

**Analisa Kelayakan Investasi Sektor Pertanian Bali**  
(Studi Kasus pada Pengembangan Rumah Makan Beras Merah di Desa Jatiluwih, Kabupaten  
Tabanan)

**Cokorda Gde Bayu Putra<sup>1)</sup>**  
**Ni Komang Sumadi<sup>2)</sup>**  
**Mirah Ayu Putri Trarintya<sup>3)</sup>**  
**Dian Novita Sari<sup>4)</sup>**

*(1)(2)(3)(4)Universitas Hindu Indonesia, E-mail: cokbayu@unhi.ac.id*

**Abstract:** *The purpose of this study was to describe information on market analysis, cost analysis, and financial analysis of the investment potential and opportunities that are proposed in Tabanan Regency and produce a study document as material for investors in assessing the feasibility of investing in investment proposals in Tabanan Regency. The method used in this research is qualitative research with a case study approach. The data collection technique used in this study is through direct observation in the field. By analyzing the data that has been obtained, the results of this study are obtained, namely the investment proposal in Tabanan Regency with the planned Red Rice Restaurant project in Jatiluwih Village, Penebel District which is very interesting to develop and the calculation results from the data obtained show that the investment is feasible.*

**Keyword:** *Cost Analysis; Financial Analysis; Market Analysis; SWOT analysis*

## **PENDAHULUAN**

Pertumbuhan ekonomi suatu daerah merupakan bagian dari indikator mengukur tingkat kesejahteraan masyarakat. Menurut (Sopandi, A dan Nazmulmunir, 2012) diperlukan sebuah iklim investasi yang baik yang mendorong sebesar-besarnya investasi dengan biaya dan risiko rendah dengan menghasilkan keuntungan jangka panjang yang tinggi untuk mendorong terciptanya pertumbuhan ekonomi yang positif, merata dan berkesinambungan. Dalam (Nurkhotimah, 2014) menyebutkan bahwa investasi merupakan pengeluaran atau pengorbanan yang dilakukan pada masa sekarang dengan suatu harapan pada masa mendatang.

Dalam upaya menumbuhkembangkan percepatan investasi atau penanaman modal, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah bersama-sama bertanggungjawab memastikan adanya kemudahan penyelenggaraan perizinan berusaha di daerah. Hal tersebut dilakukan dalam upaya peningkatan realisasi investasi baik yang bersumber dari Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Penanaman Modal Asing (PMA). Data perkembangan realisasi penanaman modal menurut data Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) dari tahun 2014-2019 dapat dilihat pada Tabel 1 dibawah ini.

**Tabel 1. Perkembangan Penanaman Modal Tahun 2014-2019**

| Keterangan                    | Tahun   |         |         |         |        |         |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
|                               | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018   | 2019    |
| Realisasi PMA (Rp. Triliun)   | 307,0   | 365,9   | 396,6   | 430,5   | 392,7  | 423,1   |
| Target PMA (Rp. Triliun)      | 297,3   | 343,7   | 386,4   | 429,0   | 467,4  | 483,7   |
| Realisasi PMA (Rp. Triliun)   | 156,1   | 179,5   | 216,2   | 262,3   | 328,6  | 386,5   |
| Target PMDN (Rp. Triliun)     | 159,3   | 175,8   | 208,4   | 249,8   | 297,6  | 308,3   |
| Total Realisasi (Rp. Triliun) | 463,1   | 545,6   | 612,8   | 692,8   | 721,3  | 809,6   |
| Total Target (Rp. Triliun)    | 456,6   | 519,5   | 594,8   | 678,8   | 765,0  | 792,0   |
| Capaian Realisasi (%)         | 101,40% | 105,00% | 103,00% | 102,10% | 94,30% | 102,20% |
| Pertumbuhan (%)               | 16,20%  | 17,80%  | 13,10%  | 13,10%  | 4,10%  | 12,20%  |

*Sumber: Renstra BKPM 2020\_2024*

Pada periode tersebut, perkembangan kegiatan penanaman modal di Pulau Jawa dan luar Pulau Jawa juga mengalami peningkatan. Dalam rangka mendukung tercapainya sasaran pembangunan untuk mendukung agenda pertumbuhan yang berkualitas dan berkeadilan diperlukan langkah-langkah strategis dibidang penanaman modal baik di sektor riil, industrialisasi termasuk penataan terus iklim usaha dan investasi. BKPM menterjemahkan RMPJN 2020-2024 dengan menargetkan hadirnya peningkatan realisasi PMDN dan PMA sebesar Rp. 886,0 triliun pada tahun 2020 menjadi Rp. 1.500 triliun pada tahun 2024 dengan nilai upaya implementasi perizinan usaha berbasis elektronik yang selesai di Tahun 2024 dan target pencapaian realisasi kontribusi di luar jawa sebesar 49,7%.

Pulau Bali memiliki peluang yang sangat besar sebagai penopang hadirnya investasi melalui PMDN maupun PMA. Peringkat realisasi penanaman modal asing yang dikeluarkan oleh BKPM, pada tahun 2018 Provinsi Bali berada pada peringkat 10 dan memiliki 1.490 proyek penanaman modal asing. Hal tersebut tentu menjadikan Provinsi Bali sebagai salah satu tempat paling menggiurkan untuk investor melakukan investasi. Dengan berbekal modal dasar alam, manusia (*krama*), dan kebudayaan yang dimiliki, Bali berpeluang menjadi sasaran hadirnya investasi baru dalam upaya meningkatkan kapasitas dan transformasi ekonomi Bali secara khusus dan Indonesia secara umum. Melihat potensi besar dibidang investasi tersebut,

Pemerintah Provinsi Bali diharapkan dapat memberikan kemudahan aturan perizinan bagi para investor yang akan berinvestasi melalui PMDN maupun PMA (Maris & Utomo, 2020). Beberapa tahun terakhir nilai investasi di Provinsi Bali meningkat dari Tahun 2013 sampai Tahun 2018 sesuai dengan Tabel 2 dibawah ini.

