

## ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN MORINGA VILLA DITINJAU DARI ASPEK FINANSIAL

I Gusti Agung Ayu Istri Lestari<sup>1</sup>, I Gede Angga Diputera<sup>2</sup>, dan I Made Adetya Mulyawan<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Teknik Sipil, Universitas Mahasaraswati Denpasar, Jl. Kamboja No. 11 A, Denpasar

e-mail: gekistri82@unmas.ac.id

<sup>2</sup> Program Studi Teknik Sipil, Universitas Mahasaraswati Denpasar, Jl. Kamboja No. 11 A, Denpasar

e-mail: anggadiputera@unmas.ac.id

<sup>3</sup>Program Studi Teknik Sipil, Universitas Mahasaraswati Denpasar, Jl. Kamboja No. 11 A, Denpasar

e-mail: adetyamulyawan@gmail.com

### ABSTRAK

Kabupaten Badung merupakan salah satu daerah andalan pariwisata di Bali. Seiring dengan bergesernya kecenderungan mode pariwisata dari *mass tourism* ke *individual tourism*, tren pembangunan sarana akomodasi di Bali juga bergeser dari hotel berbintang ke *villa*. Salah satu pembangunan *villa* di Kabupaten Badung adalah proyek pembangunan Moringa Villa. Semenjak pandemi Corona Virus Disease (COVID-19) menyerang bisnis di sektor pariwisata ikut terkena imbas pandemi. Oleh karena itu, dalam menginvestasikan dana investor tersebut perlu melakukan studi kelayakan. Analisis kelayakan investasi pada proyek *villa* ini ditinjau aspek finansial. Aspek keuangan (finansial) menggunakan perhitungan analisis arus kas dengan parameter kelayakan investasi, yaitu NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*) dan PBP (*Payback Period*) serta analisis sensitivitas. Kelayakan dari aspek keuangan selama 15 tahun dengan tingkat bunga 8,75% per tahun dinyatakan layak karena nilai NPV > 0 adalah Rp 3.584.653.850, 86, nilai BCR > 1 adalah 1,19, nilai IRR > 8,75% dan laba atas investasi < 15 tahun yaitu 5 tahun, 6 bulan, 28 hari. Analisis sensitivitas menyatakan bahwa proyek layak jika ada penurunan tingkat hunian sebesar 10% dan biaya operasional dan pemeliharaan meningkat sebesar 10%.

Kata kunci: Investasi, Villa,, Finansial.

### 1. PENDAHULUAN

Kabupaten Badung merupakan salah satu daerah andalan pariwisata di Bali. Pesatnya pertumbuhan kunjungan wisatawan di Kabupaten Badung tentunya memerlukan semakin banyak sarana akomodasi. Seiring terkait berubahnya *trend* pariwisata dari *mass tourism* ke *individual tourism*, tren pembangunan akomodasi di Bali juga bergeser dari hotel berbintang ke *villa*. Pesatnya perkembangan *villa* di Bali khususnya di Kabupaten Badung disebabkan oleh faktor kesesuaian antara kebutuhan pengunjung dengan minat investor. Dari sudut pandang investor, *villa* dapat dilihat sebagai peluang bisnis yang sangat menguntungkan bila dibandingkan membangun hotel besar dengan kamar lebih banyak. Berinvestasi dalam biaya operasional saat membangun *villa* tidak mahal dan relatif

mudah. Pemilik *villa* juga bisa menyamakan tarif sewa *villanya* dengan tarif hotel berbintang. Hal ini membuat investor lebih tertarik untuk membangun *villa* di Bali dibandingkan dengan hotel berbintang.

