

ANALISIS INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN AINAYA RESORT UBUD

Kadek Evan Alit Suputra
Ni Kadek Sri Ebtha Yuni, S.ST.,M.T.
I Gusti Ayu Wulan Krisna Dewi, S.T.,M.T.

Mahasiswa Program Studi Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jl.Kampus, Kuta Selatan, Badung, Bali 80364

**Email: evanalit30@gmail.com*

Abstrak

Penelitian untuk menentukan kelayakan investasi di properti Ainaya Resort Ubud. Studi ini secara eksklusif dilakukan pada analisis kelayakan finansial. Oleh karena itu, tujuan dari studi ini adalah untuk menentukan kelayakan finansial dari investasi yang dilakukan di Ainaya Resort Ubud. Metodologi penelitian yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif. Pengumpulan data primer dilakukan melalui pemanfaatan teknik wawancara dan observasi, dan data sekunder diperoleh dari pemangku kepentingan terkait, khususnya kontraktor. Tujuan dari data ini adalah untuk menilai kelayakan finansial. Studi menunjukkan bahwa proyek tersebut layak untuk dilaksanakan, sebagaimana dibuktikan oleh nilai NPV sebesar Rp.38.255.356.878,86, nilai BCR sebesar 1.27, nilai IRR sebesar 9,26% di atas nilai MARR, dan BEP yang terjadi lebih dari 17 tahun sebelum umur investasi. Setiap teknik menunjukkan kelayakan investasi di Ainaya Resort Ubud.

Kata Kunci: Investasi, Resort, Finansial

Abstract: Conducting a study to determine the practicality of investing in the Ainaya Resort Ubud property. This study was exclusively conducted on a financial feasibility analysis. Hence, the objective of this study is to determine the financial viability of investments undertaken at Ainaya Resort Ubud. The research methodology employed is quantitative descriptive. The collection of primary data was conducted through the utilization of interview and observation techniques, and secondary data was acquired from relevant stakeholders, specifically contractors. The purpose of this data is to assess the financial viability. The study indicates that the project is viable for implementation, as evidenced by the NPV value of Rp.38.255.356.878,86, the BCR value of 1.27, the IRR value of 9,26% above the MARR value, and the BEP occurring more than 8 years before the investment's lifespan. Every technique demonstrates the feasibility of investing in Ainaya Resort Ubud.

Keywords: Investing, Resort, Financial

1. Pendahuluan

Bali merupakan destinasi wisata unggulan nasional dan internasional. Seiring berjalannya waktu, wisatawan mancanegara dan domestik semakin banyak yang berkunjung ke Bali. Badan Pusat Statistik Provinsi Bali melaporkan adanya 150 wisatawan pada tahun 2020, yang mendukung tren tersebut. Jumlah kunjungan wisatawan meningkat menjadi 508.350 pada tahun 2023. Menurut laporan, 31,12% pendapatan Bali berasal dari pariwisata. Pertanian menyumbang 20,65% dan jasa sebesar 13,87%. Oleh karena itu, daerah ini berupaya untuk mematuhi undang-undang dan peraturan yang relevan untuk mempertahankan struktur ekonomi ini. Ekonomi Bali tumbuh pesat berkat pariwisata. Seiring makin populernya pulau ini, permintaan akan perumahan, tempat makan, dan layanan pengunjung lainnya yang berkualitas tinggi pun meningkat. Investor dapat memperoleh keuntungan dengan berinvestasi di hotel, resort, dan villa.

Berdasarkan hal tersebut wisatawan yang datang ke Bali lebih banyak menghabiskan waktu di sebuah penginapan. Penginapan yang setara dengan hotel berbintang dan cocok untuk bersantai dalam jangka waktu lama adalah *resort*. Salah satu *resort* tersebut adalah Ainaya Resort Ubud.

Penelitian ini berfokus pada evaluasi kelayakan finansial proyek pembangunan Ainaya Resort Ubud melalui tiga aspek utama:

1. Rumusan Masalah:

- Kelayakan Finansial: Bagaimana kelayakan finansial proyek ini ditinjau dari nilai NPV, BCR, IRR, dan PP?
- Break Event Point (BEP): Berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk mencapai BEP?
- Analisis Sensitivitas: Bagaimana sensitivitas investasi ini terhadap perubahan variabel ekonomi?

