaya (*cost*) diambil dari biaya modal, biaya tahunan, biaya *overhaul*, dan biaya pajak.
4. Analisis manfaat (*benefit*) diambil dari seluruh pendapatan yang diterima *Villa* Maharaja Pererenan, yang berupa hasil penyewaan *villa*.
5. Melakukan perhitungan pajak yang dikenakan pada *Villa* Maharaja Pererenan, seperti pajak penghasilan final (PPH final), pajak bumi dan bangunan (PBB) dan pajak hotel dan restoran (PHR)
6. Setelah menghitung biaya (*cost*) dan manfaat (*benefit*) kemudian dilakukan analisis finansial dengan mempergunakan Metode *Net Present Value* (NPV), Metode

Internal Rate of Return (IRR), Metode *Benefit Cost Ratio (BCR)* dan Metode *Payback Period (PBP)* pada pembangunan *Villa Maharaja Pererenan*.

7. Terakhir dilakukan analisis sensitivitas untuk mengetahui sensitivitas dari investasi yang dilakukan pada pembangunan *Villa Maharaja Pererenan*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Villa Maharaja merupakan *villa* yang dibangun di tanah seluas 1245,5 m² atau 12,255 are dengan total luas bangunan 948,74 m². *Villa* ini dibangun oleh pemilik yaitu bapak Charles sebagai *villa* pribadi. Kendati demikian penulis berencana melakukan analisis kelayakan investasi *villa* ini dengan asumsi *villa* ini akan disewakan. Umur rencana investasi *villa* ini selama 30 tahun dan mulai beroperasi di tahun 2024. Setelah mendapat data-data yang diperlukan, penelitian ini diawali dengan melakukan analisis biaya, manfaat dan pajak, adapun hasil analisis tersebut adalah sebagai berikut:

1. Biaya modal

Biaya modal didapat dari hasil wawancara dan data dari RAB *Villa Maharaja*, adapun biaya modal pada pembangunan *Villa Maharaja* adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Biaya modal

No	Uraian	Biaya (Rp)
1	Biya Tanah (beli tanah)	9.337.500.000
2	Biaya Konstruksi	7.080.400.000
3	Biaya Pengadaan Listrik	listrik <i>Existing</i>
4	Biaya Pengadaan Air	12.000.000
5	Biaya Perijinan Bangunan	118.625.000
6	Biaya Pembuatan <i>Website</i>	5.000.000
7	Biaya Peralatan dan <i>Furniture</i>	746.270.000
TOTAL		17.299.795.000

2. Biaya tahunan

Biaya tahunan didapat dari hasil wawancara dengan beberapa pihak, biaya tahunan ini meningkat 3,5% setiap tahun karena inflasi. Adapun biaya tahunan *Villa Maharaja* adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Biaya Tahunan

No	Uraian Biaya	Total Biaya (Rp)
1	Biaya pegawai	190.800.000
2	Biaya perlengkapan	46.049.200
3	Biaya listrik	120.000.000
4	Biaya internet	29.400.000

5	luran air	10.000.000
6	luran banjar	6.000.000
7	Biaya pemeliharaan	156.533.400
8	Biaya <i>website</i>	3.500.000
9	Biaya promosi	18.000.000
Total biaya tahunan		580.282.600

3. Biaya *overhaul* 5 tahunan

Biaya *overhaul* 5 tahunan merupakan biaya yang dikeluarkan untuk penggantian peralatan dan *furniture villa*, biaya ini mengalami peningkatan sebesar 3,5% karena inflasi. Adapun biaya *overhaul* 5 tahunan *Villa Maharaja* adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Biaya *overhaul* 5 tahunan

Tahun Ke	Total Biaya	Total biaya setelah inflasi 3,5%
5	746.270.000	886.334.659
10	746.270.000	1.052.687.537
15	746.270.000	1.250.262.572
20	746.270.000	1.484.919.735
25	746.270.000	1.763.618.834
30	746.270.000	2.094.625.938

4. Manfaat (*Benefit*)

Manfaat didapat dari hasil penyewaan *villa* per tahunnya dengan tarif 8 juta per malamnya dengan tingkat hunian 80% per bulan, tarif ini dinaikkan sebesar 3,5% setiap tahun karena inflasi. Adapun manfaat *Villa Maharaja* adalah sebagai berikut:

