

Kelayakan Investasi Pembangunan Vila Mandurah Desa Tibubeneng Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung Bali

Ni Luh Made Ayu Mirayani Pradnyadari¹, I Gede Ngurah Sunatha²,
Anak Agung Ratu Ritaka Wangsa³, Putu Wiradnyana Satyawan⁴

Program Studi Teknik Sipil, Universitas Mahasaraswati Denpasar, Indonesia
E-mail: mirayani2020@unmas.ac.id

| | | | |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|---|
| DOI: https://doi.org/10.38043/telsinas.v7i2.5606 | Received: 01 Maret 2024 | Accepted: 18 Juni 2024 | Publish: 25 September 2024 |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|---|

ABSTRAK: Investasi merupakan penanaman sejumlah uang dimasa sekarang, dengan harapan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang. Perkembangan pariwisata yang cepat di daerah Desa Tibubeneng mendorong pembangunan akomodasi pendukung sehingga minat untuk berinvestasi pada pembangunan vila berkembang pesat, salah satunya adalah Pembangunan Vila Mandurah. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kelayakan investasi pada Vila Mandurah dilihat dari Aspek Finansial. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah biaya investasi (biaya pembangunan vila dan pengurusan izin), biaya operasional dan harga sewa vila. Survey dilaksanakan kepada lima vila di sekitar Vila Mandurah dengan fasilitas yang sama untuk memperoleh perkiraan harga sewa vila dan biaya operasional vila. Investasi Vila Mandurah direncanakan selama 20 tahun dengan tingkat pengembalian bunga adalah 12 % per tahun. Aspek Finansial yang ditinjau adalah *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PBP). Dari perhitungan diperoleh NPV > 0 yaitu Rp529.590.661 artinya investasi layak. Nilai BCR > 1 yaitu 1,22 (layak). Nilai IRR > 15,2% (layak) dan *Payback Period* diperoleh dalam waktu 7 tahun, 4 bulan, 5 hari < 20 tahun (layak). Secara Aspek Finansial Pembangunan Vila Mandurah dikatakan layak dilaksanakan sehingga dapat memenuhi akomodasi pariwisata yang semakin meningkat.

Kata Kunci: *Aspek Finansial; Investasi; Vila*

ABSTRACT: Investment is the investment of a sum of money in the present, with the hope of gaining profit in the future. The rapid development of tourism in the Tibubeneng Village area encourages the development of supporting accommodation so that interest in investing in villa development is growing rapidly, one of which is the Development of Mandurah Villa. The purpose of this study is to analyze the feasibility of investment in Mandurah Villa from the Financial Aspect. The data used in this study are investment costs (villa construction costs and permit processing), operational costs, and villa rental prices. A survey was conducted on five villas around Mandurah Villa with the same facilities to obtain estimates of villa rental prices and villa operational costs. Mandurah Villa investment is planned for 20 years with an interest rate of return of 12% per year. The Financial Aspects reviewed are Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PBP). From the calculation, it was obtained that NPV > 0, which is IDR 529,590,661, meaning that the investment is feasible. The BCR value > 1 is 1.22 (feasible). IRR value > 15.2% (feasible) and Payback Period is obtained within 7 years, 4 months, 5 days < 20 years (feasible). In terms of Financial Aspects, the Development of Mandurah Villa is said to be feasible so that it can meet the increasing tourism accommodation.

Keyword: *Financial Aspect; Investment; Vila*

I. PENDAHULUAN

Perkembangan pariwisata Bali khususnya di Kabupaten Badung memerlukan pembangunan sarana akomodasi wisata [1]. Pembangunan sarana akomodasi wisata seperti hotel, vila, dan homestay yang diperuntukan sebagai penginapan sementara untuk beristirahat selama liburan. Fasilitas yang ditawarkan beragam seperti kolam renang, dapur, layanan kamar, perabotan modern, minibar.

Desa Tibubeneng terletak di Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. Banyak wisatawan berkunjung ke kawasan tersebut karenaa banyak memiliki pemandangan menghadap ke sawah dan pantai serta banyak akomodasi wisata berada di wilayah ini. Industri vila di kawasan Tibubeneng mengalami perkembangan pesat seiring dengan banyaknya masyarakat setempat yang mulai melihat manfaat membangun vila bagi wisatawan untuk bermalam. Berbagai tipe vila banyak dibangun di kawasan ini,

beragam fasilitas ditawarkan seperti dapur, kolam renang, kamar tidur, kamar mandi, ruang keluarga, ruang terbuka hijau, dan menggunakan sistem tertutup dengan satu akses yang akan memberikan keamanan bagi penghuninya.

Berinvestasi merupakan suatu keputusan yang berisiko karena membutuhkan modal saat ini dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan atau keuntungan yang lebih besar di masa yang akan datang. Perencanaan yang matang diperlukan ketika akan membangun suatu proyek investasi. Banyak sebab yang mengakibatkan proyek kemudian menjadi tidak menguntungkan (gagal). Sebab tersebut karena kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat dipakai, kesalahan dalam memperkirakan kontinuitas bahan baku, dan kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja[2]. Oleh sebab itu, sebelum melakukan investasi suatu proyek perlu dilakukannya studi kelayakan terlebih dahulu, agar tidak terlanjur menanamkan modal yang besar tetapi tidak bisa memperoleh untung yang maksimal. Tujuan dari studi kelayakan adalah untuk melakukan penilaian atas gagasan suatu proyek[3]. Untuk meminimalkan risiko dan memperkirakan pengembalian, studi kelayakan investasi harus dilakukan.

Pembangunan proyek Mandurah Vila beralamat di Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali. Proyek ini dibangun dua lantai, dengan luas tanah 208 m² dan luas bangunan 172 m² dengan nilai proyek Rp1.550.000.000,00 (Satu Miliar Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Fasilitas utama yang ada di Mandurah Vila adalah 3 kamar tidur, ruang tamu, ruang makan, *pantry*, kamar mandi dan garasi. Fasilitas penunjangnya berupa kolam renang dengan luas 35 m². Biaya pembangunan vila Mandurah cukup besar, biaya ini sebagai modal awal dalam investasi Pembangunan vila. Skala proyek pembangunan vila Mandurah sesuai dengan tren kebutuhan wisatawan saat ini yang menginginkan vila *private* dengan fasilitas yang lengkap. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis kelayakan investasi pada pembangunan Vila Mandurah dari aspek finansial.

II. LANDASAN TEORI

Proyek Konstruksi

Proyek didefinisikan sebagai usaha yang terbatas, spesifik, unik(tidak ada yang sama) dengan tujuan yang ditetapkan diawal yang memerlukan serangkaian aktivitas dalam urutan tertentu. Usaha tersebut dibatasi oleh tanggal mulai dan tanggal selesai [4]. Suatu proyek terdiri dari tiga komponen yaitu ruang lingkup (*scope*), anggaran (*budget*), dan jadwal (*schedule*). Ruang lingkup (*scope*) mewakili pekerjaan yang harus diselesaikan yaitu kuantitas dan kualitas.[5]. Suatu proyek konstruksi adalah suatu usaha unik yang memiliki tujuan dengan cakupan kualitas, waktu dan biaya. Dalam hal ini dipenuhi dengan penggunaan sumber daya yang terbatas, dengan titik awal dan titik akhir yang sudah ditentukan [6]. Keberhasilan suatu proyek ditentukan oleh komitmen dari seorang manajer proyek [7]. Dalam pengelolaan proyek konstruksi diperlukan manajemen proyek. Manajemen proyek adalah seni mengarahkan dan mengoordinasikan sumber daya manusia dan material sepanjang masa proyek dengan menggunakan teknik manajemen modern untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan dari ruang lingkup, biaya, waktu, kualitas dan kepuasan[8]. Manajemen proyek merupakan suatu usaha meliputi merencanakan, mengorganisir, mengarahkan, mengkoordinasi, dan mengawasi kegiatan dalam sebuah proyek dengan sedemikian rupa sehingga sesuai dengan jadwal waktu dan anggaran yang telah ditetapkan [9].

Jenis Proyek Konstruksi

Beberapa jenis proyek konstruksi seperti proyek konstruksi Teknik Sipil (*Heavy Construction*), Proyek Konstruksi Bangunan Gedung, Proyek Konstruksi Bangunan Industri (*Industrial Construction*), dan Proyek Konstruksi Perumahan (*Residential Construction*). Proyek konstruksi Teknik Sipil (*Heavy Construction*) contohnya Pembangunan jembaran, jalan, bendungan, terowongan, jaringan perpipaan, dan konstruksi berat lainnya. Yang termasuk dalam proyek konstruksi gedung contohnya Pembangunan Gedung sekolah, Gedung Rumah Sakit, Stadion, Perkantoran [10]. Proyek Konstruksi Bangunan Industri contohnya Pembangunan kilang minyak, industri pembangkit listrik, pembangunan struktur pembangkit listrik tenaga air, uap maupun tenaga surya. Proyek konstruksi perumahan contohnya Pembangunan rumah, perumahan, apartemen, dan vila[11].

Vila adalah tempat tinggal atau rumah yang dengan sengaja difungsikan untuk disewakan atau digunakan sendiri dan biasanya dibangun pada kawasan objek wisata. Vila merupakan tempat tinggal sekaligus liburan, biasanya terletak di luar daerah yang berhawa sejuk maupun lokasi yang memiliki pemandangan indah seperti di pinggiran kota, pegunungan, pantai, dan sebagainya. Jenis-jenis vila ada dua yaitu *Private Vila* dan *Resort Vila*. *Private Vila* adalah jenis penginapan ini berfungsi sebagai tempat istirahat keluarga yang dimiliki oleh perorangan dan biasanya tidak digunakan untuk tujuan komersial. Jenis penginapan ini merupakan bangunan yang berdiri sendiri dan tidak terhubung dengan vila manapun. Jenis ini mempunyai fasilitas yang cukup lengkap, seperti rumah tinggal yang siap untuk dihuni dalam beberapa waktu sesuai kebutuhan liburan. Kita akan menemukan fasilitas seperti dapur, ruang keluarga, ruang tidur, memiliki kolam renang sendiri, ruang tamu dan garasi. Sedangkan *Resort Vila* merupakan penginapan yang dalamnya terdapat bangunan-bangunan terpisah dari sebuah vila dan bentuknya seperti *resort*. Memiliki pelayanan berbintang kelas paling tinggi ciri khas jenis penginapan resort dan menawarkan fasilitas yang lengkap. Tentunya jenis *Resort* dibangun dengan tujuan komersial untuk memperoleh keuntungan dari masing-masing tempat penginapan.[12]

Investasi

Investasi yaitu penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan memiliki jangka waktu yang panjang dengan harapan mendapatkan laba di masa yang akan datang. Keputusan penanaman modal tersebut dapat dilakukan oleh individu atau suatu entitas yang mempunyai kelebihan dana [13]. Investasi merupakan suatu usaha yang dilakukan dengan mengorbankan sejumlah dana yang digunakan untuk penanaman modal suatu aktiva untuk jangka panjang dengan tujuan tertentu yaitu memperoleh keuntungan dari hasil pengorbanan tersebut. Investasi memerlukan modal yang besar sehingga harus direncanakan dengan matang[14]. Secara lebih khusus lagi, ada beberapa alasan mengapa seseorang investor melakukan investasi, antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak di masa mendatang. Seseorang yang bijaksana akan berfikir bagaimana meningkatkan taraf hidupnya dari waktu ke waktu atau setidaknya berusaha bagaimana mempertahankan tingkat pendapatannya yang ada sekarang agar tidak berkurang di masa yang akan datang.
2. Mengurangi tekanan inflasi. Dengan melakukan investasi dalam pemilikan perusahaan atau obyek lain, seseorang dapat menghindarkan diri dari 10 risiko penurunan nilai kekayaan atau hak miliknya akibat adanya pengaruh inflasi.
3. Dorongan untuk menghemat pajak. Beberapa negara di dunia banyak melakukan kebijakan yang bersifat mendorong tumbuhnya investasi di masyarakat melalui pemberian fasilitas perpajakan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang-bidang usaha tertentu.

Tujuan melakukan investasi adalah meningkatkan kesejahteraan investor. Kesejahteraan dalam hal ini adalah kesejahteraan moneter, yang bisa diukur dengan penjumlahan pendapatan saat ini ditambah nilai saat ini pendapatan masa mendatang[15]. Jenis-jenis investasi terbagi atas dua yaitu[16]:

1. Investasi yang terdorong yaitu investasi yang tidak diadakan akibat penambahan permintaan, penambahan permintaan yang diakibatkan penambahan pendapatan.
2. Investasi otonomi yaitu investasi yang dilaksanakan atau diadakan secara bebas, artinya investasi yang diadakan bukan karena penambahan permintaan efektif.

Kriteria Kelayakan Proyek

Kelayakan suatu proyek biasanya ditinjau dari beberapa aspek, mulai dari Aspek Teknis, Aspek Hukum, Aspek Finansial, Aspek Ekonomi, Aspek Lingkungan. Aspek yang dikaji dari suatu proyek tergantung dari tujuan pengkajian yang diinginkan, misalnya studi kelayakan investasi dari swasta akan menekankan aspek finansial[17]. Secara umum, analisis kelayakan finansial harus memuat kajian kelayakan proyek secara keuangan, dengan memberikan gambaran secara jelas terhadap kinerja keuangan dari sudut pandang penerimaan dan pengeluaran keuangan proyek, termasuk risiko yang akan dihadapi selama siklus proyek[17].

Penilaian Investasi suatu proyek dari aspek finansial bisa dinilai dengan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Payback Period* (PBP).

1. *Net Present Value (NPV)*

Menurut Giatman (2006), Net Present Value adalah suatu metode penghitungan nilai bersih (net) pada saat ini (present)[18]. Penyajian metode ini menjelaskan bahwa tanggal perhitungan awal bertepatan dengan tanggal penilaian atau periode nol (0) tahun pada saat menghitung arus kas investasi. Oleh karena itu, metode NPV pada dasarnya terdiri dari mentransfer arus kas yang ada selama umur investasi ke investasi awal ($t = 0$) alias keadaan sekarang.

$$NPV = \frac{R_t}{(1+i)^t} \quad (1)$$

dimana:

- t = waktu arus kas
- i = suku bunga diskonto yang digunakan
- R_t = arus kas bersih (*the net cash flow*) dalam waktu t

Untuk menentukan kelayakan investasi secara ekonomis dengan metode NPV digunakan suatu kriteria, yaitu apabila didapat nilai NPV sebagai berikut:

NPV > 0, Proyek menguntungkan/layak

NPV < 0, Proyek tidak menguntungkan/tidak layak

2. *Internal Rate of Return (IRR)*

Menurut Giatman (2006), *Internal rate of return (IRR)* adalah tingkat bunga di mana nilai sekarang bersih dari seluruh arus kas (positif dan negatif) suatu proyek atau investasi adalah nol[18]. Tingkat pengembalian internal digunakan untuk menilai daya tarik suatu proyek atau investasi.

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)} (i_2 - i_1) \quad (2)$$

Dimana:

IRR = Internal rate of return

i_1 = suku bunga negatif

i_2 = suku bunga positif

NPV_1 = Net Present Value dengan hasil negatif

NPV_2 = Net Present Value dengan hasil positif

Syarat rumus ini berlaku adalah $NPV_1 (+)$ dan $NPV_2 (-)$.

Untuk pengambilan keputusan, kriteria IRR ini dibandingkan dengan Minimum Internal Rate of Return ketika:

IRR > MARR Investasi layak

IRR < MARR Investasi tidak layak

3. *Benefit Cost Ratio (BCR)*

Menurut Giatman (2006), 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[18].

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} \quad (3)$$

Keterangan:

BCR = perbandingan manfaat terhadap biaya (*Benefit Cost Ratio*)

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

PWC = *Present Worth of Cost*

Apabila didapat nilai BCR sebagai berikut:

BCR > 1, proyek layak dilakukan

BCR < 1, proyek tidak layak diusahakan

4. *Payback Period (PBP)*

Menurut Giatman (2006), Payback Period adalah penilaian yang menentukan berapa lama (waktu) suatu investasi dapat dibayar kembali setelah titik impas tercapai[18]. Payback period (PBP) ketika kondisi titik impas tercapai adalah:

$$PBP = n + \frac{(a-b)}{(c-b)} \times 1 \text{ tahun} \quad (4)$$

Keterangan:

PBP = Periode Pengembalian

a = Jumlah Investasi mula-mula

b = Jumlah kumulatif arus kas bersih yang telah dikalikan df sampai tahun ke-n

c = Jumlah arus kas bersih yang telah dikalikan df ke-n+1

n = Tahun terakhir dimana arus kas belum bisa menutup *initial investment*

Untuk pengambilan keputusan dengan metode Payback Period ini digunakan kriteria penilaian sebagai berikut:

PBP ≤ umur investasi, investasi layak

PBP > umur investasi, investasi tidak layak

Metode Peramalan

Metode Trend merupakan suatu metode analisis yang ditujukan untuk melakukan estimasi atau peramalan pada masa yang akan datang. Ada beberapa teknik untuk meramalkan kejadian di masa yang akan datang berdasarkan model klasik deret waktu adalah Trend Sekuler (*Seculer Trend*), Pergerakan Siklus (*Cyclical Movement*), Fluktuasi Musiman (*Seasonal Fluctuation*) dan Variasi Tak Beraturan (*Irregular Variation*). Pada penelitian ini penulis hanya akan membahas pengaruh trend dalam menaksir bentuk model data.

1. Trend Linear

Biasanya data deret waktu bila diplot mendekati garis lurus. Deret waktu seperti ini termasuk dalam tren linier. Persamaan tren liniernya adalah:

$$Y_t = a + b_t \tag{5}$$

Dengan nilai a dan b diperoleh dari formula:

$$a = \frac{\sum y}{n} \tag{6}$$

$$b = \frac{\sum ty}{t^2} \tag{7}$$

Dimana Y_t menampilkan perkiraan nilai Y pada nilai t tertentu. Sedangkan adalah nilai awal Y yaitu nilai Y_t akan sama dengan a jika nilai $t = 0$. Maka b adalah nilai kemiringan yaitu besar kecilnya nilai Y_t yang semakin bertambah setiap waktu. nilai. Dan nilai t sendiri merupakan nilai tertentu yang mewakili suatu periode waktu.

2. Trend Kuadratik

Jika tren linier merupakan deret waktu yang berbentuk garis lurus, maka tren kuadrat adalah deret waktu yang datanya berbentuk parabola. Persamaan tren kuadratnya adalah:

$$Y_t = a + bt + ct^2 \tag{8}$$

Dengan nilai a, b, dan c diperoleh dari:

$$a = \frac{\sum Y - c \sum t^2}{n} \tag{9}$$

$$b = \frac{\sum tY}{\sum t^2}$$

$$c = \frac{n \sum t^2 Y - \sum t^2 \sum Y}{n \sum t^4 - (\sum t^2)^2} \tag{10}$$

3. Trend Eksponensial

Untuk mengukur sebuah deret waktu yang mengalami kenaikan atau penurunan yang cepat maka digunakan metode *tread* eksponensial. Dalam metode ini digunakan persamaan :

$$Y_t = a \times b^t \tag{11}$$

Tetapi dalam melakukan perhitungannya, persamaan diatas dapat diubah ke dalam bentuk semi log, sehingga memudahkan untuk mencari nilai a dan b.

$$\text{Log } Y = \log a + \log b \tag{12}$$

$$a = \text{antilog} \left(\frac{\sum \log y}{n} \right) \tag{13}$$

$$b = \text{antilog} \left(\frac{n \sum t \log Y}{\sum t^2} \right) \tag{14}$$

Pemilihan Trend Terbaik

Untuk mengambil keputusan di masa depan berdasarkan deret waktu, diperlukan metode prediksi terbaik yang memiliki nilai error yang rendah. Ada beberapa cara untuk menentukan metode peramalan mana yang harus dipilih sebagai metode peramalan terbaik, antara lain Mean Squared Error (MSE) dengan rumus sebagai berikut:

$$MSE = \frac{\sum e^2}{n} \tag{15}$$

dimana nilai e merupakan selisih antara Y dengan prakiraan (Yt). Model dengan MSE terkecil merupakan model persamaan terbaik.

III. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, yaitu penelitian kuantitatif yang digambarkan dalam bentuk data atau gambar. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara dan survei. Pengumpulan data biaya awal investasi (biaya pembangunan) diperoleh dengan melaksanakan wawancara kepada pemilik vila Mandurah. Survei dilakukan kepada lima pemilik vila dengan fasilitas yang sama untuk mengetahui pendapatan (*cash in*), pengeluaran (*cash out*), serta tingkat hunian dalam setahun. Perhitungan peramalan pendapatan menggunakan data hasil survey tarif sewa vila selama lima tahun terakhir, kemudian diramalkan dengan menggunakan *trend* linear, *trend* kuadrat, dan *trend* eksponensial. Dari ketiga metode yang digunakan selanjutnya dianalisis dengan metode *trend* terbaik atau yang memiliki *Mean Square Error* (MSE) terkecil. Data selanjutnya dianalisis kelayakan dari segi finansial dengan *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback of Period* (PBP) sebagaimana yang dijelaskan pada Tabel 1.

Tabel 1. Teknik Analisis Data

| Data | Tahapan Analisis | Hasil |
|----------------------|--|--|
| Biaya Investasi Awal | Menghitung biaya investasi awal untuk mendapatkan Biaya investasi | Biaya Investasi (<i>Cash out</i>) |
| Biaya Operasional | Analisis biaya operasional vila dari 5-unit vila di sekitaran lokasi, untuk mendapatkan rata-rata kenaikan biaya oprasional. | Biaya Oprasional (<i>Cash out</i>) |
| Tarif sewa vila | Analisis tarif sewa vila dengan metode trand atau peramalan 5 tahun terakhir dari 5-unit vila di sekitaran lokasi dengan spesifikasi vila yang sama, untuk mendapatkan tarif sewa vila | Tarif sewa vila (<i>Cash in</i>) |
| <i>Cash Flow</i> | <ol style="list-style-type: none"> Menghitung kelayakan investasi dengan NPV Menghitung kelayakan investasi dengan IRR Menghitung kelayakan investasi dengan B/C Menghitung kelayakan investasi dengan PBP | Mengetahui kelayakan investasi pembangunan Vila Mandurah dari aspek finansial. |

IV. PEMBAHASAN

Biaya Investasi Awal

Biaya Investasi Awal merupakan biaya yang dikeluarkan pemilik vila diawal pembangunan vila. Biaya yang termasuk investasi awal adalah Biaya Pembelian Tanah, Biaya Pembangunan, Biaya Pembelian Mebel (Lemari, Meja, Kursi), Biaya Penyambungan Listrik, Biaya Penyambungan PDAM, Biaya Penataan Taman, Biaya Pembuatan Web Pemasaranm dan Biaya Pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan Tabel 2.

Tabel 2. Biaya Investasi Awal

| No | Jenis Investasi | Jumlah Biaya Investasi | |
|------------------------------|--|------------------------|----------------------|
| 1 | Biaya Pembangunan | Rp | 1.550.000.000 |
| 2 | Biaya pembelian tanah | Rp | 832.000.000 |
| 3 | Biaya mebeler (lemari, meja, kursi, dll) | Rp | 50.000.000 |
| 4 | Biaya penyambungan listrik baru | Rp | 3.941.000 |
| 5 | Biaya penyambungan air ke PDAM | Rp | 2.500.000 |
| 6 | Biaya penataan taman | Rp | 7.000.000 |
| 7 | Biaya pembuatan Web pemasaran | Rp | 3.000.000 |
| 8 | Biaya IMB (Ijin mendirikan bangunan) | Rp | 5.000.000 |
| Total Biaya Investasi | | Rp | 2.451.441.000 |

Sumber: Dewata (2023)[19]

Biaya Operasional

Biaya Operasional vila Mandurah diperoleh melalui survey dari lima unit vila sekitaran lokasi dengan fasilitas yang sama. Vila diasumsikan terisi selama sembilan bulan dalam setahun sebagaimana dijelaskan pada Tabel 3.

Tabel 3. Biaya Operasional Mandurah Vila

| Biaya Operasional | Per Bulan | Per Tahun (9 bulan) |
|----------------------------|--------------|----------------------|
| Gaji Karyawan (3 orang) | Rp9.000.000 | Rp81.000.000 |
| Biaya listrik dan air | Rp2.500.000 | Rp22.000.000 |
| Biaya internet dan telepon | Rp1.500.000 | Rp13.000.000 |
| Biaya laundry | Rp650.000 | Rp5.850.000 |
| Biaya tak terduga | Rp1.000.000 | Rp9.000.000 |
| Biaya Pemeliharaan | | Rp10.000.000 |
| | Total | Rp130.850.000 |

Berdasarkan hasil survei dari lima unit vila diperoleh kenaikan biaya operasional sebesar 5 % setiap tahun.

Tarif Sewa Vila

Tarif sewa vila Mandurah diperoleh dari survey lima tahun terakhir unit vila dari tahun 2018-2022, selanjutnya akan dilakukan peramalan dengan metode *trend* atau peramalan untuk tahun yang akan datang.

Pengembalian Pinjaman Ke Bank

Pinjaman diperoleh pemilik sebesar Rp1.300.000.000 dengan bunga 12 % dari Bank Mandiri dengan lama pinjaman 10 tahun. Berikut Perhitungan Angsuran yang harus dibayarkan sebagaimana pada Tabel 4.

Tabel 4 Pengembalian Pinjaman ke Bank

| Tahun Ke- | Angsuran Pokok/tahun | Angsuran Bunga/Tahun | Total Angsuran | Sisa Kredit |
|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| 0 | - | - | - | Rp1.300.000.000 |
| 1 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp1.170.000.000 |
| 2 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp1.040.000.000 |
| 3 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp910.000.000 |
| 4 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp780.000.000 |
| 5 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp650.000.000 |
| 6 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp520.000.000 |
| 7 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp390.000.000 |
| 8 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp260.000.000 |
| 9 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp130.000.000 |
| 10 | Rp130.000.000 | Rp156.000.000 | Rp286.000.000 | Rp0 |
| Jumlah | Rp1.300.000.000 | Rp1.560.000.000 | Rp2.860.000.000 | 0 |

Keterangan:

Angsuran pokok/Tahun = jumlah pinjaman : lama pinjaman
= 1.300.000.000 : 10 (tahun)
= 130.000.000

Angsuran Bunga/Tahun = Jumlah pinjaman x Bunga bank
= 1.300.000.000 x 12 %
= 156.000.000

Total Anggsuran = Angsuran bunga + angsuran pokok
= 156.000.000 + 130.000.000
= 286.000.000

Sisa Kredit = Sisa Kredit – angsuran pokok
= 1.300.000.000 - 130.000.000
= 1.170.000.000

Pajak Penghasilan

Sesuai dengan peraturan Daerah Kabupaten Badung nomor 15 tahun 2011 setiap tahun dari penghasilan dikenakan pajak sebesar 10%.

Contoh Perhitungan:

Nilai Pajak = penghasilan x 10% (pajak)
= 810.532.000 x 10% = 81.053.200

Nilai Penghasilan = Penghasilan – Nilai Pajak
= 810.532.000 - 81.053.200
= 736.848.000,00

Analisis Kelayakan Aspek Finansial

Analisis Aspek Finansial yang ditinjau ada empat aspek. Aspek kelayakan yang pertama adalah dengan *Net Present Value* (NPV). Benefit (Pemasukan) diperoleh dari Pendapatan Vila, Cost (Pengeluaran) diperoleh dari biaya investasi, biaya operasional, pengembalian pinjaman, dan pajak. Perhitungan NPV bisa dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5 Perhitungan Net Present Value (NPV)

| Tahun | Benefit | Cost | Net Benefit | Discount Factor 12% | Present Value |
|-------|---------------|-----------------|---------------|---------------------|------------------|
| a | b | c | d = b-c | e | f = d*e |
| 0 | | Rp2.456.441.000 | | 1 | -Rp2.456.441.000 |
| 1 | Rp736.848.000 | Rp416.850.000 | Rp319.998.000 | 0,8928 | Rp285.712.500 |
| 2 | Rp746.928.000 | Rp423.392.500 | Rp323.535.500 | 0,7971 | Rp257.920.520 |
| 3 | Rp757.008.000 | Rp430.262.125 | Rp326.745.875 | 0,7117 | Rp232.571.260 |
| 4 | Rp767.088.000 | Rp437.475.231 | Rp329.612.769 | 0,6355 | Rp209.474.873 |
| 5 | Rp777.168.000 | Rp445.048.993 | Rp332.119.007 | 0,5674 | Rp188.453.244 |
| 6 | Rp787.248.000 | Rp453.001.442 | Rp334.246.558 | 0,5066 | Rp169.339.708 |
| 7 | Rp797.328.000 | Rp461.351.515 | Rp335.976.485 | 0,4523 | Rp151.978.700 |
| 8 | Rp807.408.000 | Rp470.119.090 | Rp337.288.910 | 0,4038 | Rp136.225.334 |
| 9 | Rp817.488.000 | Rp479.325.045 | Rp338.162.955 | 0,3606 | Rp121.944.952 |
| 10 | Rp827.568.000 | Rp488.991.297 | Rp338.576.703 | 0,3219 | Rp109.012.637 |
| 11 | Rp837.648.000 | Rp213.140.862 | Rp624.507.138 | 0,2874 | Rp179.530.879 |
| 12 | Rp847.728.000 | Rp223.797.905 | Rp623.930.095 | 0,2566 | Rp160.147.315 |
| 13 | Rp857.808.000 | Rp234.987.800 | Rp622.820.200 | 0,2291 | Rp142.734.315 |
| 14 | Rp867.888.000 | Rp246.737.190 | Rp621.150.810 | 0,2046 | Rp127.099.762 |
| 15 | Rp877.968.000 | Rp259.074.050 | Rp618.893.950 | 0,1826 | Rp113.069.611 |
| 16 | Rp888.048.000 | Rp272.027.752 | Rp616.020.248 | 0,1631 | Rp100.486.247 |
| 17 | Rp898.128.000 | Rp285.629.140 | Rp612.498.860 | 0,1456 | Rp89.206.993 |
| 18 | Rp908.208.000 | Rp299.910.597 | Rp608.297.403 | 0,1300 | Rp79.102.745 |
| 19 | Rp918.288.000 | Rp314.906.127 | Rp603.381.873 | 0,1161 | Rp70.056.725 |
| 20 | Rp928.368.000 | Rp330.651.433 | Rp597.716.567 | 0,1036 | Rp61.963.343 |
| | | | | NPV | Rp529.590.661 |

Net Present Value (NPV) diperoleh sebesar Rp529.590.661, sesuai dengan kriteria kelayakan NPV>1 dikatakan investasi layak secara finansial.

Perhitungan yang kedua yaitu *Benefit Cost Ratio* (BCR) dengan rumus:

$$BCR = \frac{PWB}{PWC} = \frac{2.986.031.661}{2.456.441.000} = 1,22 \text{ (BCR} > 1)$$

Berdasarkan kriteria kelayakan jika nilai BCR>1, maka investasi layak secara finansial.

Kriteria kelayakan yang ketiga adalah *Internal Rate of Return* (IRR). Perhitungan IRR berdasarkan Tabel 6 dibawah ini.

Tabel 6. Perhitungan Internal Rate of Return (IRR)

| Tahun | Net Benefit | Discount Factor 12% | Present Value | Discount Factor 15% | Present Value |
|-------|---------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| a | b | c | d=b*c | e | f=b*e |
| 0 | | 1 | -Rp2.456.441.000 | 1 | -Rp2.456.441.000 |
| 1 | Rp319.998.000 | 0,8928 | Rp285.712.500 | 0,8695 | Rp278.259.130 |
| 2 | Rp323.535.500 | 0,7971 | Rp257.920.520 | 0,7561 | Rp244.639.319 |
| 3 | Rp326.745.875 | 0,7117 | Rp232.571.260 | 0,6575 | Rp214.840.717 |
| 4 | Rp329.612.769 | 0,6355 | Rp209.474.873 | 0,5717 | Rp188.457.170 |
| 5 | Rp332.119.007 | 0,5674 | Rp188.453.244 | 0,4971 | Rp165.121.844 |
| 6 | Rp334.246.558 | 0,5066 | Rp169.339.708 | 0,4323 | Rp144.504.011 |
| 7 | Rp335.976.485 | 0,4523 | Rp151.978.700 | 0,3759 | Rp126.306.005 |
| 8 | Rp337.288.910 | 0,4038 | Rp136.225.334 | 0,3269 | Rp110.260.343 |
| 9 | Rp338.162.955 | 0,3606 | Rp121.944.952 | 0,2842 | Rp96.127.017 |
| 10 | Rp338.576.703 | 0,3219 | Rp109.012.637 | 0,2471 | Rp83.690.983 |
| 11 | Rp624.507.138 | 0,2874 | Rp179.530.879 | 0,2149 | Rp134.233.577 |
| 12 | Rp623.930.095 | 0,2566 | Rp160.147.315 | 0,1869 | Rp116.616.996 |
| 13 | Rp622.820.200 | 0,2291 | Rp142.734.315 | 0,1625 | Rp101.225.694 |
| 14 | Rp621.150.810 | 0,2046 | Rp127.099.762 | 0,1413 | Rp87.786.410 |
| 15 | Rp618.893.950 | 0,1826 | Rp113.069.611 | 0,1228 | Rp76.058.653 |
| 16 | Rp616.020.248 | 0,1631 | Rp100.486.247 | 0,1068 | Rp65.830.862 |
| 17 | Rp612.498.860 | 0,1456 | Rp89.206.993 | 0,0929 | Rp56.917.000 |
| 18 | Rp608.297.403 | 0,1300 | Rp79.102.745 | 0,0808 | Rp49.153.544 |
| 19 | Rp603.381.873 | 0,1161 | Rp70.056.725 | 0,0702 | Rp42.396.821 |
| 20 | Rp597.716.567 | 0,1036 | Rp61.963.343 | 0,0611 | Rp36.520.649 |
| NPV | | | Rp529.590.661 | -Rp | 37,494,254 |

Untuk menghitung IRR dipergunakan perhitungan berikut:

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

$$IRR = 12\% + \frac{529.590.661}{|529.590.661 + 37.494.254|} (15\% - 12\%)$$

$$= 15,2\%$$

Analisis kelayakan yang keempat adalah *Payback Period* (PBP), analisis ini mencari berapa lama investasi dapat kembali (*break even point*). Investasi dikatakan layak apabila $PBP \leq$ umur investasi. Perhitungan dilakukan sebagai berikut:

$$PBP = n + \frac{(a-b)}{(c-b)} \times 1 \text{ tahun}$$

$$PBP = 7 + \frac{(2.456.441.000 - 2.304.361.745)}{(2.641.650.655 - 2.304.361.745)} \times 1 \text{ tahun}$$

$$PBP = 7,45 \text{ (7 Tahun, 4 Bulan, 5 Hari)}$$

Berdasarkan hasil perhitungan diatas diperoleh jangka waktu pengembalian modal suatu investasi adalah 7 Tahun, 4 Bulan, 5 Hari. Hal ini berarti layak karena waktu yang diperlukan untuk menutup kembali nilai investasi yang ditanam yaitu 20 Tahun. Berikut hasil analisis dengan empat kriteria kelayakan pada Tabel 7.

Tabel 7. Hasil Analisis Kelayakan Investasi Vila Mandurah

| No | Kriteria Kelayakan | Hasil analisis | Kriteria penilaian | Ket. |
|----|--------------------|--------------------------|----------------------|-------|
| 1 | NPV | 529.590.661 | NPV > 0 | Layak |
| 2 | BCR | 1,22 | BCR > 1 | Layak |
| 3 | IRR | 15,2 % | IRR >MARR | Layak |
| 4 | PBP | 7 Tahun, 4 Bulan, 5 Hari | PBP < Umur Investasi | Layak |

V. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan terhadap Pembangunan Vila Mandurah, Jalan Pantai Berawa, Gang Mandurah, Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali dapat diperoleh *Net Present Value* (NPV) dengan nilai positif sebesar Rp529.590.661 (NPV > 0), pada tingkat suku bunga 12% per tahun, dari nilai ini berarti memenuhi syarat kelayakan investasi (layak). *Benefit Cost Ratio* (BCR) diperoleh nilai 1,22 lebih besar dari satu (BCR > 1) pada tingkat suku bunga 12% per tahun, dari nilai ini berarti memenuhi syarat kelayakan investasi (layak). *Internal Rate of Return* (IRR) diperoleh 15,2 % lebih besar dari 12 %, dari nilai ini berarti memenuhi syarat kelayakan investasi (layak). *Payback Period* (PBP) diperoleh dalam 7 tahun, 4 bulan, 5 hari untuk jangka waktu pengembalian modal suatu investasi (layak). Berdasarkan empat kriteria kelayakan aspek finansial, investasi Vila Mandurah dikatakan layak untuk dilaksanakan, sesuai dengan tujuan penelitian untuk menganalisis kelayakan finansial proyek di kawasan wisata yang berkembang.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] A. Dipayana and I. N. Sunarta, “Dampak pariwisata terhadap alih fungsi lahan di Desa Tibubeneng Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung (Studi sosial-budaya),” *J. Destin. Pariwisata*, vol. 3, no. 2, pp. 58–66, 2018.
- [2] S. Husnan, “Studi kelayakan proyek,” 2020.
- [3] K. D. Harmayani, A. Dewi, and A. A. R. Ritaka, “Analisis Kelayakan Pemanfaatan Air Limbah Sebagai Alternatif Ar Baku Air Bersih,” *J. Ilm. Tek. Sipil*, vol. 23, pp. 21–31, 2019, [Online]. Available: <https://ocs.unud.ac.id/index.php/jits/article/view/53264>
- [4] N. Munier, *Project Management for Environmental, Construction and Manufacturing Engineers*. 2013. doi: 10.1007/978-94-007-4476-9.
- [5] G. D. Oberlender, *Project management for engineering and construction*. McGraw-Hill, 2000. doi: 10.13025/S8W88B.
- [6] H. N. Ahuja, *Project management : techniques in planning and controlling construction projects*. 1984.
- [7] N. L. M. A. M. Pradnyadari, “Komitmen Manajer Proyek Terhadap Keberhasilan Proyek Konstruksi Gedung di Wilayah Perkotaan Sarbagita,” *J. Ilm. Telsinas Elektro, Sipil dan Tek. Inf.*, vol. 4, no. 1, pp. 1–5, 2022, doi: 10.38043/telsinas.v4i1.2882.
- [8] C. Hendrickson, “Project Management for Construction.” [Online]. Available: <https://pmhut.com/project-management-for-construction>
- [9] W. I. Ervianto, “Manajemen Proyek Konstruksi, Edisi Pertama,” *Salemba Empat*, p. 2002, 2002.
- [10] I. N. I. Kumara, I. K. A. Ariana, I. G. F. S. Tapa, D. C. Indrashwara, L. P. M. K. Putri, and I. K. A. D. A. Putra, “Synergy of Value Engineering and Green Energy Systems in Innovating Building Construction,” in *2024 10th International Conference on Smart Computing and Communication (ICSCC)*, 2024, pp. 203–207. doi: 10.1109/ICSCC62041.2024.10690473.
- [11] I. Fikriansyah, “Mengenal Berbagai Jenis Konstruksi dan Contohnya.” [Online]. Available: <https://www.detik.com/bali/berita/d-6599404/mengenal-berbagai-jenis-konstruksi-dan-contohnya>
- [12] Anonim, “Klasifikasi/Jenis-jenis Vila.” [Online]. Available: https://www.arsitur.com/2017/03/klasifikasi-jenis-jenis-vila.html#google_vignette
- [13] Sunaryah, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, Keempat. Yogyakarta, 2011.
- [14] I. G. F. S. Tapa, P. Ariawan, and I. K. Nuraga, “Analisis Kelayakan Finansial dan Kerugian Akibat Adanya Pandemi Covid-19 pada Angkutan Wisata dan Angkutan Antar Jemput,” *J. Ilm. Telsinas Elektro, Sipil dan Tek. Inf.*, vol. 5, no. 1, pp. 54–64, 2022, doi: 10.38043/telsinas.v5i1.3753.
- [15] E. Tandelilin, “Dasar-dasar manajemen investasi,” *Manaj. Investasi*, vol. 34, pp. 117–127, 2010.
- [16] Sadono, *Teori Pengantar Makroekonomi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada., 2004.
- [17] I. Soeharto, *Manajemen Konstruksi Dari Konseptual Sampai Operasional*. Jakarta: Erlangga, 1997.
- [18] M. Giatman, “Ekonomi Teknik, Jakarta: PT,” *Raja Graf. Persada*, 2006.
- [19] C. W. Dewata, “Rencana Anggaran Biaya,” Badung, 2023.