2. Tujuan Penelitian:

- Menilai kelayakan investasi dengan menggunakan NPV, BCR, IRR, dan PP.
- Menentukan waktu pencapaian BEP dalam proyek ini.
- Menganalisis sensitivitas investasi terhadap variabel ekonomi yang relevan.

Penelitian ini memberikan gambaran menyeluruh tentang aspek finansial proyek, penting untuk pengambilan keputusan investasi yang berbasis data.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif. Penelitian deskriptif kuantitatif menguraikan, meneliti, dan menjelaskan suatu subjek kontemporer. Penelitian ini menarik kesimpulan dari fenomena yang diamati dan data numerik. Penelitian deskriptif kuantitatif menggunakan angka untuk menggambarkan suatu kondisi secara objektif. Pengumpulan data, interpretasi, dan penyajian yang jelas merupakan langkah-langkah dalam strategi ini. Data primer dari pengamatan lapangan dan data sekunder yang diolah dari berbagai sumber merupakan data yang digunakan.

Penelitian dilakukan di proyek Pembangunan Ainaya Resort Ubud, Jl. Kendran, Gianyar, Bali.

Data Primer: Diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara. Meliputi:

- Harga Sewa Resort
- Tingkat Hunian Resort
- Gaji Pekerja Resort
- Harga Beli Tanah
- Harga Pemeliharaan
- Biaya Interior
- Biaya Operasional

Data Sekunder: Diperoleh dari pihak lain dan meliputi:

- Gambar Kerja
- Rencana Anggaran Biaya (RAB)
- Suku Bunga
- Tingkat Hunian Resort (Badan Pusat Statistik)

Instrumen yang digunakan meliputi:

- Lembar formulir pedoman wawancara
- Lembar pedoman dokumentasi

Memformulasikan masalah penelitian dan tujuan.

Melakukan survei lapangan untuk mengumpulkan data seperti diatas dan wawancara dengan operator.

Studi literatur terkait masalah.

Menghitung kelayakan berdasar aspek finansial dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan data-data yang didapat, serta menarik kesimpulan dan memberikan saran berdasarkan hasil analisis.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Gambaran Umum

proyek pembangunan Ainaya resort ubud ini memiliki luas lahan sebesar 8000 m² atau 80 are. Pade area yang dibangun terdapat 17-unit villa dengan spesifikasi yang berbeda -beda diantaranya: 13-unit dengan tipe *one*

bedroom bamboo unit A-G, 3-unit dengan tipe *one bedroom bamboo unit H-P*, dan 1-unit dengan tipe *two-bedroom bamboo unit A-G*. Adapun 1 restaurant, 1 tempat spa & yoga, dan 1 kolam renang umum dalam resort ini.

Data yang diperoleh akan digunakan untuk menganalisis kelayakan investasi pada proyek ini. Proses analisis melibatkan informasi harga-harga yang didapat dari wawancara.

Dalam pembangunan dan pengoprasiaannya owner menggunakan 100% modal sendiri tanpa meminjam dari badan manapun. Modal (Investasi) yang digunakan pada pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa Adalah sebesar Rp.54.356.357.192. Sedangkan biaya Oprasional dan Pemeliharaan pertahun, didapat dari hasil wawancara untuk lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 1

Tabel 1 Biaya Operasional dan Pemeliharaan

I No	BIAYA OPERASIONAL		
	Item	Harga / Bulan	Harga / Tahun
1	Biaya Listrik	6,836,500.00	82,038,000.00
2	Biaya Air	12,500.00	150,000.00
3	Gaji Karyawan		160,000,000.00
TOTAL			82,188,000.00

		/BULAN	/TAHUN
BIAYA MAINTENANCE		50,000,000.00	600,000,000.00

Sedangkan untuk biaya belanja tahunan adalah sebesar Rp.2.508.833.740.14. Untuk biaya overhead merupakan salah satu komponen biaya rutin setiap beberapa tahun yang disebabkan oleh penyusutan dari barang-barang keperluan villa yang akan direncanakan dibangun seperti: genzet yang harus di ganti pada masa-masa tertentu. total biaya tersebut adalah Rp.9.375.000.00 yang di keluarkan.

Pada analisis manfaat pada Ainaya Resort Ubud menggunakan tingkat hunian kamar villa target saat kondisi normal yang di dapat dari wawancara dengan pihak operator sehingga villa dalam kondisi pesimiss dengan tingkat hunian kamar target dalam kondisi normal adalah 60% sampai dengan 65% pertahun, dengan harga sewa kamar Rp.4.600.000.00 sampai dengan Rp.6.200.000.00 permalamnya, pendapatan pertahun dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2 Pendapatan Pertahun

Tahun ke	Pendapatan Pertahun	
1	Rp	12.160,593,815.44
2	Rp	12,364,402,706.53
3	Rp	13,010,599,139.78
4	Rp	13,693,431,137.96
5	Rp	14,415,032,748.36
6	Rp	15,177,664,138.46
7	Rp	15,983,719,105.55
8	Rp	16,835,733,035.04
9	Rp	17,736,391,334.63
10	Rp	18,697,913,372.53
11	Rp	19,695,186,950.27
12	Rp	20,759,528,341.76
13	Rp	21,884,942,932.79
14	Rp	23,075,011,496.82
15	Rp	24,333,527,145.15
16	Rp	25,664,507,991.96
17	Rp	27,072,210,576.95
18	Rp	28,561,144,091.03
19	Rp	30,136,085,453.15
20	Rp	31,802,095,289.32
21	Rp	33,564,534,867.76
22	Rp	35,429,084,047.55
23	Rp	37,401,760,301.59
24	Rp	39,488,938,878.03
25	Rp	41,697,374,168.62

Pajak yang dikenakan meliputi pajak PHR yang nilainya 30% dari pendapatan bruto, Biaya pajak ini akan dimasukan sebagai annual cost, untuk lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Tabel Pajak Pertahun

Tahun ke	Pendapatan Pertahun	
1	Rp	4,629,293,522.42
2	Rp	4,716,640,190.03
3	Rp	4,993,581,518.56
4	Rp	5,286,223,803.50
5	Rp	5,595,481,636.52
6	Rp	5,922,323,660.85
7	Rp	6,267,775,789.61
8	Rp	6,632,924,616.53
9	Rp	7,018,921,030.64
10	Rp	7,426,984,046.89
11	Rp	7,858,404,865.92
12	Rp	8,314,551,176.55
13	Rp	8,796,871,715.57
14	Rp	9,306,901,100.15
15	Rp	9,846,264,949.44
16	Rp	10,416,685,312.36
17	Rp	11,019,986,420.21
18	Rp	11,658,100,783.38
19	Rp	12,333,075,652.86
20	Rp	13,047,079,868.37
21	Rp	13,802,411,116.27
22	Rp	14,601,503,621.89
23	Rp	15,446,936,302.20
24	Rp	16,341,441,406.38
25	Rp	17,287,913,673.78

Metode analisis evaluasi investasi yang digunakan dalam penelitian ini antara lain metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR), Break Even Point (BEP), dan Analisis Sensitivitas, adapun hasilnya sebagai berikut:

1. Net Present Value (NPV)

$$NPV = PWB - PWC$$

$$= Rp.220.445.333.792.81 - Rp.182.189.976.915.95$$

$$= Rp.38.255.356.878.86.$$

Dari hasil analisis Net Present Value (NPV) adalah sebesar Rp.38.255.356.878.86 > 0 maka investasi dinyatakan layak berdasarkan metode Net Present Value (NPV).

2. Benefit Cost Ratio (BCR)

$$BCR = PWB/PWC$$

$$= Rp.220.445.333.792.81 / Rp.182.189.976.915.95$$

$$= 1.27.$$

Dari hasil analisis Benefit Cost Ratio (BCR) adalah sebesar 1.27 > 1 maka investasi dinyatakan layak berdasarkan metode Benefit Cost Ratio (BCR).

