

## ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI UMALAS VILLA KABUPATEN BADUNG

I Gusti Komang Santika<sup>1)</sup>, I Nyoman Sedana Triadi, ST, MT..<sup>2)</sup>, dan I Gusti Putu  
Adi Suartika Putra, S.ST.Spl., M.T<sup>3)</sup>

<sup>1</sup> Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali

<sup>2</sup> Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali

<sup>3</sup> Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali

E-mail: [igustikomangsantika@gmail.com](mailto:igustikomangsantika@gmail.com)

### Abstract

*Abstract: The property business in Indonesia has developed very rapidly and is profitable. Property businesses are now being carried out by many local and foreign investors. Investment in villa construction can provide big profits. The Umalas villa is planned to be located in Umalas village with a semi-minimalist building theme. industrial. In this research, Umalas Villa investment analysis was carried out to determine the feasibility of Umalas Villa from financial prospects. The feasibility analysis used includes the Net Present Value calculation method, Internal Rate of Return, Benefit Cost Ratio, Break Event Point and Setivity Analysis. From the financial prospects, it is found that the NPV value = IDR 434,500,860,- > 0, BCR= 1.11 > 0, the IRR value = 11.82% of the MARR which is 10% and the BEP occurs in the 15th year, while from the Setivity Analysis it is obtained that the Umalas Villa plan This is still feasible in situations where fixed costs, benefits decrease by 10%, costs increase and benefits remain 10% and costs decrease and benefits decrease by 10%. Based on these results, it can be said that the Umalas Villa investment is feasible.*

**Keywords:** Investment, Feasibility, Umalas, Villa, home

### Abstrak

Abstrak : Bisnis properti di Indonesia memiliki perkembangan yang sangat pesat dan menguntungkan. Usaha properti kini banyak di geluti oleh investor lokal maupun orang asing. Investasi dalam pembangunan villa dapat memberikan keuntungan yang besar. Villa umalas yang akan di rencanakan akan bertempat di Desa Umalas dengan tema bangunan minimalis industrial. Dalam penelitian ini analisis investasi Umalas Villa dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari Umalas Villa dari prospek finansial. Analisis kelayakan meliputi metode perhitungan *Net Present Value*, *Internal Rate Of Return*, *Benefit Cost Ratio*, *Break Event Point* dan Analisis setivitas. Dari prospek finansial diperoleh bahwa nilai NPV= Rp.434.500.860,- > 0 , BCR= 1.11 > 0 , nilai IRR =11.82 % dari MARR yaitu 10 % dan BEP terjadi pada tahun ke – 15 sedangkan dari Analisis Sentivitas diperoleh rencana Umalas Villa ini masih layak pada keadaan biaya tetap manfaat turun 10%, biaya naik dan manfaat tetap 10% dan biaya turun dan manfaat turun 10%. Berdasarkan hasil tersebut dapat dikatakan investasi Umalas Villa layak untuk dilaksanakan.

**Kata Kunci:** Investasi, Kelayakan, Umalas, Villa, rumah

## PENDAHULUAN

Bergelut pada bisnis properti pada dasarnya akan menguntungkan, tetapi pada hal ini tidak lepas pertimbangan awal yang sudah direncanakan terlebih dahulu. Dilihat dari keadaan lapangan bisnis properti di Indonesia mengalami perkembangan yang sangat cepat dikarenakan dari jumlah penduduk yang sangat banyak, yaitu Indonesia menduduki peringkat ke empat dunia. Untuk meminimalkan faktor resiko yang tinggi, perlu dilakukan analisis investasi. Pada analisis kelayakan terdapat beberapa metode yang dilakukan yakni *net present value* ( NPV), *benefit cost ratio* ( BCR), *internal rate of return* (IRR), dan *payback period* ( PP). *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) adalah metode yang digunakan mencari suku bunga dimana informasi yang dihasilkan oleh metode ini nantinya akan berkaitan dengan tingkat kemampuan *cash flow* dalam mengambil modal investasi. *Benefit cost ratio* (BCR) merupakan metode yang digunakan untuk menghitung kelayakan suatu bangunan dengan membandingkan seluruh keuntungan dengan biaya awal. Sedangkan metode *payback period* (PP) adalah metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah di investasikan (Abruk, G. dan Rumbina, Y, 2020), 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 (Mufida, O and Manda, G., 2021). Berdasarkan pembahasan diatas penelitian ini bertujuan untuk meneliti kelayakan investasi dengan harapan memberikan bayangan atau gambaran apakah Umalas Villa tersebut layak dijadikan sebagai lahan investasi atau tidak yaitu dengan rumusan masalah sebagai berikut :

