

ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PADA PEMBANGUNAN VILLA (Studi Kasus: Pembangunan The Mesare Villa Nusa Penida)

Made Novia Indriani, I Wayan Artana, Cokorda Putra, I Kadek Suprianta Janiadi

Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Hindu Indonesia

ABSTRAK

Kecamatan Nusa Penida merupakan salah satu tujuan wisata di Bali yang terus mengalami perkembangan, ini ditunjukkan dengan meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan setiap tahun baik wisatawan lokal maupun wisatawan mancanegara. Seiring meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan juga berdampak tingginya akan kebutuhan akomodasi serta pembangunan yang semakin meningkat. Hal inilah yang menjadi dasar dibangunnya The Mesare Villa

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif untuk mengolah data yang diperoleh dari lokasi penelitian, data tersebut berupa data primer dan data sekunder. Data primer diantaranya kondisi lokasi penelitian, perhitungan anggaran biaya kolam renang, biaya operasional dan pendapatan villa sedangkan data sekunder terdiri dari jumlah kunjungan wisatawan lima tahun terakhir, suku bunga bank, harga bahan bangunan, gambar rencana dan tingkat inflasi. Dari data tersebut kemudian dilakukan analisis finansial pembangunan The Mesare Villa untuk mengetahui apakah pembangunan tersebut layak atau tidak dari segi aspek finansial dengan menggunakan perhitungan *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Annual Equivalent* (AE), *Payback Period* dan analisis sensitifitas.

Dari hasil analisis finansial dengan suku bunga 12% dan biaya investasi sebesar Rp. 10.297.255.000,00 ada 4 (empat) sumber pemasukan antara lain bidang akomodasi, spa, fasilitas yoga dan fasilitas-fasilitas lain, dimana analisis finansial menunjukkan nilai NPV positif sebesar Rp. 3.069.536.483,92, nilai IRR 16% dimana angka tersebut lebih besar dari nilai MARR yaitu 12%, nilai BCR menunjukkan angka 1,79 dimana angka tersebut telah memenuhi syarat lebih dari satu, nilai AE positif sebesar Rp. 11.379.456.257,14, dan *Break Event Point* terjadi pada tahun 2036. Dari sisi uji sensitifitas menunjukkan nilai investasi sensitif pada angka Rp. 27.794.462.817,00, nilai *benefit* sensitif pada angka Rp. 4.992.839.448, dan nilai *cost* sensitif pada angka Rp. 6.145.999.356. Dari data-data tersebut maka pembangunan The Mesare Villa layak untuk dilaksanakan.

Kata kunci: Analisis Finansial, NPV, IRR, *Payback Period*, Sensitifitas,

PENDAHULUAN

Perkembangan wisata Bali semakin berkembang dengan dukungan dari segala aspek potensial yang dioptimalkan. Budaya dan keunikan adat istiadat Bali serta alamnya yang asri dengan berbagai keindahan pada masing-masing potensi yang dikelola dengan berbagai

kemasan membuat pariwisata bali semakin berkembang.

Untuk menunjang kegiatan pariwisata tentu diperlukan pembangunan, pembangunan diartikan sebagai proses perubahan sistem yang di rencanakan kearah perbaikan yang orientasinya pada modernis

pembangunan dan kemajuan sosial ekonomis.

Pembangunan suatu proyek dikatakan layak jika telah melewati beberapa tahap analisis, salah satu diantaranya adalah analisis ekonomi maupun analisis finansial yang di gunakan dalam evaluasi proyek. Analisis finansial merupakan cara penilaian investasi modal dalam suatu proyek yang dilaksanakan, untuk mengetahui apakah proyek tersebut menguntungkan apabila diukur dalam bentuk uang, yaitu berdasarkan perbandingan seluruh arus penerimaan dan arus pengeluaran selama umur proyek (masa pembangunan dan umur ekonomis) dilihat dari sudut kepentingan pemilik modal (investor) (Dadjim dan Herlina, 2013).

Penelitian ini menganalisis kelayakan finansial pada salah satu villa yaitu rencana pembangunan The Mesare Villa yang berlokasi di Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Bali. Dimana Nusa Penida sendiri merupakan daerah pariwisata yang terus mengalami perkembangan, ini ditunjukkan dengan meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan setiap tahun baik wisatawan lokal maupun wisatawan mancanegara. Seiring meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan juga berdampak tingginya akan kebutuhan akomodasi serta pembangunan yang semakin meningkat.