3. Internal Rate of Return (IRR)

Dalam mencari Internal Rate of Return (IRR) pada investasi ini menggunakan metode trial and error, dalam proses tersebut didapat suku bunga yang paling mendekati saat NPV = 0 adalah suku bunga 9% yang NPV-nya bernilai positif dan suku bunga 10% yang NPV-nya bernilai negatif. Berdasarkan nilai Net Present Value (NPV) yang diperoleh dengan bunga 9% dan 10%, maka dapat dihitung nilai Internal Rate of Return (IRR) dengan metode interpolasi yaitu:

$$IRR = iNPV(+) + \frac{NPV +}{[(NPV +) - (-NPV)]} (iNPV(-) - iNPV_+)$$

$$IRR = 9\% + \frac{Rp.6.871.602.231.06}{[(Rp.6.871.602.231.06) - (-Rp.2.437.170.360.20)]} (10\% + 9\%)$$

$$= 9.26\%.$$

Dari hasil analisis Internal Rate of Return (IRR) adalah sebesar 9.26% > 6% maka investasi dinyatakan layak berdasarkan metode Internal Rate of Return (IRR).

3. 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 terjadinya pulang pokok (Break Even Point). Didapat hasil NPV positif pada tahun ke 17. Dihitung dengan perhitungan sebagai berikut:

$$BEP = n + (b/(b-c))$$

$$= 16 + (-Rp.3.474.300.417.27 / -Rp.4.436.097.023.80)$$

$$= 16.78 = 17 \text{ Tahun.}$$

Didapat hasil Break Event Point (BEP) akan terjadi pada 17 tahun < 20 tahun dan investasi bisa dikatakan layak

Untuk mengetahui sampai mana parameter investasi dapat berubah maka dilakukan analisis sensitivitas, adapun hasil analisis sensitivitas adalah sebagai berikut:

1. Pada analisis sensitivitas benefit didapat hasil investasi akan menjadi tidak layak jika nilai annual benefit (Ab) turun lebih besar dari 50% dari nilai awal selama tahun investasi.
2. Pada analisis sensitivitas cost didapat hasil investasi akan tetap menjadi layak jika nilai annual cost (Ac) naik lebih besar dari nilai awal selama tahun investasi.

4. Simpulan

1. Hasil analisis finansial dalam pembangunan Ainaya Resort Ubud pada perhitungan dikatakan layak karena: Perhitungan kelayakan finansial terdiri dari NPV, BCR, IRR, PP
 - a. Perhitungan analisis kelayakan finansial dengan metode Net Present Value (NPV) dikatakan layak karena Rp.38.255.356.878,86 ($NPV > 0$).
 - b. Perhitungan analisis kelayakan finansial dengan metode Benefit Cost Ratio (BCR) pada suku bunga 6% dikatakan layak karena $1.27 > 1$.
 - c. Internal Rate of Return (IRR) dikatakan layak karena nilai $MARR < IRR$ yaitu $6\% < 9,26\%$.
 - d. Break Event Point (BEP) pada pembangunan Ainaya Resort Ubud dikatakan layak dikarenakan BEP pada resort ini terjadi pada tahun ke – 17.
2. Hasil analisis sensitivitas pada perhitungan ini, investasi pada Ainaya Resort Ubud jika analisis sensitivitas annual benefit (Ab) turun lebih besar 50% dari nilai awal selama tahun investasi maka investasi dikatakan tidak layak, sedangkan pada analisis sensitivitas cost didapat hasil investasi akan tetap layak walaupun persentase nilai annual cost (Ac) naik dari persentase nilai awal.

Daftar Pustaka

- 1.1. [1] DATA SENSUS. (2023, November 1). *Perkembangan Pariwisata Provinsi Bali September 2023*. bali bps. Retrieved November 20,

2023.

