

ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI VILLA YAMADA PERERENAN KABUPATEN BADUNG

I Made Dana Jaya¹⁾, Ir.P.D. Pariawan S. Msc. MIHT²⁾, dan Anak Agung Putri Indrayanti, ST, MT³⁾

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

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

³ Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali
E-mail: jayadana660@gmail.com

ABSTRACT

This research focuses on the feasibility of project investment to minimize the risks involved in making investment decisions. Financial analysis is needed to measure the feasibility of investing. This research aims to determine the amount of costs required for the construction of villas and the feasibility of investment which will be reviewed from several aspects as well as the time to reach the break-even point. This research is a qualitative descriptive research using statistical data. The data sources used are primary data in the form of interview and survey results and secondary data in the form of tax reports and IMB. The analysis technique used is financial analysis technique. The results showed that the decision to invest in Villa Yamada was said to be financially feasible after reviewing the aspects of NPV (Net Present Value), BCR (Benefit Cost Ratio), PP (Payback Period) and IRR (Internal Rate of Return) as well as the achievement of BEP (Break Even Point) which did not exceed the specified investment period.

Keywords: Feasibility Analysis, Financial Analysis, BEP, Investment

ABSTRAK

Penelitian ini berfokus pada kelayakan investasi proyek untuk meminimalisir risiko yang terjadi dalam pengambilan keputusan berinvestasi. Analisis secara finansial diperlukan untuk mengukur kelayakan berinvestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besaran biaya yang diperlukan untuk pembangunan villa dan kelayakan investasi yang akan ditinjau dari beberapa aspek serta waktu dalam mencapai titik impas.

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan data statistik. Sumber data yang digunakan adalah data primer berupa hasil wawancara dan survei dan data sekunder berupa laporan pajak dan IMB. Teknik analisis yang digunakan yaitu teknik analisis secara finansial.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keputusan untuk berinvestasi pada Villa Yamada dikatakan layak secara finansial setelah ditinjau dari aspek NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), PP (*Payback Period*) dan IRR (*Internal Rate of Return*) serta pencapaian BEP (*Break Even Point*) yang tidak melebihi jangka investasi yang ditetapkan.

Kata Kunci : Analisis Kelayakan, Analisis Finansial, BEP, Investasi

PENDAHULUAN

Bisnis properti di Indonesia memiliki perkembangan yang sangat pesat. Hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya pembangunan apartemen, perumahan, hotel, villa maupun kawasan pertokoan. 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. Hal ini menjadi peluang emas bagi para pengembang untuk menjalankan bisnis ini karena semakin banyak penduduk maka semakin banyak permintaan yang bukan hanya mengacu pada hunian tetapi hunian yang bisa sekaligus dijadikan sebagai tempat berbisnis serta beragamnya alternative dalam kepemilikannya. Usaha properti kini banyak di geluti oleh investor lokal maupun orang asing. Penilaian investasi tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan analisi dari berbagai aspek.

Investasi dalam pembangunan villa dapat memberikan keuntungan yang besar, namun dapat pula memberikan kerugian yang tidak sedikit karena investasi ini memiliki resiko tinggi. Untuk meminimalkan faktor resiko yang tinggi, perlu dilakukan analisis investasi. dimana proyek ini dibangun untuk memenuhi tingginya kebutuhan akan akomodasi serta diharapkan memberikan manfaat dan keuntungan dimasa mendatang. Selain itu kelayakan ini juga dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam berinvestasi serta untuk mengetahui apakah pembangunan tersebut dipandang layak atau tidak dari aspek finansial.

Analisis finansial merupakan cara penilaian investasi modal dalam suatu proyek yang dilaksanakan, untuk mengetahui apakah proyek tersebut mendapatkan keuntungan apabila diukur dalam bentuk uang, yaitu berdasarkan perbandingan saluran arus penerimaan dan arus pengeluaran selama umur proyek (masa pembangunan dan umur ekonomis) dilihat dari sudut kepentingan pemilik modal atau investor menurut Abiyyu, F. 2022. [6]. Dengan demikian 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 menurut Gunawan. 2007 [1], mengatakan bahwa investasi adalah pengeluaran modal yang dapat di wujudkan dalam bentuk tanah atau bangunan dengan harapan dana atau modal tersebut akan di terima 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 untuk menghasilkan keuntungan menurut Sam, B., Manullang, D. W., Karamoy, H., Pontoh, 2019 [4]. Pada bulan maret 2020 presiden jokowi dodo mengatakan bahwa Indonesia memasuki fase kritis pendangulangi pandemi covid-19 hal ini sangat mempengaruhi beberapa faktor khususnya ekonomi bisnis, pariwisata, indutri, dan kesehatan. Menurunnya pertumbuhan ekonomi Indonesia khususnya di tahun 2020 sangat berpengaruh terhadap tingkat pembangunan di beberapa daerah, namun untuk daerah bali hal ini seakan tidak teraplikasi. Menurut muzakir, bali mulai menjadi ladang investasi bagi investor karena tingkat pariwisatanya yang mulai bangkit, salah satu pilihan investasi yang banyak diminati yakni villa. Villa Yamada adalah sebuah bangunan dengan tema minimalis semi industrial yang bertempat di daerah Pererenan. Daerah Pererenan terletak di 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 Pererenan yang diingat cukup strategis serta di kelilingi dengan tempat tempat hiburan. Berdasarkan hal ini tersebut dapat dikatakan perkembangan pada sektor pembangunan dapat dikatakan menjadi sebuah peluang bisnis yang cukup menjanjikan. Untuk pembangunan sebuah bangunan khususnya villa dengan tujuan komersial maka di perlukan perhitungan biaya untuk mengetahui apakah bangunan tersebut layak atau tidak dijadikan sebuah investasi jangka panjang.