Pembangunan The Mesare Villa merupakan proyek investasi, dimana proyek ini dibangun untuk

memenuhi tingginya kebutuhan akan akomodasi serta diharapkan memberikan manfaat dan keuntungan dimasa mendatang. Analisis kelayakan finansial ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah pembangunan The Mesare Villa akan memberikan manfaat yang lebih besar dibandingkan dengan resiko yang akan ditanggung, selain itu analisis kelayakan ini juga dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pengambilan keputusan dalam berinvestasi serta untuk mengetahui apakah pembangunan tersebut dipandang layak atau tidak dari aspek finansial.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah kelayakan finansial pada pembangunan “The Mesare Villa”?
2. Bagaimanakah analisis sensitifitas pada pembangunan “The Mesare Villa”?

Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk mendapatkan kajian kelayakan finansial pada pembangunan The Mesare Villa dengan menggunakan perhitungan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Annual Equivalent*

(AE), *Payback Period* (PBP), Analisis Sensitifitas.

Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Dari sisi akademis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang prosedur dan cara perhitungan analisis kelayakan finansial.
2. Bagi investor, hasil penelitian ini diharapkan memberikan gambaran mengenai kelayakan finansial pada pembangunan The Mesare Villa.

Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini permasalahan dibatasi sebagai berikut:

1. Perhitungan Analisis Sensitifitas hanya dilakukan pada sentifitas investasi, *Benefit* dan *Cost*.
2. Dalam analisis aspek finansial ini juga memperhitungkan biaya pembuangan limbah pada masa konstruksi.
3. Kondisi ekonomi dalam keadaan stabil, artinya tidak terjadi krisis ekonomi yang menyebabkan ketidakstabilan pasar.
4. Asumsi suku bunga diambil berdasarkan rata-rata suku bunga dasar kredit pada Bank Rakyat Indonesia per Januari 2018 sebesar 12%.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pembangunan

Pada umumnya pembangunan diartikan sebagai upaya meningkatkan kapasitas produksi untuk mencapai total output yang lebih besar dari kesejahteraan yang lebih tinggi bagi seluruh rakyat. Pembangunan merupakan tuntutan bagi masyarakat untuk mencapai kemajuan, karena penduduk makin bertambah besar jumlahnya, jenisnya, dan kualitasnya, seiring dengan perkembangan peradaban manusia, ilmu pengetahuan dan teknologi (Adisasmita, 2010)

Pengertian Studi Kelayakan (*Feasibility Study*)

Studi kelayakan adalah pengkajian yang bersifat menyeluruh dan mencoba menyoroiti segala aspek kelayakan proyek atau investasi (Soeharto, 1997). Studi kelayakan proyek juga bisa diartikan sebagai penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. (Husnan dan Muhammad, 2000). Studi kelayakan merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak suatu gagasan usaha yang direncanakan. Pengertian layak dalam penilaian ini adalah kemungkinan dari gagasan suatu usaha yang akan dilaksanakan memberikan manfaat, baik dalam hal *financial benefit* maupun *social benefit* (Ibrahim, 2003).

Arus Kas (*Cash Flow*)

Menurut Kasmir dan Jakfar (2012) cash flow merupakan arus kas atau aliran kas yang ada diperusahaan dalam suatu periode tertentu. *Cash flow* menggambar berapa uang yang masuk (*cash in*) ke perusahaan dan jenis-jenis pemasukan tersebut. *Cash flow* juga menggambarkan berapa uang yang keluar (*cash out*) serta jenis-jenis biaya yang dikeluarkan.

Uang masuk dapat berupa pinjaman dari lembaga keuangan atau hibah dari pihak tertentu. Uang masuk juga dapat diperoleh dari penghasilan atau pendapatan yang diperoleh dari yang berhubungan langsung dengan usaha yang sedang dijalankan seperti penjualan. Disamping itu, uang masuk bisa pula berasal dari pendapatan lainnya yang bukan dari usaha utama.

Uang keluar merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan suatu perusahaan dalam suatu periode, baik yang langsung berhubungan dengan usaha yang dijalankan, maupun yang tidak ada hubungannya sama sekali dengan usaha utama. Uang keluar ini merupakan biaya-biaya yang harus dikeluarkan perusahaan untuk berbagai keperluan yang berkaitan dengan kegiatan usaha, seperti pembayaran cicilann utang dan bunga pinjaman, biaya produksi, biaya tenaga kerja dan biaya pemasaran. Dalam *Cash Flow* semua data pendapatan yang akan diterima dan biaya yang akan dikeluarkan baik jenis maupun jumlahnya diestimasi sedemikian rupa, sehingga

menggambarkan kondisi pemasukan dan pengeluaran di masa yang akan datang.