**Tabel 2. Jumlah Investor dan Nilai Investasi Berskala Nasional (PMDN/PMA) di Provinsi Bali Tahun 2013-2018**

| Keterangan                                      | Tahun |      |      |      |      |      |
|---|-------|------|------|------|------|------|
|   | 2013  | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Jumlah Investor Berskala Nasional               | 110   | 171  | 86   | 136  | 100  | 166  |
| Nilai Investasi Berskala Nasional (Rp. Triliun) | 2,27  | 6,75 | 3,81 | 6,97 | 5,55 | 4,47 |

*Sumber: SIPD Provinsi Bali dalam RPJMD Semesta Berencana Provinsi Bali 2018-2023*

Tabel 2 diatas memperlihatkan fluktuasi yang kurang stabil dari tahun ke tahun baik itu dari jumlah investor dan juga nilai investasi yang masuk ke Provinsi Bali. Kondisi ini memerlukan strategi khusus dibidang penanaman modal dalam rangka memastikan iklim investasi di Provinsi Bali terjaga dengan baik dan tumbuh pada trend yang positif. Sebagai salah satu destinasi wisata yang dikunjungi oleh wisatawan lokal maupun mancanegara, Provinsi Bali dengan pengembangan sektor pariwisata telah memberikan kontribusi dalam terciptanya lapangan kerja dan investasi di daerah walau disadari bahwa masalah pembangunan utamanya masalah ketimpangan wilayah masih belum maksimal dapat diatasi. Dalam salinan umum penjelasan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Semesta Berencana Provinsi Bali Tahun 2018-2023 dijelaskan tentang upaya untuk mengatasi ketimpangan wilayah di Provinsi Bali. Upaya tersebut sejalan dengan misi ke-16 dan tujuan pembangunan Provinsi Bali yaitu: membangun dan mengembangkan pusat-pusat perekonomian baru sesuai dengan potensi Kabupaten/Kota di Bali melalui pemberdayaan sumber daya lokal guna mendukung pertumbuhan ekonomi dalam arti luas. Dua sasaran penting yang menjadi perhatian Pemerintah Provinsi Bali untuk mencapai tujuan pemerataan pertumbuhan tersebut diantaranya adalah peningkatan investasi yang merata dan juga peningkatan daya saing ekonomi lokal.

Beragam program kegiatan peningkatan investasi dicanangkan untuk dilaksanakan Perangkat Daerah terkait diantaranya program peningkatan iklim investasi dan realisasi investasi, program pengembangan promosi penanaman modal, program peningkatan kualitas

perijinan serta program pengendalian penanaman modal dengan harapan tercapainya proyeksi jumlah investor dan nilai investasi yang positif seperti dijelaskan pada Tabel 3 dibawah ini.

**Tabel 3. Target Capaian Tahunan Bidang Penanaman Modal Provinsi Bali**

| Keterangan                                      | Tahun |      |      |      |      |
|---|-------|------|------|------|------|
|   | 2019  | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Jumlah Investor Berskala Nasional               | 168   | 170  | 172  | 174  | 176  |
| Nilai Investasi Berskala Nasional (Rp. Triliun) | 4,63  | 4,80 | 4,98 | 5,16 | 5,33 |

*Sumber: RPJMD Semesta Berencana Provinsi Bali Tahun 2018-2023*

Tabel 3 diatas menunjukkan proyeksi yang positif dengan target yang cukup optimis. Mencapai target realisasi tersebut tentu membutuhkan kerja keras seluruh *stakeholders* sehingga mampu sejalan dan simultan pula dengan semangat transformasi ekonomi Bali pasca pandemi *Covid-19*. Membaiknya kinerja investasi didorong adanya beberapa proyek fisik seperti pengembangan Pelabuhan Benoa, Bandara I Gusti Ngurah Rai, pengerjaan Jalan Shortcut Singaraja-Mengwitani serta proyek Pelabuhan Segitiga Sanur-Nusa Penida-Nusa Ceningan. Selain itu, perbaikan kinerja investasi juga didorong oleh berlanjutnya pengerjaan proyek perhotelan di Kawasan Nusa Dua, Badung.

Kondisi investasi yang mengarah pada perbaikan menuju trend yang positif, juga wajib didukung upaya terus untuk memetakan potensi dan peluang investasi daerah. Dalam Buku Panduan Penyusunan Singkat Penyusunan Profil Investasi Daerah yang dikeluarkan BKPM pada Tahun 2018 dengan sangat jelas diuraikan bahwa upaya pemetaan profil investasi dan peluang investasi diharapkan memberikan informasi sebesar-besarnya kepada pihak berkepentingan (investor, sumber daya manusia, infrastruktur, regulasi, aspek lingkungan serta perkiraan nilai investasi). Pada penelitian ini, peluang penanaman modal yang dihitung analisa kelayakannya merupakan peluang investasi yang diusulkan oleh Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Dengan tujuan yakni untuk menarik minat investor agar menanamkan modalnya pada rumah produksi olahan beras merah di Desa Jatiluwih. Menggunakan tiga analisis yakni aspek ulasan pasar, analisa biaya, dan analisa keuangan, penelitian ini akan berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Dimana penelitian sejenis sudah banyak dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya untuk menganalisa kelayakan investasi daerah sehingga menarik minat investor untuk melakukan investasi. Hasil dari penelitian ini nantinya akan memberikan informasi tentang prospek investasi serta gambaran kasar perhitungan investasi yang dapat dijadikan acuan bagi para penanam modal dalam menilai layak tidaknya investasi dilakukan.

Kabupaten Tabanan merupakan salah satu kabupaten dari 9 kabupaten atau kota di wilayah Provinsi Bali yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah Daerah-daerah Tingkat I Bali, NTB dan NTT. Kabupaten Tabanan sendiri memiliki luas wilayah 839,33 km<sup>2</sup> atau 83.933 hektare yakni sekitar 14,89% dari luas daratan Provinsi Bali. Didukung oleh tanah yang subur serta iklim yang cocok untuk pertanian, Kabupaten Tabanan yang dijuluki sebagai Lumbung Pangan Bali ini memiliki potensi unggulan yaitu bidang pertanian dengan luas lahan sekitar 23.358 hektare atau 28,00% dari luas lahan yang ada di Kabupaten Tabanan. Selain hal tersebut, Kabupaten Tabanan juga memiliki potensi ekonomis yang didukung oleh ekosistem pegunungan, danau, lembah, dataran rendah, pesisir, dan laut yang dapat dikembangkan untuk menarik wisatawan lokal maupun mancanegara yang berkunjung ke Kabupaten Tabanan.

Analisa kelayakan investasi di Kabupaten Tabanan yang diangkat pada penelitian ini adalah penanaman modal pada proyek “Pengembangan Rumah Makan Beras Merah di Desa Jatiluwih”. Model pengembangan penanaman modal ini sejalan dengan karakteristik Kabupaten Tabanan sebagai lumbung beras dan juga bagian dari model pengembangan diversifikasi hasil pertanian dalam bentuk lain selain produksi beras semata. Pembangunan rumah makan beras merah selain sebagai bentuk penguatan kapasitas pertanian beras merah, juga berdampak pada pengembangan pariwisata berbasis pertanian sekaligus menjadi wajah baru pengembangan pertanian dalam kerangka *ekonomi kerthi bali*.