Tabel 4. Manfaat *Villa Maharaja*

Tahun ke	Total Pendapatan per tahun (Rp)
1-5	12.787.550.626
6-10	15.187.598.761
11-15	18.038.103.064
16-20	21.423.607.989
21-25	25.444.525.826
26-30	30.220.114.877

5. Pajak

Pajak yang dikenakan pada *Villa* Maharaja jika akan sewakan terdiri dari pajak bumi dan bangunan (PBB), pajak penghasilan final (PPH final), dan pajak hotel dan restoran (PHR). Adapun jumlah pajak yang di kenakan kepada *Villa* Maharaja adalah sebagai berikut:

Tabel 5. Pajak *Villa* Maharaja

Tahun ke	PBB (Rp)	PPH (Rp)	PHR (Rp)
1-5	164.059.000	1.278.755.063	1.278.755.063
6-10	164.059.000	1.518.759.876	1.518.759.876
11-15	164.059.000	1.803.810.306	1.803.810.306
16-20	164.059.000	2.142.360.799	2.142.360.799
21-25	164.059.000	2.544.452.583	2.544.452.583
26-30	164.059.000	3.022.011.488	3.022.011.488

Setelah dilakukan analisis biaya, manfaat dan pajak selanjutnya dilakukan analisis kelayakan investasi dari aspek finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP). Adapun hasil analisis kelayakan investasi *villa* maharaja adalah sebagai berikut

1. Metode *Net Present Value* (NPV)

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \text{PWB} - \text{PWC} \\ &= 55.730.961.680 - 46.493.928.633 \\ &= \mathbf{9.237.033.047} \end{aligned}$$

Nilai NPV = 9.237.033.047 (positif) atau lebih besar dari 0, maka investasi dinyatakan layak

2. Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR)

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \text{PWB} / \text{PWC} \\ &= 55.730.961.680 / 46.493.928.633 \\ &= \mathbf{1,02} \end{aligned}$$

Nilai BCR = 1,02 > 1, maka investasi dinyatakan layak

3. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= i_1 + \frac{\text{NPV}_1}{(\text{NPV}_1 - \text{NPV}_2)} \cdot (i_2 - i_1) \\ \text{IRR} &= 8\% + \frac{1.006.238.442}{(1.006.238.442 - (-890.049.393))} \cdot (9\% - 8\%) \end{aligned}$$

$$IRR = 8\% + \frac{1.006.238.442}{(1.896.287.835)} \cdot (1\%)$$

$$IRR = 8\% + 0,53\%$$

$$IRR = \mathbf{8,53\%}$$

Nilai IRR = 8,53% > MARR (5%), maka investasi dinyatakan layak

4. Metode *Payback Period (PBP)*

Metode PBP digunakan untuk mencari titik impas investasi atau *break even point* (BEP). Adapun hasil dari BEP adalah sebagai berikut:

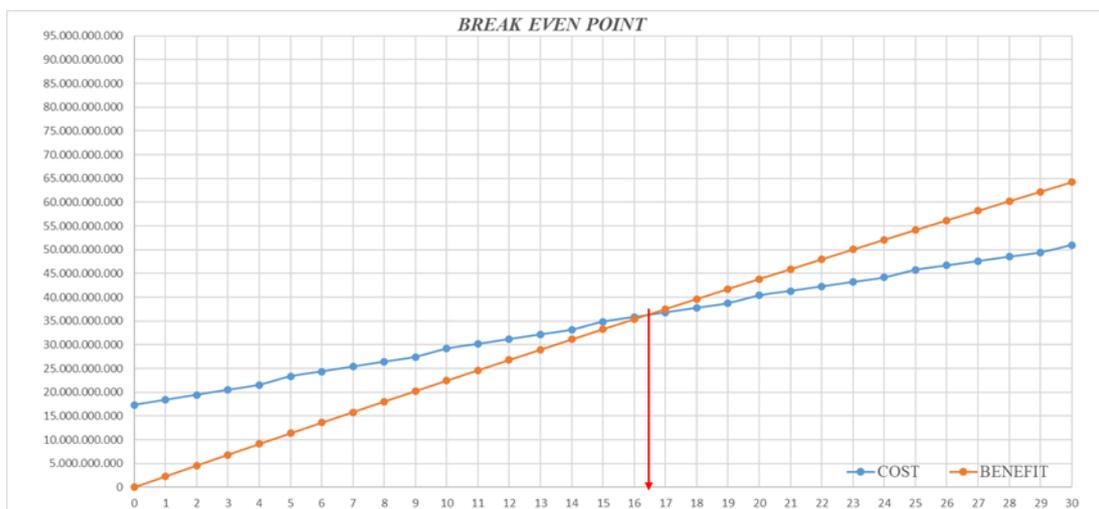
$$BEP = k_1 + \frac{PBP_1}{(PBP_1 - PBP_2)} \cdot (k_2 - k_1)$$

