

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA INVESTASI UMADHATU RESORT DI DESA MEGATI, KECAMATAN SELEMADEG, KABUPATEN TABANAN

A'isyah Rina Wardani¹⁾, Gede Yasada²⁾, dan Fransiska Moi³⁾

¹Mahasiswa Program Studi D-IV Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil,
Politeknik Negeri Bali, Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten
Badung, Bali – 80364

E-mail : rinawardani.04@gmail.com

²Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali,
Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364

E-mail : inmoii1909@pnb.ac.id

³Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali,
Jalan Kampus Bukit Jimbaran, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali – 80364

E-mail : yasada@pnb.ac.id

Abstract : *Investments generally require considerable funds and a long period of return so it is necessary to conduct a feasibility analysis to project whether the investment is profitable or not, where the feasibility analysis usually involves the calculation of financial feasibility parameters. In this study, the investment is the construction of Umadhatu Resort located in Megati Village, East Selemadeg District, Tabanan Regency. The research design used in this research is quantitative descriptive. Data collection using observation and interview methods. The data required are the costs incurred and the benefits obtained. From these data, the feasibility of investment can be analyzed in terms of financial aspects such as Net Present Value, Internal Rate of Return, Benefit Cost Ratio, Discounted Payback Period, Break Event Point, and sensitivity analysis. The results of this study obtained an NPV calculation of Rp11,499,949,104, BCR obtained a result of Rp1.27%, IRR obtained a result of Rp28,22%. From the DPP calculation, BEP occurs in 7 years and 5 months. The results of the sensitivity analysis with changes in the parameters of the percentage increase and decrease in costs and benefits by 10%, 15%, and 20% meet $NPV > 0$ and $BCR > 1$. From the results of the study, it can be declared feasible because it meets the indicators of investment feasibility.*

Keywords: *Investment, Financial, Feasibility Study*

Investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar dan jangka waktu pengembalian yang cukup panjang sehingga perlu dilakukannya analisis kelayakan untuk memproyeksikan apakah investasi tersebut menguntungkan atau tidak, dimana analisis kelayakan biasanya melibatkan perhitungan parameter kelayakan finansial. Pada penelitian ini, investasi berupa pembangunan Umadhatu Resort yang berlokasi di Desa Megati, Kecamatan Selemadeg Timur, Kabupaten Tabanan. Rancangan penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Pengumpulan data menggunakan metode observasi dan wawancara. Data yang diperlukan berupa biaya yang dikeluarkan dan manfaat yang diperoleh. Dari data tersebut dapat dianalisis kelayakan investasinya ditinjau dari aspek finansial seperti *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, *Benefit Cost Ratio*, *Discounted Payback Period*, *Break Event Point*, dan analisis sensitivitas. Hasil penelitian ini mendapatkan perhitungan NPV sebesar Rp11.499.949.104, BCR mendapatkan hasil Rp1,27%, IRR mendapatkan hasil Rp28,22%. Dari perhitungan DPP, BEP terjadi pada 7 tahun 5 bulan. Hasil analisis sensitivitas dengan perubahan parameter-parameter persentase kenaikan dan penurunan biaya dan manfaat sebesar 10%, 15%, dan 20% memenuhi $NPV > 0$ dan $BCR > 1$. Dari hasil penelitian dapat dinyatakan layak karena sudah memenuhi indikator-indikator kelayakan investasi.

Kata Kunci: *Investasi, Finansial, Studi Kelayakan*

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara berkembang, tengah gencar membangun ekonominya. Pertumbuhan ekonomi yang kuat menjadi indikator keberhasilan pembangunan dan kunci peningkatan kesejahteraan masyarakat. Investasi menjadi motor penggerak utama pertumbuhan ekonomi kita. Pertumbuhan ekonomi dapat dilihat pula dari pendapatan daerah itu sendiri. Dalam beberapa tahun terakhir, ekonomi Bali telah mengalami pertumbuhan yang luar biasa, terutama didorong oleh peningkatan aktivitas pariwisata dan peningkatan jumlah wisatawan yang mengunjunginya. Perkiraan pertumbuhan ekonomi Bali tahun 2023 adalah antara 5,00% dan 5,80%, naik dibandingkan tahun 2022 yaitu sebesar 4,84%. Dengan jutaan pengunjung yang terus datang ke pulau setiap tahunnya, permintaan akan akomodasi, restoran, dan layanan pariwisata berkualitas tinggi meningkat. Investor dapat memanfaatkan ini dengan berinvestasi di industri perhotelan, seperti hotel, resort, dan vila melalui desa wisata, untuk mendukung pariwisata berkelanjutan.