### **Rumusan Masalah**

1. Berapakah biaya investasi pembangunan yang di perlukan ?
2. Bagaimana kelayakan investasi Umalas Villa di tinjau dengan NPV, BCR, PP, IRR ?
3. Berapa lama *break event point* (BEP) akan dicapai pada investasi Umalas Villa?
4. Bagaimana sensitivitas pada investasi Umalas Villa ?

### **Tujuan penelitian**

1. Menentukan besaran biaya investasi yang di perlukan untuk pembangunan Umalas Villa
2. Untuk mengetahui kelayakan investasi Umalas Villa di tinjau dengan NPV, BCR, PP dan IRR
3. Untuk mengetahui berapa lama *break event point* (BEP)
4. Untuk mengetahui sensitivitas pada investasi Umalas Villa

### **manfaat Penelitian**

1. Memberikan pengetahuan pembaca mengenai kelayakan investasi Umalas Villa di tinjau dengan NPV, BCR, PP dan IRR
2. Memberikan pengetahuan pembaca mengenai kelayakan investasi Umalas Villa di tinjau dengan NPV, BCR, PP dan IRR
3. Memberikan pembaca mengenai sensitivitas pada investasi Umalas Villa

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian setidaknya-tidaknya menguraikan pendekatan yang digunakan dalam penelitian, populasi dan sampel penelitian, menjelaskan definisi operasional variabel beserta alat pengukuran data atau cara mengumpulkan data, dan metode analisis data.

Apabila alat pengukuran data menggunakan kuesioner, maka perlu dicantumkan hasil uji validitas dan reliabilitas instrumen penelitian.

Dalam studi penelitian ini akan mengangkat *projeck* pembangunan Umalas Villa yang berlokasi di Desa umalas, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung sebagai bahasan yang akan di kaji dalam nilai kelayakan dari investasi yang telah ditanamkan. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif. Statistik deskriptif adalah teknik statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpulkan sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. Sedangkan metode kuantitatif adalah sebuah metode yang didalamnya menggunakan banyak angka mulai dari proses pengumpulan data hingga penafsirannya. Dimana . Ada berbagai metode pengumpulan data yang dapat dilakukan dalam berbagai penelitian. Data dapat dibedakan dalam beberapa kategori. Beberapa metode pengumpulan data sebagai berikut:

Data primer merupakan data yang dihimpun langsung oleh peneliti. Dalam penelitian ini data data yang dikumpulkan adalah sebagai berikut :

1. Harga sewa villa
2. Suku bunga bank swasta
3. Harga beli tanah
4. Harga bangunan Per M

Data sekunder adalah data yang dihimpun melalui tangan kedua Pada penelitian ini sumber yang dianalisis adalah harga pajak tanah dan bangunan. Dan instrumen penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Alat tulis untuk mencatat hasil survey dalam proses pengumpulan data
2. Laptop, dengan program sebagai berikut :
  - a. Microsoft Excel, merupakan program yang digunakan perhitungan dan pengolahan data.

- b. Microsoft Word, program untuk pelaporan dari apa yang akan ataupun yang telah dikerjakan.

Dalam penelitian ini analisis data investasi pembangunan umals villa yang di tinjau dari aspek finansial, terdapat beberapa analisis yang dilakukan yaitu sebagai berikut :

1. Merencanakan gambar kerja ( Bangunan )
2. Memperhitungkan biaya modal

Yang dimaksud dengan biaya modal adalah :

- a. Biaya pembangunan / RAB ( Biaya langsung )
- b. Biaya tidak langsung
- c. Biaya beli tanah

3. Perhitungan biaya tahunan

Yang dimaksud dengan biaya tahunan adalah sebagai berikut :

- a. Biaya pajak bumi dan bangunan ( PBB)
- b. Biaya pajak penghasilan (PPh)
- c. Biaya bunga
- d. Biaya O & P

4. Menentukan harga sewa villa berdasarkan biaya biaya yang dikeluarkan dalam proses pembuatannya.

5. Analisis manfaat meliputi seluruh manfaat yang di peroleh dari pembangunan villa yaitu harga sewa dan tingkat hunian

6. Setelah di dapatkan biaya yang digunakan dan manfaat yang diperoleh, dilakukan analisis kelayakan dengan memperhitungkan nilai NPV, BCR dan IRR

- Jika :  $NPV > 0$  artinya investasi akan menguntungkan / layak
- Jika :  $NPV < 0$  artinya investasi akan tidak emnguntungkan / tidak layak
- Jika :  $BCR \geq 1$  artinya investasi akan menguntungkan / layak
- Jika :  $BCR \leq 1$  artinya investasi akan tidak emnguntungkan / tidak layak
- Jika :  $IRR \geq MARR$  suatu rencana investasi akan dikatakan layak

7. Melakukan analisi BEP ( *Break Event Point* )

8. Melakukan analisis sensitivitas

Pada analisis ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana akibat dari perubahan parameter parameter investasi yang diperoleh yang telah ditetapkan sebelumnya boleh berubah karena faktor kondisi dan situasi selama umur investasi .

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Untuk memprediksi tingkat kelayakan investasi perlu dilakukan analisis biaya. Biaya biaya yang ada didalam melakukan investasi ini antara lain biaya modal dan biaya tahunan. Pada pembahasan ini, digunakan variabel sebagai ketetapan untuk memudahkan dalam menganalisis data,

Tabel 4. 1 RAB Pembuatan Villa

No	Uraian	Volume	Satuan	Harga satuan	Total Harga
1	RAB Bangunan	1	Ls	Rp 914.634.241	Rp 914.634.241
2	Biaya fasilitas umum	1	Ls	Rp 306.775.000	Rp 306.775.000
3	Biaya tidak langsung	1	Ls	Rp 73.170.739	Rp 73.170.739
4	RAB Perizinan	1	Ls	Rp 36.006.099	Rp 36.006.099
5	RAB Tanah	1	Ls	Rp 2.215.169.000	Rp 2.215.169.000
6	Biaya PBB	1	Ls	Rp 5.661.600	Rp 5.661.600
7	Biaya tahunan	1	Ls	Rp 53.217.250	Rp 53.217.250
TOTAL BIAYA					Rp 3.604.633.929

Untuk menentukan kelayakan suatu investasi diperlukan perhitungan dengan menggunakan 3 metode yaitu *Net Present Value* ( NPV ), *Benefit Cost Ratio* ( BCR ), *Internal Rate of Return* ( IRR ), *Break Event Point* ( BEP ) dan analisis sentisivitas dengan hasil analisis sebagai berikut :

Tabel 4. 2 Rekapitulasi Analisis Kelayakan

No	Analisis Kelayakan	Nilai kelayakan	Keterangan
1	NPV ( <i>Net Preset Value</i> )	143.855.858 > 0	Layak
2	BCR ( <i>Benefit Cost Ratio</i> )	1.03 > 0	Layak
3	PP ( <i>Payback Period</i> )	20 tahun	Layak
4	IRR ( <i>Internal Rate of Return</i> )	10.54 % > 10 %	Layak
5	<b>Analisis sensitivitas</b>	<b>NPV</b>	
	- Biaya tetap manfaat turun 10 %	-183.883.092 < 0	Tidak layak
	-Biaya naik 10 % manfaat tetap	-250.246.706 < 0	Tidak layak
	-Biaya naik 10 % manfaat turun 10 %	-658.734.855 < 0	Tidak layak
	-Biaya turun 10 % manfaat turun 10 %	946.446.571 > 0	Layak

## **SIMPULAN**

Dari hasil analisis kelayakan investasi Umalas Villa di Desa Umalas Kabupaten Badung, dapat di simpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Dari hasil analisis besar biaya yang diperlukan dalam investasi Umalas Villa adalah sebesar Rp. 3.604.633.929.-
2. Dari hasil analisis kelayakan investasi dengan indikator NPV, BCR, IRR, dapat disimpulkan rencana pembangunan Umalas Villa ini layak untuk di laksanakan dengan NPV Rp.143.855.858,-  $> 0$  , nilai BCR 1.03  $> 0$  , nilai IRR yang didapatkan 10.54 % dari MARR yaitu 10 %
3. Dari analisis kelayakan investasi dapat disimpulkan bahwa Payback Period pada rencana investasi Umalas Villa mencapai titik BEP pada tahun ke -15 dengan rencana investasi 20 tahun.
4. Dari hasil analisis sensitivitas didapatkan bahwa investasi pada perencanaan Umalas Villa ini masih layak pada keadaan biaya turun 10 % manfaat turun 10 %.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abuk, G., & Rumbino, Y. (2020). Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Metode Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate of Return (IRR) Payback Period (PBP) pada Unit Stone Crusher di CV. X Kab. Kupang Prov. NTT. *Jurnal Teknologi*, 14(2), 68-75. Ret. (n.d.).
- Abruk, G. dan Rumbina, Y. (2020). Analisis kelayakan ekonomi menggunakan metode Net Present Value (NPV), metode Internal Rate of Return (IRR) Payback Period (PBP) pada unit stone crusher di CV. X Kab.Kupang. *Jurnal Teknologi*, 68-75.
- Choliq, A. Rivai W. dan Sumarna H. (1993). *Evaluasi proyek Edisi ketujuh*. Bandung: Pionir Jaya.
- Gitman, L. J. (2005). *Fundamental of Investing 9th edition* . United States: Pearson Edication, Inc.
- Gunawan. (2007). Villa Puncak Dalam Pengembangannya. *Skripsi Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya Malang*, 30.
- Hadi, I. F. (2009). *Teori portofolio dan analisis investasi*. Bandung: Alfabeta.
- Iman, S. (1997). *Manajemen Proyek*. Jakarta: Erlanga.
- Joghianto, H. (2010). *Teori Portofoliodan Analisi Investasi Edisi ketujuh*. Yogyakarta: BPFE.
- Maruta, H. (2018). Analisis Break Event Point (BEP) sebagai dasar perencanaan laba bagi Manajemen. *Jurnal Akutansi Syariah*, 9-28.
- Mufida, O and Manda, G. (2021). Pengaruh Resiko Inflansi, Resiko Suku Bunga, Resiko Valuta Asing terhadap Retur Saham. *Jurnal Akutansi Syariah*, 52-68.
- Mufida, O. a. (2021). Pengaruh Resiko Inflansi, Resiko suku bunga, Resiko Valuta asing Terhadap Return saham. In O. a. Mufida, *Pengaruh Resiko Inflansi, Resiko suku bunga, Resiko Valuta asing Terhadap Return saham* (pp. 52-68). Jakata.
- Muhammad, B. (2003). *Villa sebagai alternatif sebagai untuk bermasyarakat*. Jakarta: Satya Wacana.
- Riggs, Fred W. (1986). *Administrasi Pembangunan. Terjemahan Lukman Hakim*. Jakarta: Cv Rajawali.
- Sam,B. Manullang, D. W., Karamoy, H. Ponton, W. (2019). Analisis kelayakan investasi aktiva tetap ( studi kasus pada cincau jo, Blencho dan Brownice unit kerativitas mahasiswa univessitas Sam Ratulangi. In E. B. Akutansi, *Ekonomi Bisnis dan Akutansi* (pp. 2561-2870). Sulawesi: Universitas Sam Ratulangi.
- Setyo Wulandari . (2010). *Pengaruh tingkat suku bunga likuiditas, dan tingkat inflansi terhadap resiko Investasi Saham yang Tredaftar Pada jakarta Islamic Index*. Jakarta: jakarta Islamic Index.
- Sunariyah. (2004). *Pengantar Pengatahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Sururi,I dan Agustapraja, H. R. (2020). Studi Kelayakan Investasi perumahan menggunakan metode binefit cost ratio. *Studi Kelayakan Investasi perumahan menggunakan metode binefit cost ratio*, 51-61.

Syahrin R.A.,Darmawan, A. (2018). Pengaruh resiko infalsi, resiko suku bunga, resiko valute asing, resiko pasar terhadap return saham. *Pengaruh resiko infalsi, resiko suku bunga, resiko valute asing, resiko pasar terhadap return saham*, 30-61.

umar, H. (2001). *Studi Kelayakan Bisnis Edisi ketiga*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka. Utama.