Desa Jatiluwih merupakan salah satu desa di Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan. Desa dengan luas mencapai 22 km<sup>2</sup> ini menjadi desa dengan wilayah terbesar ketiga di Kecamatan Penebel. Dengan lahan persawahan mencapai 302 hektare, Desa Jatiluwih menggunakan lahan seluas 227 hektare yang digunakan untuk ditanami padi. Rencana pembangunan rumah produksi beras merah di Desa Jatiluwih dimaksudkan untuk menunjang proses pengolahan beras merah menjadi berbagai macam olahan beras merah seperti teh beras merah, mie beras merah, tepung beras merah, dan pizza berbahan dasar beras merah. Hasil dari berbagai olahan beras merah tersebut akan didistribusikan kepada masyarakat umum melalui koperasi setempat, dan diharapkan mampu didistribusikan ke berbagai pusat perbelanjaan yang ada di Provinsi Bali. Dengan melihat berbagai potensi yang dimiliki oleh Desa Jatiluwih, maka Desa Jatiluwih memiliki peluang besar untuk membangun Rumah Produksi Olahan Beras Merah di desa tersebut serta membangun iklim investasi di desa tersebut.

Adapun maksud dari Penelitian Kelayakan Investasi ini adalah untuk menjabarkan informasi analisa pasar, analisis biaya, dan analisis keuangan dari potensi dan peluang penanaman modal pada sektor pertanian. Tujuan dari pelaksanaan Penelitian Kelayakan Investasi ini adalah mengetahui seberapa menarik analisa kelayakan investasi dari rencana pengembangan rumah makan beras merah di Desa Jatiluwih, Kabupaten Tabanan.

### **Teori Manajemen Keuangan**

Aktivitas suatu perusahaan yang berhubungan dengan tata kelola keuangan, seperti tentang bagaimana memperoleh dana dan bagaimana cara mengelola asset agar sesuai dengan tujuan perusahaan merupakan definisi dari manajemen keuangan. Dengan menggunakan manajemen keuangan perusahaan dapat mengatur tentang keputusan investasi, pendanaan, dan keputusan pengelolaan asset dalam suatu perusahaan. menurut (Setia Mulyawan, 2015) tujuan manajemen keuangan adalah untuk memaksimalkan profit/keuntungan bagi perusahaan dan meminimalkan biaya yang dikeluarkan oleh perusahaan untuk pengambilan keputusan yang maksimum. Selain itu fungsi manajemen keuangan yaitu meramalkan kondisi yang akan terjadi dimasa yang akan datang yang kemungkinan akan berdampak terhadap perusahaan dan merencanakan pengelolaan keuangan perusahaan, mengelola keuangan perusahaan untuk menyimpan dana perusahaan jangka pendek maupun jangka panjang (investasi), untuk pengendalian operasi perusahaan sehingga tujuan perusahaan dapat tercapai, serta sebagai penghubung antara perusahaan dengan pasar modal sehingga memudahkan perusahaan untuk mendapatkan sumber dana yang dibutuhkan (Sudana, 2019).

### **Teori Investasi**

Menurut (Prof. Dr. Jogiyanto Hartono, M.B.A., 2017), Investasi dapat didefinisikan sebagai penundaan konsumsi sekarang untuk dimasukkan ke aktiva produktif selama periode waktu yang tertentu. Menurut (Webster, 1999) investasi adalah penanaman uang dengan harapan mendapat hasil dan nilai tambah. Investasi merupakan penanaman modal dalam suatu perusahaan dengan tujuan agar kekayaan perusahaan tersebut bertambah. Menurut (Lypsey, 1997) dalam (Dylan Trotsek, 2017) investasi terbagi menjadi tiga berdasarkan periode waktunya yakni investasi jangka pendek, investasi jangka menengah, dan investasi jangka panjang.

### **Analisa Kelayakan Investasi**

Berdasarkan Buku Pedoman Singkat Penyusunan Profil Investasi Daerah yang diterbitkan Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Tahun 2018, cakupan analisa

kelayakan investasi wajib memuat tiga hal penting yaitu; analisa terhadap pasar, analisa biaya, serta analisa keuangan. Analisa pasar dimaksudkan untuk melihat gambaran kondisi target *market* konsumen yang menjadi potensi pasar dari proyek pengembangan penanaman modal yang dijalankan. Sedangkan Analisa biaya berkaitan dengan kebutuhan besaran investasi awal yang terdiri dari biaya tetap dan biaya variabel yang muncul dari rencana proyek. Terakhir analisa keuangan merupakan tinjauan rasio keuangan yang menggunakan proyeksi perhitungan neraca, laba dan pendapatan sepanjang estimasi beberapa tahun kedepan untuk mendapatkan gambaran tentang tingkat pengembalian investasi dan jangka waktu pengembalian investasi yang diperoleh.

Artikel ini menggunakan indikator *Internal Rate of Return* (IRR) dan *Break Event Point* (BEP) dalam menilai keputusan investasi. Keputusan Investasi merupakan keputusan yang sering diidentikkan juga dengan *capital budgeting* sebagai sebuah proses perencanaan dan pengambilan keputusan mengenai pengeluaran dan periode pengembalian dana melebihi satu tahun atau jangka panjang. BEP yang digunakan sebagai salah satu indikator keuangan dalam penilaian analisa investasi merupakan suatu kondisi perusahaan yang mana dalam operasionalnya tidak mendapat keuntungan dan juga tidak menderita kerugian. Dengan kata lain, antara pendapatan dan biaya pada kondisi yang sama, sehingga labanya adalah nol. Analisa Break BEP adalah teknik analisa untuk mempelajari hubungan antara volume penjualan dan profitabilitas. Analisa ini disebut juga sebagai analisa impas, yaitu suatu metode untuk menentukan titik tertentu dimana penjualan dapat menutup biaya, sekaligus menunjukkan besarnya keuntungan atau kerugian perusahaan jika penjualan melampaui atau berada di bawah titik.