Umadhatu Resort adalah salah satu vila yang akan dibangun. Resort ini terletak di lokasi yang strategis, jadi sangat menjanjikan untuk investasi. Investasi dalam properti seperti resort adalah keputusan yang berisiko, jadi sebelum melakukan investasi, analisis kelayakan harus dilakukan.

Proyek pembangunan resort villa menuntut analisis kelayakan yang komprehensif mengingat skala investasi yang besar dan jangka waktu pengembalian yang panjang. Evaluasi finansial melalui metrik seperti *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (DPP) menjadi krusial untuk menentukan kelayakan proyek secara kuantitatif. Perkiraan permintaan pasar merupakan variabel kunci dalam analisis ini.

Berdasarkan dengan paparan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kelayakan finansial pada pembangunan Umadhatu *Resort* ditinjau dari nilai *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (DPP)?
2. Berapa lama *Break Event Point* (BEP) yang akan dicapai pada investasi pembangunan Umadhatu *Resort*?
3. Bagaimana tingkat sensitivitas pada pembangunan Umadhatu *Resort*?

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Menganalisis kelayakan investasi pada Umadhatu Resort ditinjau dari nilai *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Discounted Payback Period* (DPP).
2. Menentukan lamanya *Break Event Point* (BEP) yang akan dicapai pada pembangunan Umadhatu Resort.
3. Menganalisis tingkat sensitivitas pada pembangunan Umadhatu Resort.

METODE PENELITIAN

Rancangan penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif kuantitatif dengan menggunakan angka sebagai subjek yang diteliti. Data primer yang digunakan adalah harga lahan, harga sewa vila, dan luas lahan. Selanjutnya data sekunder didapatkan dari mengumpulkan data proyek berupa Rencana Anggaran Biaya, Biaya perizinan seperti pajak, dan biaya operasional. Untuk mendapatkan semua data tersebut dilakukan dengan observasi langsung di lapangan serta wawancara dengan pihak terkait di proyek. Tahapan analisis data dimulai dari menghitung nilai biaya yang terdiri dari biaya pembangunan fisik, biaya tidak langsung, biaya pajak, biaya operasional dan pemeliharaan, dan dilanjutkan dengan menentukan nilai manfaat dan nilai tingkat kelayakan berdasarkan tolok ukur NPV, BCR, IRR, dan DPP. Selanjutnya dilakukan analisis BEP untuk menentukan jangka waktu pengembalian modal proyek dan analisis sensitivitas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Biaya

Analisis biaya terdiri dari biaya modal dan biaya tahunan. Pada biaya modal dilakukan analisis terkait biaya langsung dan tak langsung. Perhitungan biaya modal dapat dilihat pada tabel berikut ini:

| No | Uraian | Harga |
|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| 1 | Biaya Langsung | Rp 23,248,435,055.99 |
| 2 | Biaya Tak Langsung | Rp 754,194,777.69 |
| Biaya Modal | | Rp 24,002,629,833.68 |

Pada analisis biaya tahunan, terdiri dari biaya bunga, biaya deperesiasi, biaya pajak, biaya operasional dan pemeliharaan pembangunan Umadhatu Resort yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

| NO | URAIAN | HARGA | |
|--------------|------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1 | Biaya Bunga | Rp | 144,015,779 |
| 3 | Biaya Depresiasi | Rp | 891,295,670 |
| 4 | Biaya Pajak Bumi dan Bangunan | Rp | 22,068,891 |
| 5 | Biaya Operasional dan Pemeliharaan | Rp | 1,086,794,560 |
| TOTAL | | Rp | 2,144,174,901 |