Analisis Kelayakan Finansial

Analisis finansial atau keuangan adalah suatu cara penilaian investasi modal dalam suatu proyek yang dilaksanakan, untuk mengetahui apakah proyek tersebut menguntungkan diukur dalam bentuk uang, yaitu berdasarkan perbandingan seluruh arus penerimaan dan arus pengeluaran selama umur proyek (masa pembangunan dan umur ekonomis) dilihat dari sudut kepentingan pemilik modal (investor) (Dadjim dan Herlina, 2013).

Analisis kelayakan finansial pada dasarnya di gunakan untuk mengetahui apakah proyek tersebut menguntungkan di ukur dalam bentuk uang. Secara umum metode yang sering di gunakan antara lain:

1. Metode *Net Present Value* (NPV)
2. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)
3. Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR)
4. Metode *Annual Equivalent* (AE)
5. Metode *Payback Period* (PBP)

Metode *Net Present Value* (NPV)

Menurut Riyanto (1995) dalam metode NPV dari sisi investor pertama-tama menghitung nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan atas dasar *discount rate* tertentu, kemudian jumlah nilai sekarang dari jumlah investasi (*initial outlay*). Selisih nilai sekarang dari

keseluruhan arus kas dengan nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi (*initial outlay*) dinamakan nilai bersih sekarang (*Net Present Value*). Secara matematis dapat ditulis sebagai berikut;

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+i)^t} - IO \dots\dots\dots(2.1)$$

Dengan:

- i = *Discount rate* yang digunakan
- At = Arus kas tahunan setelah pajak dalam periode tahunan t
- t = Jumlah tahun analisa
- IO = Jumlah investasi (*Initial Outlay*)
- n = Periode yang terakhir dari arus kas yang diharapkan

Untuk mengetahui apakah rencana suatu investasi tersebut layak atau tidak, diperlukan suatu ukuran / kriteria tertentu dalam metode NPV, yaitu:

- NPV > 0 Artinya investasi akan menguntungkan / layak
- NPV < 0 Artinya investasi tidak menguntungkan / tidak layak

Metode *Internal Rate of Return (IRR)*

Menurut (Soeharto, 1997) IRR atau *Internal Rate of Return* atau arus pengembalian internal adalah arus pengembalian yang menghasilkan NPV aliran kas masuk = NPV aliran kas keluar. Pada metode IRR yang akan dicari adalah suku bunganya disaat NPV sama dengan nol. Untuk mendapatkan IRR dilakukan dengan mencari besarnya NPV dengan memberikan nilai i variabel (berubah-ubah) sedemikian rupa sehingga

diperoleh suatu nilai i saat NPV mendekati nol yaitu NPV(+) dan nilai NPV(-), dengan cara coba-coba (*trial and error*). Jika telah diperoleh nilai NPV(+), NPV(-) tersebut diasumsikan nilai diantaranya sebagai garis lurus, selanjutnya dilakukan interpolasi untuk mendapatkan IRR. Secara matematis dirumuskan sebagai berikut:

$$IRR = iNPV_+ + \frac{NPV_+}{(NPV_+ - NPV_-)} (iNPV_- - iNPV_+) \dots\dots\dots(2.2)$$

Dimana:

- IRR = *Internal Rate of Return* yang akan dicari
- iNPV- = suku bunga negatif
- iNPV+ = suku bunga positif
- NPV- = *Net Present Value* dengan hasil negatif
- NPV+ = *Net Present Value* dengan hasil positif

Untuk mengetahui apakah suatu rencana investasi layak atau tidak setelah melalui metode ini adalah :

- IRR ≥ MARR, investasi layak
- IRR < MARR, investasi tidak layak
- Dimana MARR adalah *Minimum Attractive Rate of Return*

Metode *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Metode *Benefit Cost Ratio (BCR)* adalah salah satu metode yang sering digunakan dalam tahap-tahap evaluasi awal perencanaan investasi atau sebagai analisis tambahan dalam rangka memvalidasi hasil evaluasi yang telah dilakukan dengan metode lainnya. Disamping itu, metode ini sangat baik dilakukan dalam rangka

mengevaluasi proyek-proyek pemerintah yang berdampak langsung pada masyarakat banyak, dampak yang dimaksud baik yang bersifat positif maupun yang negatif. Metode BCR ini memberikan penekanan terhadap nilai perbandingan antara aspek manfaat (*benefit*) yang akan diperoleh dengan aspek biaya dan kerugian yang akan ditanggung (*cost*) dengan adanya investasi tersebut. (Giatman, 2006)

Adapun rumus yang digunakan adalah:

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} \dots \dots \dots (2.3)$$

Dimana:

BCR= Perbandingan manfaat terhadap biaya (*benefit cost ratio*)

PWB= *Present Worth of Benefit* atau nilai sekarang *benefit*

PWC= *Present Worth of Cost*

Untuk mengetahui apakah suatu rencana investasi layak ekonomis atau tidak setelah melalui metode ini adalah :

BCR ≥ 1, investasi layak

BCR < 1, investasi tidak layak

Metode Annual Equivalent (AE)

Metode *Annual Equivalent* (AE) konsepnya merupakan kebalikan dari metode NPV. Jika pada metode NPV merupakan aliran kas ditarik pada posisi *present*, sebaliknya jika metode AE ini aliran *cash* justru di distribusikan secara merata pada setiap periode waktu sepanjang umur investasi, baik *cash-in* maupun *cash-out*. Hasil pendistribusian secara merata dari *cash-in* menghasilkan rata-

rata pendapatan pertahun dan disebut dengan *Equivalent Uniform Annual of Benefit* (EUAB). Sedangkan pendistribusian *cash-out* secara merata disebut dengan *Equivalent Uniform Annual of cost* (EUAC).

Berdasarkan konsep tersebut diperoleh persamaan umum (formula) sebagai berikut:

$$EUAB = \sum_{t=0}^n Cb_t (FBA)_t$$

$$EUAC = \sum_{t=0}^n Cc_t (FBA)_t$$

$$AE = \sum_{t=0}^n Cf_t (FBA)_t = EUAB - EUAC \dots \dots \dots (2.4)$$

Dengan:

Cb = *cash flow benefit*

Cc = *cash flow cost*

Cf = *cash flow* utuh (*benefit + cost*)

FBA = faktor bunga *annual*

t = periode waktu

n = umur investasi

Untuk mengetahui apakah rencana suatu investasi tersebut layak secara ekonomis atau tidak, diperlukan suatu ukuran/ kriteria tertentu dalam metode AE, yaitu:

1. Jika AE > 0, artinya investasi akan menguntungkan/layak.
2. Jika AE < 0, artinya investasi tidak menguntungkan/ tidak layak

Metode Payback Period (PBP)

Menurut (Giatman, 2007) analisis *Payback Period* dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan saata terjadinya kondisi pulang pokok (*break even point*).

Lamanya periode pengembalian (k) saat kondisi BEP adalah:

$$k_{(PBP)} = \sum_{t=0}^k CF_t \geq 0 \dots \dots \dots (2.5)$$

Dimana:

k = periode pengembalian

CF_t = *Cash Flow* periode ke t

Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas dilakukan dengan mengubah nilai suatu parameter pada suatu saat, untuk selanjutnya dilihat bagaimana pengaruhnya terhadap akseptabilitas suatu alternatif investasi. Parameter yang biasanya berubah dan perubahannya bisa memengaruhi keputusan investasi dan kelayakan finansial adalah biaya investasi, nilai manfaat, suku bunga, dan sebagainya. Perhitungan sensitivitas dihitung dengan menggunakan rumus (Giatman, 2006):

$$NPV = -I + Ab(P/A. i. n) + S(P/F. i. n) - Ac(P/A. i. n) \dots \dots (2.6)$$

Keterangan:

- I = Investasi
- Ab = *Annual Benefit*
- Ac = *Annual Cost*
- S = Nilai Sisa
- n = Umur Investasi
- I = Suku bunga

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif untuk mengolah data yang diperoleh dari lokasi penelitian. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Nana Sudjana dan Ibrahim (1989: 64),

penelitian deskriptif merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa dan kejadian yang terjadi pada saat sekarang dimana peneliti berusaha memotret peristiwa dan kejadian menjadi pusat perhatian untuk kemudian digambarkan sebagaimana adanya.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan kuantitatif adalah pendekatan yang digunakan dalam penelitian dengan cara mengukur indikator-indikator variabel penelitian sehingga diperoleh gambaran diantara variabel-variabel tersebut. Tujuan dari pendekatan kuantitatif menurut Winarto Surakhmad (1998:139) adalah untuk mengukur dimensi yang hendak diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Kelayakan Finansial

Berdasarkan pengolahan dan penentuan tabel total pendapatan dan tabel biaya pembangunan serta tabel biaya operasional dan pemeliharaan dengan kenaikan inflasi 5,33% maka ditentukan NPV, IRR, AE, dan BCR dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Menentukan Nilai NPV
 - a. Mencari total biaya, yaitu dengan mengurangi total pendapatan dengan total biaya pengeluaran setiap tahunnya
 - b. Mencari *chasflow* dengan menjumlahkan total pendapatan dan pengeluaran setiap tahunnya, misal pada periode