Dalam analisis BEP diperlukan informasi mengenai penjualan dan biaya yang dikeluarkan. Laba bersih akan diperoleh bila volume penjualan melebihi biaya yang harus dikeluarkan, sedangkan perusahaan akan menderita kerugian bila penjualan hanya cukup untuk menutup sebagian biaya yang dikeluarkan, dapat dikatakan dibawah titik impas. Analisis BEP tidak hanya memberikan informasi mengenai posisi perusahaan dalam keadaan impas atau tidak, namun analisis BEP sangat membantu manajemen dalam perencanaan dan pengambilan keputusan. Tujuan analisis titik impas adalah untuk mengetahui tingkat aktivitas dimana pendapatan hasil penjualan sama dengan jumlah semua biaya variabel dan biaya tetapnya. Adapun rumus perhitungan BEP adalah sebagai berikut:

BEP dalam Rupiah :

$$BEP (Rp) = \frac{NCF}{1 - (VC/P)}$$

BEP dalam Unit:

$$BEP (unit) = \frac{FC}{P - VC}$$

$$TR = TC$$

$$TR = P \cdot Q$$

$$TC = FC + (VC \cdot Q)$$

Keterangan :

FC (*Fixed Cost*) = Total biaya tetap

VC (*Variabel Cost*) = Biaya variabel

TR (*Total Revenue*) = Total pendapatan

TC (*Total Cost*) = Total biaya tetap & variabel

P = Biaya variabel tahunan

Q = Jumlah barang

Selain BEP, IRR juga acapkali digunakan dalam keputusan investasi. IRR digunakan untuk menentukan apakah suatu investasi berharga jika IRR lebih besar daripada kembalinya dari rata-rata peluang investasi yang sama, atau jika lebih besar daripada biaya modal kesempatan. IRR mengukur tingkat kemampuan dari suatu investasi untuk menghasilkan penerimaan kas (keuntungan) atau tingkat pengembalian investasi. Besaran IRR dinyatakan dengan persentase per periode waktu (misal, 18%/tahun. Makin besar nilai IRR maka tingkat kemampuan menghasilkan penerimaan kas makin besar. Artinya, investasi yang memiliki IRR makin tinggi makin diminati oleh investor (pemilik modal). Adapun rumus IRR adalah sebagai berikut:

$$IRR = rk + \frac{NPV rk}{NPV rk - TPV rb} \times (rb - rk)$$

Keterangan :

IRR = *Internal Rate of Return*

rk = Tingkat bunga yang kecil (rendah)

rb = Tingkat bunga yang tinggi (besar)

NPV rk = *Net Present Value* pada tingkat bunga yang kecil

TPV rk = *Total Present Value of Proceeds* pada tingkat bunga yang kecil

TPV rb = *Total Present Value of Proceeds* pada tingkat bunga yang besar

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{NCF_t}{(1+r)^t} - A_0$$

$$NPV = -A_0 + \frac{NCF_1}{(1+r)^1} + \frac{NCF_2}{(1+r)^2}$$

Keterangan :

NPV = *Net Present Value*

NCF<sub>t</sub> = Aliran kas bersih yang diharapkan dari proyek pada periode t

A<sub>0</sub> = Investasi yang diasumsikan dikeluarkan pada awal tahun

r = *Cost of Capital* (biaya modal)

t = Periode waktu investasi proyek

$$PBP = T + \frac{\sum_{i=1}^n \bar{I}_i - \sum_{i=1}^n \overline{B_{icp-1}}}{\overline{B_p}}$$

Keterangan :

PBP = *Pay Back Period*

T<sub>p-1</sub> = Tahun sebelum terdapat PBP

I<sub>i</sub> = Jumlah investasi telah didiskon

B<sub>icp-1</sub> = Jumlah benefit yang didiskon sebelum BPB

B<sub>p</sub> = Jumlah benefit pada PBP

## METODE

Penelitian ini dilakukan di Desa Jatiluwih, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan yakni pada Rumah Makan Beras Merah. Hal tersebut dikarenakan pada Rumah Makan Beras Merah di Desa Jatiluwih ini pengelolaan hasil panen beras merah sangat beragam seperti biskuit, pizza, mie, pasta, dan minuman sehingga membutuhkan tempat yang digunakan untuk mendistribusikan bahan baku beras merah maupun hasil olahan lebih mudah.

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan jenis pendekatan yaitu pendekatan studi kasus. Dalam (Nursalam, 2016) dijelaskan bahwa penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menggunakan latar alamiah, yang memiliki maksud untuk menafsirkan fenomena yang terjadi dengan melibatkan berbagai metode yang ada. Dengan menggunakan pendekatan studi kasus yakni pendekatan yang dilakukan secara intensif yang menekankan penelitian ini hanya pada satu kasus saja. Dalam penelitian ini, penulis melihat peluang pada salah satu rumah produksi olahan beras merah yang terletak di Desa Jatiluwih. Dengan luas lahan yang dimiliki, kemudahan dalam memperoleh bahan baku, serta tempat yang strategis yakni dengan keindahan alam Jatiluwih yang menawarkan hamparan persawahan akan menjadi daya tarik tersendiri bagi wisatawan, rumah makan beras merah akan menjadi tempat yang cocok sebagai sarana distribusi hasil olahan beras merah.

Data studi kasus yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari semua pihak yang bersangkutan (beberapa sumber) dengan melakukan survei langsung ke lapangan. Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini yakni analisis SWOT, analisa pasar, analisa biaya, dan analisa keuangan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Ulasan SWOT

Ulasan SWOT adalah analisis kondisi internal maupun eksternal suatu perusahaan yang selanjutnya akan digunakan sebagai dasar untuk merancang strategi termasuk didalamnya menambah informasi selain analisa keuangan dalam pengambilan keputusan investasi. Analisis internal meliputi penilaian terhadap faktor kekuatan (*Strength*) dan kelemahan (*Weakness*). Sementara analisis eksternal mencakup faktor peluang (*Opportunity*) dan tantangan (*Threath*). Berdasarkan observasi langsung ke lapangan serta penggalian informasi kepada salah satu pengurus setempat dan perwakilan DPMPTSP Kabupaten Tabanan, maka diperoleh beberapa poin sebagai berikut :

a. Kekuatan (*Strength*):

1. Beras merah merupakan kebutuhan primer yang sangat digemari saat ini, karena diyakini memiliki kandungan serat lebih tinggi dibandingkan beras lainnya
2. Terdapat pilihan beras merah organik dan non organik, membuat pangsa pasar semakin luas dengan adanya varian
3. Dapat diolah menjadi berbagai makanan lain seperti biskuit, pizza, mie, pasta, dan minuman, sehingga dalam memasarkan produk bahan baku ataupun barang jadi lebih murah
4. Lahan dan tanah yang tersedia untuk pertanian cukup luas dan subur untuk memenuhi kuantitas produksi yang besar

b. Kelemahan (*Weakness*):