Berdasarkan data inflasi yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, rata-rata biaya operasional, pemeliharaan, dan gaji karyawan mengalami kenaikan sebesar 5% setiap tiga tahun. Total biaya tahunan yang telah memperhitungkan inflasi dapat dilihat pada tabel berikut:

| Tahun | Kenaikan Biaya Tahunan | |
|-------|------------------------|---------------|
| | 5%/3 Tahun | |
| 1 | Rp | 2,144,174,901 |
| 2 | Rp | 2,144,174,901 |
| 3 | Rp | 2,144,174,901 |
| 4 | Rp | 2,251,383,646 |
| 5 | Rp | 2,251,383,646 |
| 6 | Rp | 2,251,383,646 |
| 7 | Rp | 2,363,952,828 |
| 8 | Rp | 2,363,952,828 |
| 9 | Rp | 2,363,952,828 |
| 10 | Rp | 2,482,150,469 |
| 11 | Rp | 2,482,150,469 |
| 12 | Rp | 2,482,150,469 |
| 13 | Rp | 2,606,257,993 |
| 14 | Rp | 2,606,257,993 |
| 15 | Rp | 2,606,257,993 |

Analisis Manfaat

Pendapatan dari investasi pembangunan Umadhatu *Resort* berasal dari penyewaan kamar per hari. Jumlah pada pembangunan Umadhatu *Resort* berjumlah 22 kamar dengan tarif per harinya sebesar Rp1.500.000.

| Tahun Ke | Kenaikan Tarif 5% / 3 Tahun | Tingkat Hunian | Jumlah Vila | 1 Tahun (365 Hari) | Pendapatan Per Tahun |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|---------------------------|
| 1 | Rp 1,500,000 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 7,490,785,500 |
| 2 | Rp 1,500,000 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 7,490,785,500 |
| 3 | Rp 1,500,000 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 7,490,785,500 |
| 4 | Rp 1,575,000 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 7,865,324,775 |
| 5 | Rp 1,575,000 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 7,865,324,775 |
| 6 | Rp 1,575,000 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 7,865,324,775 |
| 7 | Rp 1,653,750 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 8,258,591,014 |
| 8 | Rp 1,653,750 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 8,258,591,014 |
| 9 | Rp 1,653,750 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 8,258,591,014 |
| 10 | Rp 1,736,438 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 8,671,520,564 |
| 11 | Rp 1,736,438 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 8,671,520,564 |
| 12 | Rp 1,736,438 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 8,671,520,564 |
| 13 | Rp 1,823,259 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 9,105,096,593 |
| 14 | Rp 1,823,259 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 9,105,096,593 |
| 15 | Rp 1,823,259 | 62.19% | 22 | 365 | Rp 9,105,096,593 |
| TOTAL | | | | | Rp 124,173,955,338 |

Analisis Kelayakan

Analisis kelayakan merupakan analisis yang dilakukan untuk menilai suatu investaasi layak atau tidak, pada analisis kelayakan terdapat lima parameter yang dinilai, yaitu *Net Present Value*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Discounted Payback Period (DPP)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan analisis sensitivitas.

Metode *Net Present Value*

Nilai Sekarang Bersih (NPV) suatu proyek merupakan selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan arus kas keluar. Dalam penelitian ini, tingkat diskonto yang digunakan adalah 9% per tahun dengan uur investasi 15 tahun, NPV dapat dihitung dengan menggunakan ruus berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{NPV} &= \text{PWB} - \text{PWC} \\
 &= \text{Rp}54.136.667.066 - \text{Rp}42.636.717.962 \\
 &= \text{Rp}11.499.949.104 > 0 \text{ (Layak)}
 \end{aligned}$$

Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Benefit Cost Ratio (BCR) adalah perbandingan antara nilai sekarang dari total manfaat yang diperoleh dari suatu proyek dengan total biaya investasi awal. Rumus perhitungan BCR adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= \frac{\text{Rp}54.136.667.066}{\text{Rp}42.636.717.962} = \\ &= 1,27 > 1 \text{ (Layak)} \end{aligned}$$

Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) adalah tingkat diskonto yang membuat *Net Present Value* (NPV) suatu proyek menjadi nol. Rumus perhitungan IRR adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{IRR} &= i(+)+ \frac{\text{NPV}(+)}{\text{NPV}(+)+\text{NPV}(-)} \times i(-) - i(+)) \\ &= 9\% + \frac{\text{Rp}11.499.949.104}{\text{Rp}11.499.949.1043 + \text{Rp}3.886.550.430} \times 20\% - 9\% \\ &= 28,22\% < 9\% \text{ (Layak)} \end{aligned}$$

Metode *Discounted Payback Period* (DPP)

Analisis *Discounted Payback Period* (DPP) bertujuan untuk menghitung titik impas atau *Break Event Point* (BEP).

$$\begin{aligned} k(x) &= k(8) + \frac{CF_8}{CF_8+CF_9} \times (k(9) - k(8)) \\ k(x) &= k(8) + \frac{\text{Rp}533.482.595}{\text{Rp}533.482.595 + \text{Rp}1.520.121.671} \times (9-8) \\ &= 7,4 \text{ Tahun} \\ &= 7 \text{ Tahun } 5 \text{ Bulan } < 15 \text{ tahun (Layak)} \end{aligned}$$

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas adalah suatu metode untuk mengukur seberapa besar pengaruh perubahan variabel-variabel kunci terhadap hasil akhir suatu proyek. Dalam proyek pembangunan *Umadhatu Resort*, beberapa variabel yang akan dianalisis sensitivitasnya antara lain:

1. Biaya naik dan manfaat tetap
2. Biaya tetap dan manfaat naik

3. Biaya naik dan manfaat turun
4. Biaya naik dan manfaat naik

Dari beberapa perubahan parameter di atas, mendapatkan hasil $NPV > 0$ maka investasi dinyatakan layak.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis kelayakan finansial proyek pembangunan Umadhatu Resort dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Investasi Pembangunan Umadhatu Resort dinyatakan layak berdasarkan indikator-indikator kelayakan investasi sebagai berikut:
 - a. *Net Present Value* (NPV) mendapatkan hasil positif sebesar $Rp11.499.949.104 > 0$ (Layak).
 - b. *Benefit Cost Ratio* (BCR) mendapatkan hasil $1,27 > 1$ (Layak)
 - c. Nilai *Internal Rate of Return* (IRR) mendapatkan hasil $28.22\% > MARR$ 9% (Layak).
2. Berdasarkan perhitungan *Break Event Point* pada 7 tahun 5 bulan, artinya investasi dinyatakan layak.
3. Berdasarkan analisis sensitivitas dengan perubahan parameter di atas mendapatkan hasil $NPV > 0$ yang artinya investasi dinyatakan layak.

DAFTAR PUSTAKA

- Puspasari Windy Astuti, "Analisis Pengaruh Investasi terhadap Pertumbuhan Ekonomi (Studi pada 33 Provinsi di Indonesia)", Jurusan Ilmu Ekonomi, Universitas Brawijaya, vol. 6, no.2, 2018.
- Badan Pusat Statistik, "Pendapatan Asli Daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Bali tahun 2023". [Online]. Available: Badan Pusat Statistik Provinsi Bali (bps.go.id). [Accessed 20 November 2023].
- Dinas Pariwisata Provinsi Bali, "Data Kawasan dan Daya Tarik Wisata tahun 2020". [Online]. Available baliprov.go.id. [Accessed 22 November 2023].
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabanan, "Kabupaten Tabanan dalam Angka 2023". [Online]. Available: Badan Pusat Statistik Provinsi Bali (bps.go.id). [Accessed 22 November 2023].
- I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, I Made Adetya Mulyawarman, "Analisis Kelayakan Investasi Pembangunan Moringa Villa Ditinjau dari Aspek Finansial", Program Studi Teknik Sipil, Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol.18, no.01, 2022.

- Mudjiono, "Investasi dalam Saham & Obligasi dan Meminimalisasi Risiko Sekuritas pada Pasar Modal Indonesia" *Jurnal STIE Semarang*, vol.4, no.2, 2012.
- R.S Ristantri and S., "Analisis Investasi Proyek Properti," *Jurnal Ekonomi dan Teknik Informatika*, vol.8, no.1, 2020
- N. M. D. R. Putri and H. Rahyuda, "Pengaruh Tingkat Financial Literacy dan Faktor," *E-Jurnal Ekonomi dan Bisnis Universitas Udayana*, vol. 6, no. 9, 2017.
- D. Hariyanto and A. , "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investor Berinvestasi di Perusahaan Bumiputera Capital Indonesia (BCI) Cabang Pontianak," *Jurnal Manajemen Motivasi*, vol. 10, no. 3, pp. 409-417, 2016.
- R. P. Putri, "Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Perumahan Jakarta Regency di Samarinda," *Kurva S Jurnal Mahasiswa*, vol. 1, no. 1, 2019.
- F. M. Wibawani, S. H. Santosa and F. Muslihatinningsih, "Pengaruh PDB Dan Nilai Tukar Terhadap Pertumbuhan Permintaan," 2016. [Online]. Available: <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/81637>. [Accessed 25 Nopember 2023].
- Asi'illa Amara, "Mountain Resort di Bandungan Kabupaten Semarang dengan Konsep Arsitektur Kontemporer" *E-Jurnal Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Indonesia*, vol. 4, no. 2, 2023.
- I. K. Sihombing, I. S. Dewi and A. Astika, "Analisis Kepuasan Konsumen Pada Pasar Tradisional Sebagai Dampak," in *Seminar Nasional Sains dan Teknologi Informasi (SENSASI)*, Medan, 2019.
- A. Komari, "Strategi Pemasaran Produk Indosat M3 di Kota Kediri," *JMM17 Jurnal Ilmu Ekonomi & Manajemen*, vol. 3, no. 2, 2016.
- R. J. Kodoatie, "Analisis Ekonomi Teknik", Yogyakarta: Andi, 2005.
- R. Andika and J. S. T, "Identifikasi Faktor Internal yang Menyebabkan Pembengkakan," *Jurnal Mitra Teknik Sipil*, vol. 2, no. 1, 2019.
- A. Nurdiana, "Analisis Biaya Tidak Langsung Pada Proyek Pembangunan Best Western Star Hotel & Star Apartment Semarang," *Teknik*, vol. 36, no. 2, 2015.
- M. Giatman, "Ekonomi Teknik," Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- Priskila Manuho, "Analisis Break Event Point (BEP)", *Jurnal Ipteks Akuntansi bagi Masyarakat*, vol. 5, no. 1, 2021.
- Susilowati, Ety dan Kurniati, Haruni, 2018. "Analisa Kelayakan dan Sensitivitas Studi Kasus: Industri Kecil Tempe Kopti Semanan, kecamatan Kalideres, Jakarta Barat", *Jurnal Unesa*, vol. 10, hal. 102-116, 2018.
- Haugian, Ivo Andika, Ingrid, Fionna dan Wardana, Khairunisa, "Analisis Kelayakan dan Sensitivitas Studi Kasus: UKM Mochi Kecamatan Medan Selayang", *Buletin Utama Teknik*, vol. 15, 2020.
- Sudjana, Nana, dan Ibrahim, "Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif," Bandung: Sinar Baru, 1989.
- Surakhmad, Winarno, "Metode Penelitian", Graha Indonesia, Jakarta, 1998.
- Tabanan, *Company Profile Umadhatu (Indonesia)*, Tabanan, 2023.
- Tabanan, *Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Tabanan: Sekretaris Daerah, 2010.
- Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, 2021.

- Bank Indonesia, "Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia," 2022. [Online]. Available: <https://www.bi.go.id/id/search.aspeksuku%20bunga%20dasar>. [Accessed 27 Mei 2024].
- Tabanan, Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, Tabanan: Wakil Bupati Tabanan, 2012.