- pertama *cashflow* yang dihasilkan sebesar - 697.723.729,79
- c. Menghitung penghasilan kena pajak (PKP) dengan mengurangi *cashflow* tiap tahunnya dengan nilai depresiasi, pada periode pertama PKP menjadi: - 697.723.729,79 - 339.241.833,33.
PKP= -1.040.965.563,12
- d. Menghitung besaran pajak yang harus dibayar setiap tahunnya (PKP x 15%), karena PKP bernilai minus (-) artinya pengeluaran lebih besar dari pendapatan maka besaran pajaknya sama dengan 0.
- e. Menghitung *cashflow* setelah pajak dengan mengurangi *cashflow* dengan besaran pajak tiap tahunnya dan menghasilkan nilai *cashflow* sebesar - 697.723.729,79
- f. Menghitung nilai NPV dengan rumus (2.1) dimana nilai *discount rate* yang digunakan adalah 12%
- g. Perhitungan nilai NPV adalah sebagai berikut
Mengalikan net *cash flow* dengan $\frac{1}{1+i^n}$ sebagai faktor present value
Misal tahun 2019 sebagai periode 1, -697.723.729,79 x $\frac{1}{(1+0,12)^1}$
-697.723.729,79 x 0,892857143 = -622.967.616.

Perhitungan ini dilakukan sampai periode 30, kemudian dikurangi nilai investasi dan menghasilkan NPV sebesar Rp. 3.069.536.483,92

2. Menentukan nilai IRR
- a. Mencari total biaya, yaitu dengan mengurangi total pendapatan dengan total biaya pengeluaran setiap tahunnya
- b. Mencari *cashflow* dengan menjumlahkan total pendapatan dan pengeluaran setiap tahunnya, nilai *cashflow* diambil pada periode pertama dengan nilai -697.723.729,79
- c. Menghitung penghasilan kena pajak (PKP) dengan mengurangi *cashflow* setiap tahunnya dengan nilai depresiasi, nilai PKP diambil pada periode pertama dengan nilai -697.723.729,79 - 339.241.833,33, PKP= - 1.040.965.563,12
- d. Menghitung besaran pajak yang harus dibayar tiap tahunnya (PKP x 15%) dan besaran pajak yang harus dibayarkan pada periode pertama ini sebesar 0
- e. Menghitung *cashflow* setelah pajak dengan mengurangi *cashflow* dengan besaran pajak tiap tahunnya, besaran *cashflow* setelah pajak adalah - 697.723.729,79
- f. Menghitung nilai NPV dengan rumus (2.1) dimana nilai *discount rate* yang digunakan adalah 15% dan 10% dimana

perhitungan nilai NPV ini sama seperti perhitungan NPV sebelumnya dan nilai NPV yang dihasilkan sebesar Rp. 822.777.960 dan Rp. 5.732.178.204

- g. Menghitung nilai IRR dengan rumus (2.2) dengan menggunakan NPV *discount rate* 15% dan 10%
- h. Perhitungan nilai IRR adalah sebagai berikut

IRR

$$= iNPV_+ + \frac{NPV_+}{(NPV_+ - NPV_-)} (iNPV_- - iNPV_+)$$

IRR

$$= 10\% + \frac{5.732.178.204}{(5.732.178.204 - 822.777.960)} (15\% - 10\%)$$

$$IRR = 16\%$$

3. Menentukan Nilai AE

- a. Mencari total pendapatan dan total pengeluaran setiap tahunnya, pada periode pertama dengan pendapatan sebesar 1.341.688.305 dan pengeluaran sebesar 1.919.412.034,66
- b. Mengalikan masing-masing pendapatan (EUAB) dan pengeluaran (EUAC) setiap tahunnya dengan faktor bunga 12% dan menghasilkan EUAB sebesar 161.002.597 dan EUAC sebesar 230.329.444,16 perhitungan ini dilakukan selama 30 tahun masa operasi

c. Mengurangi total EUAB dan EUAC selama masa operasi 30 tahun

d. Perhitungan nilai AE adalah sebagai berikut

$$EUAB = \text{Rp. } 22.739.637.977,00$$

$$EUAC = \text{Rp. } 14.360.181.179,84$$

$$AE = EUAB - EUAC$$

$$AE = \text{Rp. } 22.739.637.977,00 -$$

$$\text{Rp. } 14.360.181.179,84$$

$$AE = \text{Rp. } 11.379.456.257,14$$

4. Menentukan nilai BCR

a. Mencari total pendapatan dan total pengeluaran setiap tahunnya, misal pada periode pertama dengan pendapatan sebesar 1.341.688.305 dan pengeluaran sebesar 1.919.412.034,66

b. Menjumlahkan masing-masing total pendapatan dengan total biaya, dengan nilai sebesar Rp. 25.739.637.977,00 dan Rp. 14.360.181.179,84

c. Membagi total pendapatan dengan total pengeluaran

$$BCR$$

$$= \text{Rp. } 25.739.637.977,00$$

$$/ \text{Rp. } 14.360.181.179,84$$

$$BCR = 1,79$$

Dari hasil perhitungan analisis finansial dengan investasi sebesar Rp. 10.297.255.000,00, pendapatan sebesar Rp. 214.496.983.141 dan biaya operasional sebesar Rp. 119.668.180.999 selama 30 tahun dengan tingkat suku bunga 12% per tahun menghasilkan NPV = 3.069.536.483,92, BCR = 1,79, AE =