$$BEP = 16 \text{ tahun} + \frac{-415.412.271}{(-415.412.271 - 731.377.103)} \cdot (17 \text{ tahun} - 16 \text{ tahun})$$

$$BEP = 16 \text{ tahun} + 0,36 \times 1 \text{ tahun}$$

$$BEP = \mathbf{16 \text{ tahun}, 4 \text{ bulan}, 10 \text{ hari}}$$

Break even point terjadi pada tahun ke-16 lebih 4 bulan, 10 hari, lebih cepat dari umur investasi yaitu 30 tahun, maka investasi dinyatakan layak. Adapun untuk grafik BEP dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 2. Grafik *break even point*

Setelah dilakukan analisis kelayakan investasi dari aspek finansial menggunakan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP). Selanjutnya dilakukan analisis sensitivitas dengan hasil sebagai berikut:

1. Saat semua biaya naik sampai 26,11% dengan manfaat tetap seperti rencana, nilai NPV = 0. Dengan kata lain saat biaya naik lebih dari 26,11% dan manfaat tetap, maka investasi akan menjadi tidak layak.
2. Saat manfaat turun sampai 20,72% dengan biaya tetap seperti rencana, nilai NPV = 0. Dengan kata lain saat manfaat turun lebih dari 20,72% dan biaya tetap, maka investasi akan menjadi tidak layak.
3. Saat biaya naik dan manfaat turun sampai 11,55%, nilai NPV = 0. Dengan kata lain saat biaya naik dan manfaat turun lebih besar dari 11,55%, maka investasi akan menjadi tidak layak

SIMPULAN

Adapun simpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dari hasil perhitungan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Payback Period* (PBP), investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan dikatakan layak. Dengan nilai NPV = 9.237.033.047, BCR = 1,02, IRR = 8,53% dan PBP terjadi di tahun ke-16.
2. Waktu yang dibutuhkan agar terjadi titik impas atau BEP (*Break Even Point*) pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan adalah 16 tahun, 4 bulan, 10 hari.
3. Tingkat sensitivitas investasi pada pembangunan *Villa* Maharaja Pererenan, yaitu investasi ini akan menjadi tidak layak saat biaya naik lebih dari 26,11% dengan manfaat tetap, manfaat turun lebih dari 20,72% dengan biaya tetap, dan Biaya naik disertai manfaat turun lebih besar dari 11,55%.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, *Perkembangan Pariwisata Provinsi Bali* tahun 2019. Provinsi Bali. 2019.
- Matilda Relu Lama Tokan, "Kawasan *Villa* Dengan Penataan Landsekap Agrowisata di Kota Singkawang", *Jurnal online mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjungpura*, Vol.2, No.1, pp 90-102, Maret 2014.

Kadek Devi Astrini, I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, Krisna Kurniari, “Analisis Investasi Pembangunan Dupa *Villa* di Desa Tibubeneng, Canggu, Kabupaten Badung, Bali”, Jurnal Ilmiah Teknik UNMAS. Vol. 2, No. 1. pp 7-14, April. 2022.

Pudjawan, Ekonomi Teknik, edisi ke 2. Surabaya: GunaWidya, 2007.

Paulus Pati Richardo Tenawaheng, Christiono Utomo, dan I Putu Artama Wiguna, “Analisis Sensitivitas Investasi Apartemen Begawan”, Jurnal Teknik ITS Vol. 10, No. 1, pp 25-30. 2021.