METODE PENELITIAN

Dalam studi penelitian ini akan mengangkat proyek pembangunan villa Yamada yang berlokasi di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung sebagai bahasan yang akan di kaji dalam nilai kelayakan dari investasi yang telah ditanamkan. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. 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 kualitatif adalah jenis penelitian yang sangat memperhatikan proses, peristiwa dan otensitas serta berisikan kumpulan informasi yang berupa fakta fakta yang akan menjelaskan sebuah fenomena .

HASIL DAN PEMBAHASAN

Net Present Value (NPV)

Dengan menggunakan bunga yang berlaku adalah sebesar 8%, maka nilai NPV

$$NPV = PWB - PWC$$

$$= , Rp 4.062.888.382,84 - Rp 3.187.166.269$$

$$= Rp 875.772.113,1619$$

Dengan hasil *Net Present Value* yang didapatkan Rp 875.772.113 > 0, Maka investasi ini dikatakan layak.

Benefit Cost Ratio (BCR)

Dengan bunga yang berlaku adalah sebesar 8 %, maka nilai BCR diperoleh sebagai berikut :

$$\text{Rumus BCR} = \frac{\text{PV Manfaat}}{\text{PV Biaya}}$$

$$\text{Rumus BCR} = Rp 4.062.888.382,84 / Rp 3.187.166.269$$

$$= 1,3$$

Karena *Benefit Cost Ratio* (BCR) yang didapatkan 1.3 > 0, Maka investasi ini dapat dikatakan layak.

IRR

$$NPV = PWB - PWC$$

$$= Rp 2.483.621.607 - Rp 3.046.290.964$$

$$= -Rp 562.669.357$$

Dari hasil perhitungan diatas, didapatkan ternyata NPV = 0 terletak diantara $i = 9\%$ dengan $i = 15\%$. Selanjutnya menggunakan interpolasi untuk memperoleh nilai IRR yaitu :

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= i_{\text{NPV}+} + \frac{-\text{NPV}}{I(\text{NPV}+) - (\text{NPV}-)} \text{NPV}+ - \text{NPV} \\ &= 9\% + \frac{\text{Rp.594.361.698}}{I(\text{Rp.594.361.698}) - (-\text{Rp.562.669.357})} (9\% - 15\%) \\ &= 9,3\% \end{aligned}$$

Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) yang diperoleh adalah 9,3% dimana dengan nilai tersebut rencana investasi villa dikatakan layak dan ekonomis karena memenuhi pesyaratan $\text{IRR} = 9,3\% > 8\%$ (suku bunga bank yang berlaku).

Break Event Point (BEP)

Untuk memperhitungkan lamanya pengembalian modal akan tercapai, maka dilakukan analisis *Break Event Point* (BEP) dengan menggunakan metode *Payback Period* (PP).

1. Perhitungan Tahun Ke- 1

$$\text{NPV} = B1 + (P/F, i, n) - C1$$

$$\text{NPV} = \text{Rp } 365.650.000 (P/F, 10, 1) - \text{Rp } 2.935.857.866$$

$$\text{NPV} = \text{Rp. } 365.650.000 (0.9259) - \text{Rp } 2.935.857.866$$

$$\text{NPV} = -\text{Rp } 2.597.302.531$$

Tahun	BEP	Ket
1	-Rp 2.597.302.531	
2	-Rp 2.258.325.633	
3	-Rp 1.944.457.188	
4	-Rp 1.653.838.156	
5	-Rp 1.359.844.069	
6	-Rp 1.087.620.139	
7	-Rp 835.567.985	
8	-Rp 602.177.933	
9	-Rp 386.106.704	
10	-Rp 148.760.840	
11	Rp 70.865.842	K= 11 Tahun
12	Rp 274.335.694	
13	Rp 462.747.691	
14	Rp 637.221.528	
15	Rp 844.374.997	
16	Rp 1.036.211.834	
17	Rp 1.213.853.805	
18	Rp 1.378.288.921	