- <https://bali.bps.go.id/pressrelease/2023/11/01/717796/perkembangan-pariwisata-provinsi-bali-september-2023.html>
- 1.2. [2] Putu Agus Dharma Satya, I Wayan Sudiasa, & Made Mudhina. (2021). "Studi Kelayakan Investasi Yanyan Resort Ubud Villa di Desa Batuan, Sukawati".
- 1.3. [3] I Made Anom Adiaksa, Amd, ST, MT. (2015). "Analisa NPV Pembangunan Resort Lembang di Dusun Lembang Kabupaten Klungkung".
- 1.4. [4] Feby. (2023, April 28). *Mengapa Berinvestasi Properti di Bali Menjanjikan di Tahun 2023?* bukit vista. Retrieved October 25, 2023. <https://www.bukitvista.com/property-market/mengapa-berinvestasi-di-bali>
- 1.5. [5] putu krista. (2023, July 22). *Ubud Masuk 5 Besar Kota Terbaik di Dunia Versi Travel and Leisure*. detik bali. Retrieved October 25, 2023. <https://www.detik.com/bali/wisata/d-6835550/ubud-masuk-5-besar-kota-terbaik-di-dunia-versi-travel-and-leisure>
- 1.6. [6] Anugrah Dwi. (2023, August 23). *Pengertian Investasi dan Jenis-Jenisnya*. Fakultas Ekonomi dan bisnis. Retrieved October 29, 2023. <https://feb.umsu.ac.id/pengertian-investasi-dan-jenis-jenisnya/>
- 1.7. [7] Syailendra. (2023). *Tujuan Investasi yang Perlu Diperhatikan Para Pemula*. Retrieved October 29, 2023. <https://syailendracapital.com/news-article/tujuan-investasi-yang-perlu-diperhatikan-para-pemula#:~:text=Pada%20kenyataannya%2C%20tujuan%20berinvestasi%20semata,merupakan%20beberapa%20tujuan%20melakukan%20investasi>
- 1.8. [8] A Andrew. (2023). *Pengertian Properti: Manfaat dan Keuntungan Bisnis Properti*. Gramedia Blog. Retrieved October 29, 2023. <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-properti/>
- 1.9.
- 1.10. [9] Rumah.com. (2023). *Resort Adalah Tempat Menginap Plus Rekreasi, Ini Pengertian, Jenis, dan Bedanya*. Retrieved October 29, 2023. <https://www.rumah.com/panduan-properti/resort-adalah-83772>
- 1.11. [10] Kania Kismadi. (2016, December 9). *10 Jenis Penginapan yang Paling Sering Ditemui Saat Merencanakan Liburan*. Skyscanner. Retrieved October 31, 2023. <https://www.skyscanner.co.id/berita/jenis-penginapan-yang-paling-sering-ditemui-saat-merencanakan-liburan>
- 1.12. [11] Ir. Drs. H. Arson Aliludin, S. & DEA. (2011). *Ekonomi Teknik*. PT Rajaprasindo Persada.
- 1.13. [12] Rudy Andika, & Jane Sekarsari T. *Identifikasi Faktor Internal yang Menyebabkan Pembengkakan*, "Jurnal Mitra Teknik Sipil, vol. 2 no. 1, pp. 57-66, 2019.
- 1.14. [13] Asri Nurdiana. "Analisa Biaya Tidak Langsung Pada Proyek Pembangunan Best Western Star Hotel & Star Apartement Semarang," *Teknik*, vol. 36, no. 2, pp. 105-109, 2015.

- 1.15. [14] Robert J. Kodoatie. (2005). *Analisis ekonomi teknik*. Yogyakarta : Andi.
- 1.16. [15] Esa Unggul. (2023). *Cash Flow Untuk Menganalisis Pemasukan dan Pengeluaran Jadi Lebih Teratur*. Retrieved November 5, 2023. <https://ekonomi.esaunggul.ac.id/cash-flow-untuk-menganalisis-pemasukan-dan-pengeluaran-jadi-lebih-teratur/>
- 1.17. [16] Murddifin Haming, & Salim Basalamah. (2010). *Studi kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis (1st ed.)*. Bumi Aksara.
- 1.18. [17] Julia Martins. (2023, June 27). Cara menggunakan studi kelayakan dalam manajemen proyek. asana. Retrieved October 31, 2023. <https://asana.com/id/resources/feasibility-study>
- 1.19. [18] Ocbc. (2023, July 24). Rencana Anggaran Biaya (RAB): Pengertian, Contoh & Cara Buat. ocbc. Retrieved October 31, 2023. <https://asana.com/id/resources/feasibility-study>
- 1.20. [19] Run system. (2022, August 4). Depresiasi adalah: Pengertian, Faktor, Fungsi, dan Cara Menghitungnya. Retrieved October 31, 2023. <https://runsystem.id/id/blog/depresiasi-adalah/#:~:text=Depresiasi%20adalah%20istilah%20Oyang%20digunakan,bisa%20dielakkan%20oleh%20pelaku%20bisnis>