11.379.456.257,14 dan IRR=16%. Pada situasi dan kondisi tertentu tidak menutup kemungkinan terjadinya perubahan pada setiap nilai pendapatan atau pengeluaran dikarenakan turunnya pendapatan dan meningkatnya biaya operasional. Penurunan pendapatan disebabkan karena tingkat hunian kamar yang berkurang, hal ini bisa saja terjadi karena kedatangan wisatawan yang berkunjung ke Nusa Penida akan selalu berubah-ubah seiring dengan musim liburan yang ada. Pada bulan-bulan tertentu akan sepi pengunjung namun pada saat liburan seperti bulan Juli sampai September atau bulan Desember sampai Januari tingkat hunian akan meningkat, ini akan mempengaruhi tingkat hunian kamar selama setahun. Peningkatan biaya operasional bisa saja terjadi karena beberapa hal seperti meningkatnya biaya perawatan seiring dengan umur investasi atau meningkatnya jumlah karyawan untuk dapat memberikan pelayanan yang optimal kepada tamu. Dalam kasus ini investasi tergolong dalam kategori layak karena memenuhi syarat $NPV > 0$, $IRR > MARR$, $AE > 0$ dan $BCR > 1$.

Analisis Payback Period

Berdasarkan *Payback Period* pada pembangunan The Mesare Villa digunakan dengan mengacu pada asumsi bahwa komponen manfaat dan komponen biaya yang dihasilkan dari suatu analisis kuantitatif pada dasarnya mempresentasikan 'Cash

flow'. Dengan cara grafis lebih menggambarkan secara sederhana dari kondisi *Cash flow* yang dapat dibandingkan dengan cara analisis. *Payback Period* dilakukan setelah analisis NPV, BCR, AE dan IRR dilakukan dan menghasilkan nilai yang layak. Diketahui *Payback Period* terjadi pada tahun 2036 dimana pada tahun tersebut telah terjadi *Break Event Point* disaat nilai kumulatif pendapatan telah melampaui nilai kumulatif biaya.

Analisis Sensitifitas

Analisis sensitifitas pembangunan The Mesare Villa dilakukan untuk mengetahui sejauh mana dampak parameter-parameter investasi. Dari tabel *cash flow* didapat data sebagai berikut:

Investasi = 10.297.255.000,00

Annual Benefit = 7.149.899.438

Annual Cost = 3.988.939.367

Nilai Sisa Umur Investasi =
80.978.161.710,95

Umur Investasi = 32 Tahun

Suku Bunga = 12%

Rumus sensitifitasnya:

$$NPV = -I + Ab (P/A, i, n) + S (P/F, i, n) - Ac (P/A, i, n)$$

Analisis sensitifitas investasinya :

$$NPV = -I + Ab (P/A, i, n) + S (P/F, i, n) - Ac (P/A, i, n)$$

$$= -I + Rp. 7.149.899.438 (8,1116) + Rp. 80.978.161.710,95 (0,0266) - Rp. 3.988.939.367 (8,1116)$$

$$0 = -I + Rp. 27.794.462.817$$

$$I = Rp. 27.794.462.817$$

Artinya investasi akan sensitif pada nilai Rp. 27.794.462.817,00 dimana jika biaya investasi meningkat dari Rp. 10.297.255.000,00 sampai Rp. 27.794.462.817,00 investasi masih tetap layak, namun jika kenaikan telah melampaui angka Rp. 27.794.462.817,00, maka investasi yang dimaksud tidak layak lagi.

Analisa sensitifitas benefitnya :

$$\begin{aligned} NPV &= -I + Ab (P/A,i,n) + S \\ &(P/F,i,n) - Ac (P/A,I,n) \\ &= -Rp. 10.297.255.000 + Ab (8,1116) \\ &+ Rp. 80.978.161.710,95 (0,0266) - \\ &Rp. 3.988.939.367 (8,1116) \\ 0 &= Ab (8,1116) - Rp. \\ &40.499.916.464,78 \end{aligned}$$

$$Ab = Rp. 4.992.839.448$$

Artinya *annual benefit* akan sensitif pada angka Rp. 4.992.839.448 jika realisasi benefit lebih kecil dari angka tersebut, maka investasi menjadi tidak layak lagi. Jadi, penurunan benefit hanya dibenarkan sampai angka Rp. 4.992.839.448.

Analisis sensitifitas costnya :

$$\begin{aligned} NPV &= -I + Ab (P/A,i,n) + S (P/F,i,n) \\ &- Ac (P/A,I,n) \\ &= -Rp. 10.297.255.000 + Rp. \\ &7.149.899.438 (8,1116) + \\ &Rp. 80.978.161.710,95 \\ &(0,0266) - Ac (8,1116) \end{aligned}$$

$$0 = Rp. 49.853.888.383 - Ac (8,1116)$$

$$Ac = Rp. 6.145.999.356$$

Artinya *operation cost* akan sensitif pada nilai Rp. 6.145.999.356 apabila peningkatan biaya operasional melebihi angka diatas, investasi dikatakan tidak layak.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Analisis kelayakan finansial pada dasarnya dikembangkan dalam usaha mencari suatu ukuran yang menyeluruh yang dapat menggambarkan tingkat kelayakan proyek. Berdasarkan perhitungan analisis finansial yang telah dilakukan pada proyek The Mesare Villa maka didapatkan hasil sebagai berikut:

1. The Mesare Villa direncanakan beroperasi tahun 2019, dengan empat jenis pemasukan yaitu bidang akomodasi, fasilitas spa, fasilitas yoga dan fasilitas *Pool bar* dimana masing-masing besaran tarif sebesar Rp.500.000,00 *per pax* untuk bidang spa, Rp.120.000,00 untuk pool bar, Rp.200.000,00 untuk Fasilitas Yoga dan Rp 1.300.000,00 untuk bidang akomodasi, dimana angka tersebut didapat dari harga *low season* bidang akomodasi. Dengan tingkat suku bunga 12%, analisis finansial menunjukkan:

- 1) Nilai *Net Present Value* (NPV) = Rp. 3.069.536.483,92 (NPV>0) Dengan mengacu kriteria metode Net Present Value (NPV), maka investasi dikatakan layak jika NPV > 0, sedangkan jika NPV < 0 maka investasi dikatakan tidak layak. Dari kriteria diatas maka pembangunan The Mesare Villa layak untuk dilaksanakan.

- 2) Nilai *Benefit Cost Ratio* (BCR) = 1,79 (BCR>1) dengan mengacu kriteria metode *Benefit Cost Ratio* (BCR) suatu investasi dikatakan layak bila $BCR \geq 1$. Sebaliknya bila $BCR < 1$ maka investasi dikatakan tidak layak. Dari kriteria diatas maka pembangunan The Mesare Villa layak untuk dilaksanakan.
 - 3) Nilai *Intenal Rate of Return* (IRR) = 16% nilai IRR pembangunan The Mesare Villa lebih besar dari tingkat suku bunga MARR sebesar 12% maka pembangunan The Mesare Villa layak untuk dilaksanakan.
 - 4) Nilai *Annual Equivalent* (AE) = Rp. 11.379.456.257,14 (AE > 0) dengan mengacu kriteria metode *Annual Equivalent* (AE), maka investasi dikatakan layak jika $AE > 0$, sedangkan jika $AE < 0$ maka investasi dikatakan tidak layak. Dari kriteria diatas maka pembangunan The Mesare Villa layak untuk dilaksanakan
2. Sensitifitas The Mesare Villa
- Karena nilai-nilai parameter dalam studi kelayakan biasanya diestimasikan besarnya, maka jelas nilai-nilai tersebut tidak bisa lepas dari faktor kesalahan. Artinya, nilai-nilai parameter tersebut mungkin lebih besar atau lebih kecil dari hasil estimasi yang diperoleh, atau berubah pada saat-saat tertentu. Perubahan-perubahan yang terjadi pada nilai-nilai parameter tentunya akan mengakibatkan perubahan-perubahan pula pada tingkat output atau hasil yang ditunjukkan oleh suatu alternatif investasi.
- Berdasarkan perhitungan analisis sensitifitas yang telah dilakukan pada pembangunan The Mesare Villa maka didapatkan hasil sebagai berikut:
- 1) Analisis sensitifitas investasi akan sensitif pada nilai Rp. 27.794.462.817,00 dimana jika biaya investasi meningkat dari Rp. 10.297.255.000,00 sampai Rp. 27.794.462.817,00 investasi masih tetap layak, namun jika kenaikan telah melampaui angka Rp. 27.794.462.817,00, maka investasi yang dimaksud tidak layak lagi.
 - 2) Analisis sensitifitas *benefit* akan sensitif pada angka Rp. 4.992.839.448 jika realisasi benefit lebih kecil dari angka tersebut, maka investasi menjadi tidak layak lagi. Jadi, penurunan benefit hanya dibenarkan sampai angka Rp. 4.992.839.448.
 - 3) Analisis sensitifitas *Cost* menghasilkan *Ac* (*Annual Cost*) senilai Rp. 6.145.999.356 artinya *operation cost* akan sensitif pada nilai Rp. 6.145.999.356 apabila peningkatan biaya

operasional melebihi angka diatas, maka investasi dikatakan tidak layak.