Desa Buduk adalah salah satu lokasi pariwisata yang ada di daerah Badung. Berbagai tempat wisata serta *beach club* dapat dengan mudah ditemui dari daerah ini. Melihat potensi ini tentu semakin banyak pelaku bisnis yang memulai usahanya dibidang penginapan berupa *villa* di Desa Buduk. Perkembangan *villa* ini memberikan pengaruh terhadap pembangunan pariwisata berkelanjutan pada daerah ini. Sedikit banyak perkembangan *villa* memberikan dampak terhadap lingkungan yang ada disekitarnya. Pembangunan pariwisata berkelanjutan menyangkut berbagai aspek diantaranya lingkungan, ekonomi,

dan sosial. Artinya Pembangunan pariwisata harus didasarkan pada kriteria keberlanjutan yang artinya bahwa pembangunan dapat didukung secara ekologis dalam jangka panjang sekaligus layak secara ekonomi, adil secara etika dan sosial terhadap masyarakat.

Semakin berkembangnya investasi dibidang penginapan berupa *villa* tentu semakin ketat pula persaingan. Tidak menutup kemungkinan bahwa pelaku bisnis mengalami kerugian jika tidak diperhitungkan dengan baik investasi yang akan dilakukan. Disisi lain, semenjak pandemi *Corona Virus Disease* (COVID-19) menyerang bisnis di sektor pariwisata ikut terkena imbas pandemi. Hotel-hotel di Bali mengalami kemerosotan jumlah pengunjung yang sangat drastis sementara Resort bintang lima terancam tutup. Kesulitan keuangan dan rendahnya okupansi di beberapa daerah di Bali membuat banyak pemilik *villa* di Bali yang ingin melepaskan aset mereka. Oleh karena itu, dalam menginvestasikan dana investor tersebut perlu melakukan studi kelayakan, yaitu suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan (Kasmir dan Jakfar, 2012). Studi kelayakan investasi harus dilakukan secara tepat dan cermat dengan menggunakan perhitungan yang kompleks untuk membantu tugas para estimator dalam menganalisis berbagai faktor berpengaruh yang terjadi nantinya. Dalam istilah finansial, konsep nilai waktu dari uang harus dipertimbangkan dan kriteria pemilihannya adalah menggunakan *Net Present Value*, *Benefit Cost Ratio*, *Internal Rate of Return*, dan *Payback Period*.

Berdasarkan hal di atas, maka dilakukan analisis pada proyek Pembangunan Moringa *Villa* untuk mengetahui invstasi tersebut layak atau tidak layak untuk dilakukan ditinjau dari aspek finansial

### **Proyek**

Proyek adalah suatu kegiatan atau aktivitas yang memiliki waktu mulai dan

selesai serta memerlukan tenaga dan alat yang terbatas. Dalam proses untuk mencapai tujuan akhir suatu proyek, ada batasan-batasan yang telah dibuat dan harus dipenuhi yaitu besar biaya (anggaran) yang harus dialokasikan, jadwal, serta mutu yang harus dipenuhi. Ketiga batasan di atas disebut dengan tiga kendala (*triple constraint*) dan merupakan parameter penting bagi penyelenggara proyek yang sering diasosiasikan sebagai sasaran proyek. Jadi pelaksanaan proyek harus diselesaikan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran sesuai dengan kurun waktu dan tanggal akhir yang telah ditentukan dan hasil akhir proyek harus memenuhi mutu yang telah disyaratkan.

### **Villa**

Menurut Kamus Bahasa Indonesia (2008) *Villa* adalah sebuah sarana berbentuk bangunan yang digunakan untuk tempat menginap atau bermalam yang hanya digunakan saat berlibur. *Villa* dibagi menjadi 2 jenis dilihat dari kondisinya yaitu *private villa* dan *resort villa*. *Private villa* sering dibangun oleh perorangan, dan manajemennya menggunakan manajemen mandiri atau digabungkan dengan manajemen di kawasan itu. Pelayanan di *private villa* tidak selengkap di hotel dan biasanya penyewa datang membawa kendaraan sendiri. Sedangkan *Resort Villa* merupakan *villa* yang komposisi bangunannya terpisah pisah seperti halnya sebuah kawasan *villa*. Pelayanan *villa* berbintang dengan segala kelebihan fasilitasnya dapat ditemukan pada *villa* jenis ini. Tentu saja *resort villa* dibangun dengan tujuan komersial untuk memperoleh keuntungan dari penyewaan masing-masing unit *villa*.