1. Proses penggilingan cukup sulit, karena beras merah memiliki tekstur yang lebih keras dari beras lainnya
2. Teknologi pertanian yang masih kurang memadai mengakibatkan jumlah produksi terkadang kurang

c. Peluang (*Opportunity*):

1. Desa Jatiluwih merupakan desa agraris, perluasan produksi bisa diperluas
2. Jaringan pemasaran hasil produksi beras merah bisa diperluas lagi ke mancanegara maupun nasional
3. Peluang pemasaran tinggi, menjadikan Rumah Produksi Jatiluwih sebagai pemasok utama ke pasar, supermarket ataupun restaurant
4. Rumah Produksi Jatiluwih dapat berkembang menjadi restaurant olahan beras merah

d. Ancaman (*Threath*):

1. Rumah produksi ataupun penghasil beras merah di Desa Jatiluwih memiliki pesaing yang cukup tinggi dan dengan jarak yang dekat

## **2. Analisa Pasar**

Dikarenakan keberadaan Desa Jatiluwih sebagai desa agraris maka kebutuhan akan rumah produksi beras merah menjadi sebuah peluang investasi menarik bagi para investor. Adanya rumah produksi ini digunakan dalam mengolah hasil pertanian dari desa tersebut untuk dijadikan berbagai macam olahan yang tentunya memiliki nilai ekonomi yang tinggi serta memberikan manfaat yang baik bagi konsumen. Masyarakat meyakini bahwa beras merah merupakan makanan pokok dengan serat yang tinggi dan sebagai pengganti karbohidrat dengan kalori yang rendah. Gaya hidup masyarakat yang mulai bergeser ke pola hidup yang sehat tentu memberikan dampak terhadap penjualan beras merah yang saat ini cukup tinggi. Rumah produksi beras merah diindikasikan mampu membangkitkan transformasi perekonomian Kabupaten Tabanan yang menurun setelah terjadinya Pandemi *Covid-19*. Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabanan, tercatat kunjungan wisarawan mencapai rata-rata 50 sampai 100 wisatawan per hari pada akhir tahun 2021. Hal ini sangat jauh berbeda dengan sebelum adanya pandemi yakni mencapai 1.500 hingga 2.000 wisatawan mancanegara, sedangkan wisatawan domestik yang mencapai 200 hingga 300 wisatawan. Dengan diversifikasi beras merah yang semakin bervariasi, konsumen tidak dibuat jenuh dengan beras merah yang tidak hanya dikonsumsi sebagai “nasi” saja. Dan dari peluang bisnis Rumah Produksi Beras Merah dapat dikembangkan menjadi restaurant dengan berbagai olahan yang berbahan dasar beras merah dengan pangsa pasar adalah wisatawan domestik maupun mancanegara yang ingin menikmati keindahan alam Desa Jatiluwih. Bahkan berbagai varian olahan produk beras merah tersebut dapat dijadikan sebagai oleh-oleh khas Kabupaten Tabanan.

## **3. Analisis Biaya**

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara terhadap kebutuhan biaya investasi yang diperlukan, rencana kasar imajinasi desain proyek serta biaya-biaya yang muncul dari proyek tersebut untuk melakukan perhitungan kelayakan investasi. Adapun rencana kebutuhan biaya investasi yang diperlukan untuk membangun Rumah Makan Beras Merah di Desa Jatiluwih disajikan pada tabel 4 dibawah ini.

**Tabel 4. Biaya Investasi Rumah Makan Beras Merah di Desa Jatiluwih**

| No           | Uraian                | Jumlah | Unit | Harga (Rp)  | Total (Rp)           |
|--------------|-----------------------|--------|------|-------------|----------------------|
| 1            | Sewa Lahan            | 50     | are  | 3.000.000   | 4.500.000.000        |
| 2            | Biaya Bangunan        | 20     | are  | 6.000.000   | 120.000.000          |
| 3            | Furniture Rumah Makan | 20     | unit | 10.000.000  | 200.000.000          |
| 4            | Perlengkapan Kantor   | 1      | set  | 30.000.000  | 30.000.000           |
| 5            | Peralatan Rumah Makan | 1      | set  | 80.000.000  | 80.000.000           |
| 6            | Kendaraan Operasional | 2      | unit | 100.000.000 | 200.000.000          |
| 7            | Peralatan Dapur       | 1      | set  | 75.000.000  | 75.000.000           |
| <b>Total</b> |                       |        |      |             | <b>5.205.000.000</b> |

Tanah yang digunakan untuk rencana pembangunan proyek berstatus tanah pribadi dengan luas 50 Are yang memiliki harga sewa sebesar Rp. 3 juta/are per tahun (asumsi sewa selama 30 tahun). Luas lahan yang direncanakan dibangun rumah makan hanya 20 are dan sisanya difungsikan sebagai areal terbuka kebun dan lahan parkir. Berdasar Tabel 4 diatas estimasi investasi awal yang dibutuhkan oleh proyek ini adalah Rp. 5,205 miliar. Selanjutnya, biaya-biaya yang timbul dalam proyeksi keuangan ini terdiri dari biaya yang bersifat tetap dan bersifat variabel. Tabel 5 dibawah ini akan memperlihatkan penyajian komposisi biaya tetap yang muncul dan menjadi beban usaha setiap bulannya. Biaya ini meliputi gaji tetap, biaya *maintenance*, biaya listrik, biaya air, dan biaya telepon termasuk internet.

**Tabel 5. Biaya Tetap Tahunan dalam Satu Tahun**

| No                 | Uraian                              | Jumlah | Unit  | Harga (Rp) | Unit     | Biaya (Rp) per Tahun |
|--------------------|-------------------------------------|--------|-------|------------|----------|----------------------|
| 1                  | Gaji Manajer                        | 1      | orang | 6.000.000  | perbulan | 72.000.000           |
| 2                  | Gaji <i>Accounting</i>              | 1      | orang | 5.000.000  | perbulan | 60.000.000           |
| 3                  | Gaji Marketing                      | 1      | orang | 5.000.000  | perbulan | 60.000.000           |
| 4                  | Gaji Tenaga Kerja Tetap             | 9      | orang | 2.000.000  | perbulan | 216.000.000          |
| 5                  | Biaya Perawatan Bangunan            | -      | -     | 1.000.000  | perbulan | 12.000.000           |
| 6                  | Biaya Perawatan Peralatan Transport | 2      | unit  | 500.000    | perbulan | 12.000.000           |
| 7                  | Biaya Listrik                       | -      | -     | 5.000.000  | perbulan | 60.000.000           |
| 8                  | Biaya Air                           | -      | -     | 5.000.000  | perbulan | 60.000.000           |
| 9                  | Biaya Telepon                       | -      | -     | 5.000.000  | perbulan | 60.000.000           |
| <b>Total Biaya</b> |                                     |        |       |            |          | <b>612.000.000</b>   |

Biaya tetap yang disajikan pada Tabel 5 diatas diasumsikan mengalami peningkatan sebesar 1% setiap tahunnya. Dalam periode tahun berjalan, proyeksi biaya tidak saja didominasi oleh unsur-unsur yang bersifat tetap namun juga variabel. Hal tersebut berarti bahwa besaran nominal yang dikeluarkan dipengaruhi oleh banyak tidaknya kunjungan yang datang atau besar kecilnya nilai pendapatan operasional departemen. Contoh beban operasional yang bersifat variabel diantaranya seperti: biaya rumah makan 15%, biaya produk beras merah 10%, dan biaya produk beras hitam 10% yang semuanya diasumsikan dari penjualan. Berikut disajikan biaya variabel pada satu tahun awal pada Tabel 6 dibawah ini.

**Tabel 6. Biaya Variabel Tahunan pada Satu Tahun Awal**

| No           | Uraian                   | Tarif | Asumsi      | Tahun I            | Tahun II           | Tahun III          | Tahun IV           | Tahun V            | Tahun VI           | Tahun VII          | Tahun VIII         |
|--------------|--------------------------|-------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1            | Biaya rumah makan        | 15%   | Rumah makan | 113.332.500        | 151.110.000        | 188.887.500        | 226.665.000        | 264.442.500        | 264.442.500        | 283.331.250        | 283.331.250        |
| 2            | Biaya produk beras merah | 10%   | produk      | 16.425.000         | 21.900.000         | 27.375.000         | 32.850.000         | 38.325.000         | 383.250.000        | 41.062.500         | 410.625.000        |
| 3            | Biaya produk beras hitam | 10%   | produk      | 19.710.000         | 26.280.000         | 32.850.000         | 39.420.000         | 45.990.000         | 49.275.000         | 49.275.000         | 49.275.000         |
| <b>Total</b> |                          |       |             | <b>149.467.500</b> | <b>199.290.000</b> | <b>249.112.500</b> | <b>298.935.000</b> | <b>348.757.500</b> | <b>696.967.500</b> | <b>373.668.750</b> | <b>743.231.250</b> |

#### 4. Analisa Keuangan

Analisa terhadap proyeksi keuangan dan keputusan investasi melalui indikator IRR dan BEP terhadap rencana proyek pondok wisata dan restaurant ini diawali dengan perhitungan dan penyajian terhadap proyeksi pendapatan, proyeksi laba rugi dan proyeksi neraca. Adapun estimasi proyeksi pendapatan proyek dalam lima tahun kedepan tersaji pada Tabel 7 dan Tabel 8 dibawah ini.

**Tabel 7. Proyeksi Pendapatan Kamar Lima Tahun Kedepan**

| NO | URAIAN                          | Unit | Tahun I            | Tahun II             | Tahun III            | Tahun IV             | Tahun V              | Tahun VI             | Tahun VII            | Tahun VIII           |
|----|---------------------------------|------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | Pengunjung Per Hari             |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Rumah makan                   | 60   | 60                 | 60                   | 60                   | 60                   | 60                   | 60                   | 60                   | 60                   |
|    | Jumlah hari per tahun           | 30   | 365                | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  | 365                  |
| 2  | Occupancy Rate :                |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - rumah makan                   |      | 30%                | 40%                  | 50%                  | 60%                  | 70%                  | 70%                  | 75%                  | 75%                  |
| 3  | Pengunjung yang datang pertahun |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Rumah makan                   |      | 6.570              | 8.760                | 10.950               | 13.140               | 15.330               | 15.330               | 16.425               | 16.425               |
|    | Total pengunjung                |      | 6.570              | 8.760                | 10.950               | 13.140               | 15.330               | 15.330               | 16.425               | 16.425               |
| 4  | Harga Menu                      |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - Makanan                       |      | 80.000             | 80.000               | 80.000               | 80.000               | 80.000               | 80.000               | 80.000               | 80.000               |
|    | - minuman                       |      | 35.000             | 35.000               | 35.000               | 35.000               | 35.000               | 35.000               | 35.000               | 35.000               |
| 5  | Pendapatan menu( Rp. )          |      |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    | - makanan                       |      | 525.600.000        | 700.800.000          | 876.000.000          | 1.051.200.000        | 1.226.400.000        | 1.226.400.000        | 1.314.000.000        | 1.314.000.000        |
|    | - minuman                       |      | 229.950.000        | 306.600.000          | 383.250.000          | 459.900.000          | 536.550.000          | 536.550.000          | 574.875.000          | 574.875.000          |
|    | <b>Total Pendapatan Menu</b>    |      | <b>755.550.000</b> | <b>1.007.400.000</b> | <b>1.259.250.000</b> | <b>1.511.100.000</b> | <b>1.762.950.000</b> | <b>1.762.950.000</b> | <b>1.888.875.000</b> | <b>1.888.875.000</b> |

**Tabel 8. Proyeksi Total Pendapatan dari Seluruh Aktivitas**

| NO | URAIAN                          | Asumsi | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|----|---------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1  | Total Pendapatan                |        | 755.550.000   | 1.007.400.000 | 1.259.250.000 | 1.511.100.000 | 1.762.950.000 | 1.762.950.000 | 1.888.875.000 | 1.888.875.000 |
| 2  | Pendapatan Produk Beras merah : |        |               |               |               |               |               |               |               |               |
|    | - Beras Merah organik           | 25.000 | 164.250.000   | 219.000.000   | 273.750.000   | 328.500.000   | 383.250.000   | 383.250.000   | 410.625.000   | 410.625.000   |
|    | - Beras hitam organik           | 30.000 | 197.100.000   | 262.800.000   | 328.500.000   | 394.200.000   | 459.900.000   | 459.900.000   | 492.750.000   | 492.750.000   |
|    | Total Pendapatan                |        | 1.116.900.000 | 1.489.200.000 | 1.861.500.000 | 2.233.800.000 | 2.606.100.000 | 2.606.100.000 | 2.792.250.000 | 2.792.250.000 |

Berdasarkan data-data diatas, diasumsikan bahwa pada tahun pertama tingkat okupansi pengunjung sebesar 30% dengan harga makanan sebesar Rp. 80.000,- dan harga minuman Rp. 35.000,-. Adapun pendapatan lainnya seperti produk beras merah dan produk beras hitam yang diasumsikan 30% pengunjung yang datang. Setelah dilakukan perhitungan proyeksi Laporan Laba Rugi delapan tahun terakhir dengan didahului proyeksi estimasi biaya penyusutan aset tetap dan amortisasi sewa tanah, maka dapat disajikan pada Tabel 9 dan Tabel 10 dibawah ini.

**Tabel 9. Daftar Penyusutan dan Amortisasi Aset**

| NO                           | Nama Inventaris         | Quantity (M2) | Harga Perolehan | Prosentase Penyusutan & Masa Sewa | Tahun I Biaya Penyusutan dan Amortisasi | Tahun II Biaya Penyusutan dan Amortisasi | Tahun III Biaya Penyusutan dan Amortisasi | Tahun IV Biaya Penyusutan dan Amortisasi | Tahun V Biaya Penyusutan dan Amortisasi | Tahun VI Biaya Penyusutan dan Amortisasi | Tahun VII Biaya Penyusutan dan Amortisasi | Tahun VIII Biaya Penyusutan dan Amortisasi |
|------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------------|---|--|---|--|---|--|---|--|
| <b>Depresiasi Aset Tetap</b> |                         |               |                 |                                   |   |  |   |  |   |  |   |  |
| 1                            | Bangunan Rumah produksi | 1             | 120.000.000     | 5%                                | 6.000.000                               | 6.000.000                                | 6.000.000                                 | 6.000.000                                | 6.000.000                               | 6.000.000                                | 6.000.000                                 | 6.000.000                                  |
| 2                            | Furniture rumah makan   | 1             | 200.000.000     | 5%                                | 10.000.000                              | 10.000.000                               | 10.000.000                                | 10.000.000                               | 10.000.000                              | 10.000.000                               |   |  |
| 3                            | Peralatan dapur         | 1             | 75.000.000      | 20%                               | 15.000.000                              | 15.000.000                               | 15.000.000                                | 15.000.000                               | 15.000.000                              |  |   |  |
| 4                            | Peralatan rumah makan   | 1             | 80.000.000      | 20%                               | 16.000.000                              | 16.000.000                               | 16.000.000                                | 16.000.000                               | 16.000.000                              |  |   |  |
| 5                            | Kendaraan Operasional   | 1             | 200.000.000     | 12,5%                             | 25.000.000                              | 25.000.000                               | 25.000.000                                | 25.000.000                               | 25.000.000                              | 25.000.000                               | 25.000.000                                | 25.000.000                                 |
|                              | Total                   |               | 675.000.000     |                                   | 72.000.000                              | 72.000.000                               | 72.000.000                                | 72.000.000                               | 72.000.000                              | 31.000.000                               | 31.000.000                                | 31.000.000                                 |
| <b>Amortisasi Sewa Tanah</b> |                         |               |                 |                                   |   |  |   |  |   |  |   |  |
| 1                            | Sewa Tanah              | 1             | 4.500.000.000   | 30                                | 150.000.000                             | 150.000.000                              | 150.000.000                               | 150.000.000                              | 150.000.000                             | 150.000.000                              | 150.000.000                               | 150.000.000                                |

**Tabel 10. Proyeksi Laporan Laba Rugi Delapan Tahun**

| URAIAN                          | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Pendapatan                      | 1.116.900.000 | 1.489.200.000 | 1.861.500.000 | 2.233.800.000 | 2.606.100.000 | 2.606.100.000 | 2.792.250.000 | 2.792.250.000 |
| Biaya Variabel                  | 149.467.500   | 199.290.000   | 249.112.500   | 298.935.000   | 348.757.500   | 696.967.500   | 373.668.750   | 743.231.250   |
| Biaya Tetap                     | 612.000.000   | 618.120.000   | 624.301.200   | 630.544.212   | 636.849.654   | 643.218.151   | 649.650.332   | 656.146.835   |
| Biaya Depresiasi dan Amortisasi | 222.000.000   | 222.000.000   | 222.000.000   | 222.000.000   | 222.000.000   | 181.000.000   | 181.000.000   | 181.000.000   |
| Laba (Rugi)                     | 133.432.500   | 449.790.000   | 766.086.300   | 1.082.320.788 | 1.398.492.846 | 1.084.914.349 | 1.587.930.918 | 1.211.871.915 |

Berdasar Tabel 10 diatas terlihat bahwa pada Tahun ke-I diestimasikan laba bersaldo positif (laba) serta terus tumbuh positif hingga Tahun ke-VIII. Adapun analisa investasi menggunakan indikator BEP, IRR, Payback Period, NPV, dan Probability Index sesuai dengan perhitungan Tabel 11, Tabel 12, dan Tabel 13 dibawah ini.

**Tabel 11. Perhitungan BEP Proyek**

| URAIAN                   | Tahun I       | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Biaya Tetap              | 612.000.000   | 618.120.000   | 624.301.200   | 630.544.212   | 636.849.654   | 643.218.151   | 649.650.332   | 656.146.835   |
| Biaya Variabel           | 149.467.500   | 199.290.000   | 249.112.500   | 298.935.000   | 348.757.500   | 696.967.500   | 373.668.750   | 743.231.250   |
| Pendapatan               | 1.116.900.000 | 1.489.200.000 | 1.861.500.000 | 2.233.800.000 | 2.606.100.000 | 2.606.100.000 | 2.792.250.000 | 2.792.250.000 |
| Break Even Point ( Rp. ) | 706.553.480   | 713.619.015   | 720.755.205   | 727.962.757   | 735.242.385   | 878.037.969   | 750.020.757   | 894.147.992   |

**Tabel 12. Perhitungan IRR Proyek**

| URAIAN                        | Tahun I         | Tahun II      | Tahun III     | Tahun IV      | Tahun V       | Tahun VI      | Tahun VII     | Tahun VIII    |
|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Investasi                     | (5.205.000.000) |               |               |               |               |               |               |               |
| Laba ( Rugi ) Bersih          | 133.432.500     | 449.790.000   | 766.086.300   | 1.082.320.788 | 1.398.492.846 | 1.084.914.349 | 1.587.930.918 | 1.211.871.915 |
| Depresiasi & Amortisasi       | 222.000.000     | 222.000.000   | 222.000.000   | 222.000.000   | 222.000.000   | 181.000.000   | 181.000.000   | 181.000.000   |
| Total                         | (4.849.567.500) | 671.790.000   | 988.086.300   | 1.304.320.788 | 1.620.492.846 | 1.084.914.349 | 1.084.914.349 | 1.084.914.349 |
| Internal Rate of Return (IRR) | 13%             |               |               |               |               |               |               |               |
| Sisa Investasi                | 4.849.567.500   | 4.177.777.500 | 3.189.691.200 | 1.885.370.412 | 264.877.566   | -             | -             | -             |
| Pay Back Period ( Bulan )     | 60              |               |               |               |               |               |               |               |
| Pay Back Period ( Tahun )     | 5,0             |               |               |               |               |               |               |               |

Berdasar analisa diatas, terlihat bahwa memasuki Tahun ke-I, pendapatan proyek sudah melampaui ambang batas BEP dan IRR sebesar 13% berada diatas tingkat suku bunga deposito (6% - tingkat suku bunga deposito BPR sesuai data Lembaga Penjaminan Simpanan), berarti Investasi layak dilakukan dengan waktu pengembalian 60 bulan atau 5,0 tahun. Selain NPV berada diatas 0 dan  $PI > 1$  yang berarti bahwa investasi layak dilakukan seperti tertera pada Tabel 13 dibawah ini.

**Tabel 13. Perhitungan NPV dan Payback Period**

| URAIAN                  | Tahun I             | Tahun II       | Tahun III      | Tahun IV         | Tahun V          | Tahun VI         | Tahun VII        | Tahun VIII       |
|-------------------------|---------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rate                    | 6,00%               |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Investasi               | 5.205.000.000       |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Laba ( Rugi ) Bersih    | 133.432.500         | 449.790.000    | 766.086.300    | 1.082.320.788    | 1.398.492.846    | 1.084.914.349    | 1.587.930.918    | 1.211.871.915    |
| Depresiasi & Amortisasi | 222.000.000         | 222.000.000    | 222.000.000    | 222.000.000      | 222.000.000      | 181.000.000      | 181.000.000      | 181.000.000      |
| Total                   | 355.432.500         | 671.790.000    | 988.086.300    | 1.304.320.788    | 1.620.492.846    | 1.265.914.349    | 1.768.930.918    | 1.392.871.915    |
| NPV                     | Rp 5.029.131.808,47 |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |
| DCF                     | 335.313.679,25      | 633.764.150,94 | 932.156.886,79 | 1.230.491.309,43 | 1.528.766.835,74 | 1.194.258.820,13 | 1.668.802.752,67 | 1.314.030.108,03 |
| Profitability Index     | 1,8                 |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |

## SIMPULAN

Investasi sejatinya adalah penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan di masa datang (Halim, 2018). Lebih lanjut, (Kasmir dan Jakfar 2012) mendefinisikan investasi sebagai penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai usaha. Seorang investor wajib melakukan analisis kelayakan investasi guna menghindari kesalahan dalam mengambil keputusan investasi. Penelitian yang dilakukan ini berpedoman pada panduan profil investasi daerah yang dikeluarkan BKPM RI yang mewajibkan analisa investasi mencakup tiga hal penting yaitu: analisa pasar, analisa biaya, dan analisa keuangan. Dengan ketiga aspek analisa tersebut setidaknya dapat memberikan informasi awal yang cukup menari kepada para investor.

Berdasarkan pada hasil analisa keuangan usulan proyek di Desa Jatiluwih, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan tersebut, dapat disimpulkan bahwa usulan investasi di Kabupaten Tabanan dengan rencana proyek Rumah Makan Beras Merah di Desa Jatiluwih, Kecamatan Penebel sangat menarik untuk dikembangkan. Memasuki Tahun ke-I, pendapatan proyek sudah melampaui ambang batas BEP dan IRR sebesar 13% berada diatas tingkat suku bunga deposito (6% - tingkat suku bunga deposito BPR sesuai data Lembaga Penjaminan Simpanan), berarti Investasi untuk proyek ini layak dilakukan dengan waktu pengembalian 60 bulan atau 5,0 tahun. Selain itu NPV berada diatas 0 dan  $PI > 1$  menunjukkan bahwa investasi layak dilakukan.

Rencana investasi pada kegiatan usaha Rumah Makan Beras Merah di Desa Jatiluwih, Kecamatan Penebel, Kabupaten Tabanan juga telah sesuai dengan pola ruang yang ada sebagai salah satu kawasan strategis Provinsi. Selanjutnya berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan Tahun 2012-2032, kawasan Jatiluwih telah ditetapkan juga sebagai kawasan strategis Kabupaten Tabanan. Kegiatan usaha rumah makan beras merah disesuaikan dengan pola ruang kawasan pertanian dan kawasan pemukiman yang ada, termasuk nantinya terkait Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Luas Bangunan, Koefisien Daerah Hijau dan lainnya. Investasi dibidang ini sangat menarik, tidak saja menggenjot kunjungan wisatawan, peningkatan produksi beras merah, namun juga memberi wahana baru dalam diversifikasi hasil produksi beras merah dengan produk unggulan sajian pizza beras merah dan mie beras merah. Selain itu, investasi dibidang ini memiliki dampak positif untuk pengutan dan pengembangan Subak melalui pola kemitraan dengan investor.

## DAFTAR RUJUKAN

- Dylan Trotsek. (2017). Teori Investasi. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 110(9), 1689–1699.
- Halim, A. (2018). *Analisis Investasi dan Aplikasinya*. Salemba Empat.
- Jakfar, K. dan. (2012). *Studi Kelayakan Bisnis* (Revisi). Prenadamedia Group.
- Julianto, S. (2018). Pemaknaan Life Satisfaction Pada Anak Laki-Laki Dalam Keluarga Orangtua Tunggal. *Skripsi*, 2014, 45–52.
- Maris, N., & Utomo, Y. P. (2020). *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penanaman Modal Asing di Kabupaten/Kota Provinsi Bali Periode 2014-2017*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Nurkhotimah, S. (2014). Analisis Studi Kelayakan Investasi Waralaba (Franchise)(Studi Kasus: Rumah Makan Joglo Kampoeng Doeloe, Semarang). *Skripsi Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Dian Nuswantoro Semarang*.
- Nursalam, metode penelitian. (2016). Pendekatan Dan Penelitian. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689–1699.
- Prof. Dr. Jogiyanto Hartono, M.B.A., C. (2017). *Teori Portofolio dan Analisis Investasi* (Edisi Kese). BPFE-YOGYAKARTA.
- Setia Mulyawan, S. (2015). *Manajemen keuangan*. Pustaka Setia.
- Sopandi, A dan Nazmulmunir, N. (2012). Pengembangan Iklim Investasi Daerah. *Jurnal Kybernan*, Vol.3 No.1.
- Sudana, I. M. (2019). *Manajemen keuangan teori dan praktik*. Airlangga University Press.
- Sugiyono, P. D. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*.