Saran

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil penelitian mengenai Analisis Kelayakan Finansial Pada Pembangunan Villa (Studi Kasus: Pembangunan The Mesare Villa Nusa Penida) adalah sebagai berikut :

1. Pada penelitian selanjutnya, pada analisis sensitifitas diharapkan menganalisis tingkat suku bunga untuk mengetahui seberapa sensitif investasi tersebut jika terjadi kenaikan suku bunga yang tinggi.
2. Dari hasil analisis finansial sebaiknya pihak pengelola mempertimbangkan untuk menekan biaya operasional dan perawatan guna meningkatkan benefit dan mempercepat *break event point*.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, Halim. 2005. *Analisis Investasi Edisi Kedua*. Salemba Empat, Jakarta.
- Adisasmita, H.R. 2010. *Pembangunan dan Tata Ruang*. Graha ilmu, Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik, 2017. *Kabupaten Klungkung Dalam Angka 2017*. Kabupaten Klungkung
- Fitriani, Heni. 2010. *Analisa Kelayakan finansial Pasar Tradisional Modern Plaju Palembang*, : Jurnal Rekayasa Sriwijaya No 1 Volume 19. Program Teknik Sipil. Universitas Sriwijaya.
- Giatman, M. 2007. *Ekonomi Teknik* Raja Gravindo Persada, Jakarta.
- Hadi, Sutrisno. 1982. *Metodologo Reseach*, Fakultas Psikologi UGM, Bandung.
- Husnan,S dan Muhammad, S. 2000. *Studi Kelayakan Proyek*, UUP STIM YKPN. Yogyakarta.
- Jumingan. 2014. *Studi Kelayakan Bisnis*. Bumi Aksara, Jakarta.
- Kasmir dan jakfar. 2012. *Study Kelayakan Bisnis Edisi Revisi*. Kencana Pramedia Group, Jakarta.
- Margi, Ketut. 2005. *Pariwisata Dan Kebudayaan*, Singaraja: IKIP Negeri Singaraja.
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perencanaan Bangunan Komersial*. Endi, Yogyakarta.
- Messah, Yunita A. 2015. *Studi Kelayakan Finansial Investasi Perumahan Ume Malinan Permai Kabupaten Kupang* : Jurnal Teknik Sipil Volume IV, No 2. Binus University.2014. *Landasan Teori Investasi*.
- Mulyadi. 2001. *Akutansi Manajement*. STIE YKPN, Yogyakarta.
- Mulyadi. 2003. *Akutansi Manajemen: Konsep, Manfaat dan Rekayasa*. Edisi Tiga, Salemba Empat, Jakarta.

- Pitana, I Geede. 2003. Dalam Makalah *Reinvention Of Bali: Menata Bali Pasca Tragedi Menuju Pariwisata Berkualitas dan Berkelanjutan*. Universitas Udayana, Denpasar.
- Pujawan, I Nyoman. 2008. *Ekonomi Teknik Edisi Ke dua*. Guna Widya, Surabaya.
- Riyanto, Bambang. 2004. *Dasar-Dasar Pembelajaran Perusahaan*, BPFC.Edisi Ke 4, Yogyakarta.
- Soemarwoto, Otto. 2004. *Ekologi, Lingkungan Hidup Dan Pembangunan*. Djambatan, Jakarta.
- Sudjana, Nana dan Ibrahim. 1989. *Penelitian dan Penilaian Pendidikan*, Sinar Baru, Bandung.
- Supriyono, R.A. 2001. *Akutansi Biaya (Perencanaan dan Pengendalian Biaya Serta Pembuatan Keputusan) Edisi Ke Dua*. BPFE, Yogyakarta.
- Suratman. 2001. *Studi Kelayakan Proyek :Teknik dan Prosedur Penyusunan Laporan* , Edisi Pertama, J & J Learning, Yogyakarta.
- Utomo, Crhistiono. 2014. *Analisa Investasi Hotel Pesonna Makasar*: Jurnal Teknik Pomits Volume 3 no 2. Program Teknik Sipil. Institut Teknologi Sepuluh November.