### **Studi Kelayakan Proyek**

Tujuan dari pada diadakannya suatu studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang tertalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Biaya yang dibutuhkan untuk mengadakan study kelayakan ini relatif kecil

dibandingkan dengan resiko kegagalan suatu investasi dalam jumlah yang besar. Aspek-aspek studi kelayakan bisnis :Aspek pasar, aspek teknis, aspek yuridis, aspek finansial, aspek manajemen.

### Pengertian Investasi

Kegiatan investasi merupakan kegiatan penting yang memerlukan biaya besar dan berdampak jangka panjang terhadap kelanjutan usaha (Giatman, 2006). Oleh karena itu, analisis sistematis dan rasional sangat dibutuhkan sebelum kegiatan itu direalisasikan. Suatu investasi merupakan kegiatan menanamkan modal jangka panjang, dimana selain investasi tersebut perlu pula disadari dari awal bahwa investasi akan diikuti sejumlah pengeluaran lain yang secara periodik perlu disiapkan. Pengeluaran tersebut terdiri dari biaya operasional (*operation cost*), biaya perawatan (*maintenance cost*), dan biaya-biaya lainnya yang tidak dapat dihindarkan.

### Tujuan Investasi

Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai manfaat yang cukup layak di kelak kemudian hari. Manfaat tadi bisa berupa imbalan keuangan misalnya laba, manfaat non-keuangan atau kombinasi dari keduanya. Sebagai contoh manfaat non keuangan adalah penciptaan lapangan kerja baru, peningkatan ekspor, subsidi impor, ataupun pendayagunaan bahan baku dalam negeri yang berlimpah (Giatman, 2006).

### Kriteria Penilaian Investasi

Dalam menentukan layak atau tidaknya suatu investasi dapat ditinjau dari aspek keuangan. Setiap penilaian layak diberikan nilai yang standar untuk usaha yang sejenis dengan cara membandingkan dengan rata-rata industri atau target yang telah ditentukan (Kasmir dan Jakfar 2012). Adapun kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi adalah:

#### a. Net Present Value (NPV)

Menurut Giatman (2006), NPV merupakan suatu metode berdasarkan selisih antara nilai bersih (*netto*) pada waktu saat ini (*present*). Dalam metode ini, *present* diasumsikan menjelaskan waktu awal perhitungan bertepatan dengan saat evaluasi dilakukan atau pada periode tahun ke-nol (0) dalam perhitungan *cash flow* investasi. Dengan demikian, metode NPV ini pada dasarnya memindahkan *cash flow* sepanjang umur investasi ke waktu awal investasi.

Net Present Value dari investasi dapat diperoleh dengan menggunakan formula sebagai berikut :

$$NPV = PWB - PWC$$

(1)

$$PWB = \sum_{t=0}^n Cc_t (FPB) \quad (2)$$

$$PWC = \sum_{t=0}^n Cc_t (FPB) \quad (3)$$

Di mana :

*NPV* = Net present value

*PWB* = Present Worth of

*Benefit*

*PWC* = Present Worth of Cost

*Cb* = Cash flow benefit

*Cc* = Cash flow Cost

*n* = Umur investasi

*FPB* = Faktor bunga present

*t* = Periode waktu

Apabila didapat nilai NPV sebagai berikut:

$NPV > 0$ , proyek menguntungkan

$NPV < 0$ , proyek tidak layak diusahakan

$NPV = 0$ , berarti netral atau berada pada *break even point* (BEP)

#### b. Benefit Cost Ratio (BCR)

Menurut Giatman (2006), Metode BCR adalah metode dengan memperbandingkan semua nilai benefit dengan biaya. BCR digunakan dalam tahap evaluasi awal perencanaan investasi. Pada proyek-proyek swasta, *benefit* umumnya berupa pendapatan minus diluar biaya pertama. Misalnya untuk operasi dan produksi sedangkan *cost* adalah biaya pertama. Adapun rumus yang digunakan adalah:

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} \quad (4)$$

dimana:

$BCR$  = perbandingan manfaat terhadap biaya (*benefit cost ratio*)

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

$PWC$  = *Present Worth of Cost*

Kriteria yang digunakan untuk menentukan kelayakan suatu investasi dengan menggunakan metode BCR antara lain, apabila  $BCR > 1$  maka investasi dinyatakan layak dan apabila  $BCR < 1$ , maka investasi dinyatakan tidak layak.

c. Internal Rate of Return (IRR)

Menurut Giatman (2006) *Internal Rate of Return* ialah suatu tingkat kemampuan arus kas untuk membayar investasi dan dinyatakan dalam bentuk (%)/periode. *Internal rate of return* dapat dicari dengan menggunakan rumus :

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1) \quad (5)$$

dimana :

$IRR$  = *Internal Rate of Return* yang akan dicari

$i_1$  = *Internal Rate* (tingkat bunga) untuk penetapan ke-1

$i_2$  = *Internal Rate* (tingkat bunga) untuk penetapan ke-2

$NPV_1$  = *Net Present Value* dari hasil IR

$NPV_2$  = *Net Present Value* dari hasil dari IR

Untuk pengambilan keputusan kriteria IRR ini dengan cara dibandingkan dengan *Minimum Rate of Return Standard* atau *Required Rate of Return* atau dapat dibandingkan dengan biaya kapital (*Weighted Average Cost of Capital*).

$IRR < WACC$   
(*Weighted Average Cost of Capital*).  
investasi tidak layak dilaksanakan.

$$WACC = (Wh \times Kh) + (We \times Ke) \quad (6)$$

Dimana;

$Wh$  = persentase bobot hutang dalam struktur pembiayaan

$Kh$  = Biaya hutang

$We$  = persentase bobot dana sendiri dalam struktur pembiayaan

$Ke$  = Biaya modal dana sendiri

$PV$  = Arus kas bersih x *Discount Factor*

d. Payback Period (PBP)

Menurut Giatman (2006), *Payback Period* merupakan suatu penilaian yang bertujuan untuk mengetahui berapa (periode) suatu investasi bisa pulih kembali jika terjadi kondisi impas (*break even-point*).

Adapun kriteria penilain dalam metode *Payback Period* ini adalah:

1.  $PBP \leq$  umur investasi, investasi layak untuk dikerjakan.
2.  $PBP >$  umur investasi, investasi tidak layak untuk dikerjakan.

e. Analisis Sensitivitas

Analisis sensitivitas adalah analisis yang diperlukan untuk menentukan sampai mana dampak dari pertimbangan investasi yang ditetapkan sebelumnya dapat berganti karena berbagai faktor penghambat, dan bagaimana konsekuensi dari perubahan ini akan mempengaruhi pengambilan keputusan perusahaan.

Kriteria investasi yang memerlukan analisis sensitivitas antara lain:

1. Investasi
2. Benefit atau Pendapatan
3. Biaya atau Pengeluaran
4. Suku Bunga (i)

**Aliran Kas (Cash Flow)**

Kas selalu diperlukan oleh perusahaan guna membiayai operasi usaha dan juga untuk investasi baru. Perusahaan berkepentingan dengan Aliran Kas (*cash Flow*) dikarenakan aliran kas masuk bersih tidak sama dengan laba dalam pengertian ekonomi, sehingga bagi para pengusaha yang lebih relevan adalah kas bukan laba.

Menurut Husnan dan Swarsono. (1994:185) “komponen aliran kas ada

tiga yaitu *Initial Cash Flow*, *Operasional Cash Flow* dan *Terminal Cash Flow*”

**a. Initial Cash Flow**

Yaitu pengeluaran kas pada awal periode proyek sebelum usaha tersebut menghasilkan, seperti pengeluaran untuk pembelian gedung dan yang lain.