SIMPULAN

Dapat di simpulkan beberapa hal dari analisis investasi *Villa Yamada* yang terletak di Pererenan Kabupaten Badung adalah sebagai berikut :

1. Dari hasil analisis besar biaya yang diperlukan dalam investasi *Villa Yamada* adalah sebesar Rp 2.876.619.560 .-
2. Dari hasil analisis kelayakan investasi dengan indikator NPV, BCR, IRR, dapat disimpulkan rencana pembangunan *Villa Yamada* ini NVP Rp 875.772.113 > 0, nilai BCR 1.3 > 0, , nilai IRR yang didapatkan 9,3 % dari MARR yaitu 8%.maka investasi *Villa Yamada* dikatakan layak.
3. Dari analisis kelayakan investasi dapat disimpulkan bahwa Payback Period pada rencana investasi *Villa Yamada* ini mencapai titik BEP pada tahun ke- 11 dengan rencana investasi 18 tahun.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] 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. Retrieved from https://ejournal.undana.ac.id/index.php/jurnal_teknologi/article/view/3254
- [2] Maruta, H. (2018). Analisis Break Even Point (BEP) Sebagai Dasar Perencanaan Laba Bagi Manajemen. *JAS (Jurnal Akuntansi Syariah)*, 2(1), 9-28. Retrieved from <https://ejournal.stiesyariahbangkalis.ac.id/index.php/jas/article/view/129>
- [3] Mufida, O. and Manda, G. 2021. Pengaruh Risiko Inflasi, Risiko Suku Bunga, Risiko Valuta Asing Terhadap Return Saham. *Simak*. 19, 01 (May 2021), 52-68. DOI:<https://doi.org/https://doi.org/10.35129/simak.v19i01.180>. 13
- [4] Sam, B., Manullang, D. W., Karamoy, H., Pontoh, W., Ekonomi dan Bisnis, F., & Akuntansi, J. (2019). Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap (Studi Kasus pada Cincau Jo, Blencho Dan Brownice Unit Kreativitas Mahasiswa Universitas Sam Ratulangi). 7(2), 2561–2570). DOI: <https://doi.org/10.35794/emba.7.2.2019.23603> 6

- [5] Setyo Wulandari. (2010). *Pengaruh Tingkat Suku Bunga, Likuiditas, Dan Tingkat Inflasi Terhadap Risiko Investasi Saham Yang Terdaftar Pada Jakarta Islamic Index (JII)*. 5
- [6] Abiyyu, F. 2022. “Analisis Investasi Pembangunan Perumahan Greenhills Kaliwates di Kabupaten Jember Menggunakan Metode NPV, IRR, PP, BCR”. Jember
- [7] Sururi, I.& Agustapraja, H. R. (2020)”Studi kelayakan investasi perumahan menggunakan metode benefit cost ratio”, *Jurnal Teknik*, 18(1), pp. 51-61.
- [8] Syahrin, R. A., Darmawan, A.(2018) “ Pengaruh resiko inflasi, resiko suku bunga, resiko valute asing, resiko pasar terhadap return saham”, *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)*, Vol. 61 (30).
- [9] Choliq, A. Rivai W. Dan Sumarna H. 1993. “Evaluasi Proyek “. Edisi Revisi, Pionir Jaya, Bandung.
- [10] Soeharto, Iman, (1997),” *Manajemen Proyek*’, Erlangga, Jakarta.
- [11] Gunawan. 2007. *Villa Puncak dalam Pemngembangannya*. Skripsi Program Studi Arsitektur. Fakultas Teknik. Malang : Universitas Brawijaya.
- [12] Muhammad, Bams. 2003. *Villa Sebagai Alternatif untuk Bermusyawarah*. Jakarta: Satya Wacana
- [13] Sunariyah, 2004, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, Yogyakarta, UPP AMP YKPN.
- [14] Jogiyanto, H.M. (2010). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Edisi Ketujuh. BPFE. Yogyakarta.
- [15] Gitman, Lawrance J. dan Michael D. Joehnk, 2005, *Fundamental Of Investing*, 9th edition. Pearson Education, Inc. United States
- [16] Irham Fahmi & Yovi L Hadi. (2009). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Bandung: Alfabeta.
- [17] Riggs, Fred W. 1986.*Administrasi Pembangunan*. Terjemahan Lukman Hakim.Jakarta : CV Rajawali.
- [18] Husein umar. 2001,” *Studi kelayakan bisnis*”, Edisi ketiga, PT. Gramedia Pustaka. Utama, Jakarta.