**b. Operasional Cash Flow**

Yaitu pengeluaran kas yang dikeluarkan pada saat berlangsungnya proyek atau *investasi*, biasanya untuk operasional proyek. Aliran kas ini keluar pada saat awal proyek sampai dengan umur ekonomis proyek atau *investasi* tersebut.

**c. Terminal Cash Flow**

Yaitu aliran kas yang diperoleh pada waktu proyek ini berakhir dengan adanya nilai sisa dan modal kerja.

**2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai suatu variabel bebas, satu atau lebih variabel (independen), tanpa perbandingan atau hubungan dengan variabel lain. Penelitian kuantitatif adalah penelitian yang memperoleh data kuantitatif atau data kualitatif dalam bentuk numerik.

Dalam penelitian ini menggunakan dua metode untuk mengumpulkan data yaitu dengan cara primer dan sekunder. Data primer yang diperoleh meliputi harga tanah, biaya notaris dan IMB, harga sewa *villa*, operasional dan pemeliharaan. Sedangkan data sekunder yang dibutuhkan adalah pustaka yang mendukung penelitian ini, data dari pihak

kontraktor berupa data gambar *villa* dan rencana anggaran biaya, dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bali berupa data jumlah tingkat kunjungan wisatawan, dari Dinas Pariwisata Provinsi Bali berupa data kawasan dan daya tarik wisata di Bali, jumlah tingkat hunian dari *villa* pesaing dan tingkat suku bunga bank dari Bank. Teknik pengolahan data untuk penelitian ini adalah dengan menghitung *Cash In* dan *Cash Out*. Kemudian dilanjutkan dengan analisis data dengan menghitung nilai kelayakan berdasarkan rumus: *Net Present Value* atau NPV, *Benefit Cost Ratio* atau BCR, *Internal Rate of Return* atau IRR, *Payback Period* atau PBP dan Analisis Sensitivitas.

**3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dari data pendapatan yang didapat dari *villa* sejenis, diproyeksikan pendapatan selama lima belas tahun kedepan sesuai target yang direncanakan dari investasi tersebut dengan menggunakan metode *Trend*. Metode *Trend* yang digunakan adalah metode *Trend Linear*, *Kuadratik* dan *Simple Exponential*. Dari ketiga metode tersebut, yang memiliki nilai MAPE dan MAD terkecil adalah metode yang paling cocok atau tepat digunakan untuk memproyeksikan pendapatan selama umur rencana investasi tersebut. Setelah mendapatkan proyeksi pendapatan, proses mengkaji kelayakan investasi dari aspek finansial dilakukan dengan menganalisis aliran kas masuk dan kas keluar selama umur proyek/investasi. Adapun Analisis kelayakan pada penelitian ini dilakukan menggunakan metode *Net Present Value*, *Benefit Cost Ratio*, *Internal Rate of Return*, *Pay Back Period* dan *Analisis Sensitivitas*. Berikut merupakan tabel hasil perhitungannya

Tabel. 1 Hasil analisis kelayakan finansial

No	Analisis	Hasil Analisis	Kriteria Penelitian	Keterangan
1	NPV	3.584.653.850,86	NPV > 0	Layak
2	BCR	1,19	BCR>1	Layak
3	IRR	16,80%	IRR> MARR	Layak
4	<i>Payback Period</i>	5 Tahun, 6 Bulan, 28 Hari	PBP < umur investasi	Layak

Sumber: Analisis Penulis (2022)

Berdasarkan Tabel.1 diperoleh data untuk mencari *Net Present Value* dengan tingkat suku bunga 8,75% sebesar Rp 3.584.653.850,86 (NPV > 0). NPV bernilai positif berarti investasi layak atau usulan proyek dapat diterima. Besar nilai *Benefit Cost Ratio* adalah 1,19 > 1 dikatakan (Layak). Untuk nilai *Internal Rate of Return* yaitu sebesar 16,32% >

MARR 12% (Layak). *Discounted Payback Periode* (PBP) diperoleh pada tahun kelima bulan keenam kurang dari periode investasi 15 tahun. Jadi, analisis menunjukkan Proyek Moringa Villa secara keseluruhan sangat layak karena semua hasil metode analisis diatas dari nilai standar yang ditetapkan.

Tabel. 2 Analisis Sensitivitas

No	Analisis Sensitivitas		
	T. Hunian Naik	Biaya O&P Turun	Keterangan
1	5%	5%	Layak
2	10%	5%	Layak
3	10%	10%	Layak
4	15%	10%	Tdak Layak

Sumber: Analisis Penulis (2022)

Berdasarkan tabel 2 didapatkan analisis sensitivitas untuk tingkat hunian villa jika tingkat hunian menurun hingga 10% dan biaya operasional dan pemeliharaan meningkat hingga 10%, proposal investasi masih layak untuk diterapkan. Jika tingkat hunian vila turun menjadi 15% dan biaya O&M meningkat menjadi 10% , ajuan investasi sudah tidak layak untuk dilakukan.

#### 4. KESIMPULAN

Dari hasil analisis yang telah dilakukan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Analisis kelayakan finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV) mendapatkan nilai positif (+) yaitu sebesar Rp 3.584.653.850,86 (NPV > 0), tingkat suku bunga 8,75% /tahun. Oleh karena itu, pembangunan Proyek Moringa Villa layak untuk dilakukan.

2. *Benefit Cost Ratio* (BCR) mencapai nilai 1,19 > dari 1 (BCR > 1) dan tingkat bunga 8,75% / tahun. Sehingga, Moringa Villas layak untuk dibangun.
3. *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh 16,80% > dibandingkan 8,75%. Dengan demikian rencana pembangunan Moringa Villa layak dilaksanakan.
4. *Payback period* (PBP) dicapai pada 5 tahun, 6 bulan dan 28 hari, lebih cepat dari perkiraan pengembalian investasi 15 tahun. Ini berarti perusahaan baru mencapai titik impas (*break even point*) atau jumlah pengeluaran sama dengan jumlah penerimaan pada tahun tersebut. Selanjutnya, perusahaan akan memperoleh keuntungan dari sisa umur investasi.

5. Analisis Sensitivitas terhadap NPV, BCR dan IRR dimana dilakukan dengan 4 asumsi yaitu:
- 1) Tingkat hunian turun 5%, biaya operasional dan pemeliharaan naik 5%.
  - 2) Tingkat hunian turun 10%, biaya operasional dan pemeliharaan naik 5%.
  - 3) Tingkat hunian turun 10%, biaya operasional dan pemeliharaan naik 10%.
  - 4) Tingkat hunian turun 15%, biaya operasional dan pemeliharaan naik 10%.

Didapatkan hasil NPV bernilai positif dan nilai BCR lebih dari 1 serta nilai IRR > MARR pada asumsi no.1, 2 dan 3 sehingga proyek masih layak untuk dilaksanakan. Pada asumsi no.4 didapatkan hasil NPV bernilai negatif dan nilai BCR < 1 serta nilai IRR < MARR sehingga proyek tidak layak untuk dilaksanakan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Astrini,K,D., Letari, I,G,A,A., Diputera,I,G,A.,Kurniari,K, (2022). "Analisis Investasi Pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng Cangu Kabupaten Badung Bali" *Jurnal Ilmiah Teknik Universitas Mahasaraswati Denpasar (JITUMAS)* 2 (1), 7-14
- Dimiyati dan Nurjaman. 2016. *Manajemen Proyek*. Pustaka Setia, Bandung
- Giatman, M. 2006. *Ekonomi Teknik*. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Husnan, Suad dan Suwarsono. 1994. *Study kelayakan proyek*. Edisi revisi.
- Kasmir dan Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Terkait Bisnis*. Revisi. Kencana Prenada Media (Grup) , Jakarta
- Mursyidi. (2008). *Akuntansi Biaya: conventional, just in time /RAD*. Refika Aditama, Jakarta. Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Bahasa Indonesia* . Jakarta.
- Soeharto, I., 1997. *Mnajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta.