

ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN DUPA VILLA DI DESA TIBUBENENG, CANGGU, KABUPATEN BADUNG, BALI

Kadek Devi Astrini, I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, I Gede Angga Diputera, Krisna Kurniari

Program Studi Teknik Sipil Universitas Mahasaraswati Denpasar
Email: deviastrini16@gmail.com

ABSTRAK: Pulau Bali merupakan suatu daerah tujuan wisata Internasional, yang pariwisatanya terkenal ke manca negara dimana kunjungan wisatawan di setiap tahunnya mengalami peningkatan. Pandemi *Covid-19* melanda Indonesia pada awal 2020 dan memunculkan ketidakpastian di berbagai sektor, mulai dari sosial, politik, hingga perekonomian, namun pasar properti terus menunjukkan tren positif. Pembangunan proyek Dupa Villa berada di Jalan Pantai Berawa Banjar Tandeg, Desa Tibubeneng Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Pada proyek pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng Canggu ini akan dilakukan analisis kelayakan dari aspek pasar dan finansial. Metode analisis kelayakan dari aspek pasar dengan metode pemilihan trend terbaik dengan nilai/tingkat kesalahan terkecil. Sedangkan untuk metode analisis dari aspek finansial dilakukan dengan menghitung *cash flow*, menghitung analisa kelayakan ekonomi dengan $NPV > 0$, $BCR > 1$, $IRR > MARR$ dan $PBP < N$. Hasil analisis aspek pasar dengan menggunakan metode peramalan menunjukkan bahwa hasil dari analisis peramalan jumlah kedatangan wisatawan dan tingkat hunian villa di Kabupaten Badung selama umur investasi 25 tahun dengan menggunakan metode trend cenderung mengalami penurunan yang tidak signifikan karena pengaruh data kondisi ekonomi pada saat pandemi *Covid-19* pada tahun 2019-2020. Dari hasil analisis data, biaya modal yang di tanamkan adalah: Rp. 3.089.779.751.00, nilai NPV yaitu Rp. 4.721.618.545,19 > 0 , nilai BCR 1,69 > 1 , nilai IRR 16,32% $> MARR = 12\%$, PBP yaitu pada 12 tahun, 10 bulan, 24 hari $<$ periode investasi 25 tahun. Analisis Dupa Villa dari aspek pasar tidak layak, sedangkan pada aspek finansial adalah layak untuk dilakukan.

Kata kunci: Investasi, Villa, Pasar, Finansial, Pandemi Covid-19

ABSTRACT: The island of Bali is an international tourist destination, whose tourism is well known to foreign countries where tourist visits have increased every year. The Covid-19 pandemic hit Indonesia in early 2020 and created uncertainty in various sectors, ranging from social, political, to economic, but the property market continues to show a positive trend. The Dupa Villa project development is located on Jalan Pantai Berawa, Banjar Tandeg, Tibubeneng Village, Canggu, North Kuta District, Badung Regency, Bali Province. In the Dupa Villa development project in Tibubeneng Village, Canggu, a feasibility analysis will be carried out from the market and financial aspects. Feasibility analysis method from the market aspect with the best trend selection method with the smallest value/error rate. As for the analysis method from the financial aspect, it is done by calculating cash flow, calculating economic feasibility analysis with $NPV > 0$, $BCR > 1$, $IRR > MARR$ and $PBP < N$. The results of the analysis of market aspects using the forecasting method show that the results of the analysis of forecasting the number of tourist arrivals and the occupancy rate of villas in Badung Regency during the investment age of 25 years using the trend method tend to experience an insignificant decline due to the influence of data on economic conditions during the Covid-19 pandemic. in 2019-2020. From the results of data analysis, the cost of capital invested is: Rp. 3.089.779.751,00. The NPV value is Rp.4.721.618.545,19 > 0 , the BCR value is 1,69 > 1 , the IRR value is 16.32% $> MARR = 12\%$, PBP is at 12 years, 10 months, 24 days $<$ 25 years investment period. Dupa Villa's analysis from the market aspect is not feasible, while from the financial aspect it is feasible to do.

Keywords: Investment, Villa, Market, Finance, Covid-19 Pandemic

PENDAHULUAN

Pulau Bali merupakan suatu daerah tujuan wisata Internasional, yang pariwisatanya terkenal ke manca negara dimana kunjungan wisatawan di setiap tahunnya mengalami peningkatan. Sektor pariwisata menjadi motor penggerak dalam bidang perekonomian dan pembangunan di Bali. Oleh karena itu sektor pariwisata merupakan bagian yang erat dan tidak dapat dipisahkan lagi dalam kehidupan masyarakat dan pembangunan di Bali.

Mengingat Bali sebagai tujuan wisata manca Negara dan namanya sudah sangat dikenal maka dari itu, prospek property di pulau Bali terus mengalami peningkatan. Seiring perkembangan industri pariwisata, hal ini banyak menarik minat investor untuk mengembangkan bisnis di Bali. Dari beberapa jenis bisnis yang ada, jasa penyewaan villa merupakan salah satu bentuk investasi yang sangat menjanjikan.

Investasi villa merupakan cara menanam modal yang dilakukan investor dalam bidang usaha penyewaan villa untuk memperoleh keuntungan, tepatnya di Desa Cangu Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. Desa ini adalah kawasan pariwisata, tempat wisatanya ada beberapa pantai, daerah sawah dan café atau bar. Tempat-tempat pariwisatanya banyak menarik minat wisatawan untuk datang, maka dari itu diperlukannya hunian sementara untuk wisatawan yang berkunjung agar wisatawan dapat beristirahat dan merasakan keasrian desa.

Pandemi Covid-19 melanda Indonesia pada awal 2020 dan memunculkan ketidakpastian di berbagai sektor, mulai dari sosial, politik, hingga perekonomian. Pandemi Covid 19 yang telah berlangsung hampir dua tahun ini berdampak kepada kondisi ekonomi dunia. Berbagai instrumen investasi seperti saham, valuta asing, bahkan yang terakhir, Kripto, berguguran di tengah pandemi. Kondisi ini pun berdampak besar pada Provinsi Bali yang menjadi salah satu ujung tombak pariwisata Indonesia dan jadi andalan utama perekonomian negara. Bisnis pariwisata terkena imbas pandemi. Hotel-hotel di Bali mengalami kemerosotan jumlah pengunjung yang sangat drastis, sementara resort bintang lima terancam tutup. Di tengah ketidakpastian, perekonomian nasional perlahan bangkit dan terus bertumbuh. Meskipun pandemi belum usai di 2021, namun pasar properti terus menunjukkan tren positif. Hal ini dilihat dari data dari Kantor Perwakilan Bank Indonesia Bali menunjukkan bahwa Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) selama 2020 mencapai Rp 5.432,7 miliar dan Penanaman Modal Asing (PMA) mencapai nilai 293,3 juta dolar AS. Hal ini mengindikasikan bahwa Bali masih menarik bagi para investor yang dinilai masih optimis terhadap perkembangan situasi pandemi Covid-19 di Bali. Dari permasalahan tersebut, maka penulis mengangkat ide tentang analisis investasi pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng Cangu ditinjau dari aspek pasar dan finansial.

Pembangunan proyek Dupa Villa berada di Jalan Pantai Berawa Banjar Tandeg, Desa Tibubeneng Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Proyek ini dibangun dengan jumlah 3 lantai, serta luasan tanah 2 are dan luas total bangunan 210 m². Fasilitas utama yang ada pada Dupa Villa

adalah 4 kamar utama, kamar mandi, ruang tamu, kitchen set, dan ruang makan. Sedangkan untuk fasilitas pendukung adalah salon & spa, sport gym dan kolam renang

Pada proyek pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng Cangu ini memerlukan modal yang cukup besar, harga tanah, biaya pembangunan dan biaya operasional yang tinggi. Meskipun harga sewa villa yang relatif tinggi, tetap saja dicari dan diminati oleh wisatawan. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan analisis kelayakan dari aspek pasar dan finansial pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng Cangu. Pada aspek pasar digunakan metode peramalan analisis trend, sedangkan pada aspek finansial ini dapat digunakan kriteria penilaian investasi seperti metode penilaian investasi yang mengukur seberapa besar tingkat keuntungan dan kerugian dari investasi. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mencari kelayakan investasi pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng, Cangu ditinjau dari aspek pasar dan aspek finansial.

PENGERTIAN VILLA

Pada umumnya villa merupakan sebuah rumah atau bangunan yang berada pada sebuah lereng pegunungan yang cenderung bukan merupakan tempat tinggal tetap, namun hanya digunakan sebagai tempat tinggal sementara untuk berlibur pemiliknya atau bisa juga disewakan kepada para pengunjung.

Berdasarkan pengertian villa dari beberapa sumber, dapat disimpulkan bahwa villa adalah sarana penginapan yang tidak hanya digunakan untuk beristirahat saat berliburan ataupun berekreasi tetapi juga keperluan tertentu untuk sarana tempat berkumpul dan musyawarah (rapat) dengan memberikan pelayanan jasa kamar dan ruangan rapat. Dengan adanya villa ini maka dapat memberikan keuntungan tidak hanya bagi jasa penginapan tetapi juga bagi suatu kota ataupun daerah tertentu.

Villa sendiri terdiri dari kelas standar, menengah, dan mewah. Hal ini dibedakan berdasarkan ukuran villa, fasilitas di dalam bangunan, dan jumlah kamar yang terdapat di dalam villa tersebut. Semakin tinggi kelas atau tipe villanya maka semakin lengkap fasilitas di dalam villa tersebut. Pada umumnya villa diperuntukkan bagi kalangan menengah ke atas. Pada saat sekarang ini banyak villa mewah yang ditawarkan dengan berbagai

macam fasilitas lengkap di dalamnya. Villa-villa mewah ini ditawarkan dengan macam dan jumlah kamar yang berbeda-beda. Semakin banyak jumlah kamar serta fasilitas di dalamnya, maka semakin mahal harga yang ditawarkan.

Villa merupakan sarana penginapan yang berbeda dengan sarana penginapan lainnya. Hal ini dikarenakan bahwa villa merupakan sarana penginapan yang dibuat menyerupai sebuah rumah dengan fasilitas yang cukup memadai di dalamnya. Menurut Muhammad (2003) dalam buku Villa sebagai alternatif untuk bermusyawarah, villa berbeda dengan beberapa industri ataupun jasa penginapan.

PENGETERIAN INVESTASI

Teori ekonomi mengartikan atau mendefinisikan investasi, sebagai pengeluaran untuk membeli barang – barang modal dan peralatan – peralatan produksi dengan tujuan untuk mengganti dan terutama menambah barang –barang dan jasa di masa depan. Investasi yang lazim disebut dengan istilah penanaman modal atau pembentukan modal.

Pengertian investasi menurut Sunariyah (2004) dalam bukunya Pengantar Pengetahuan Pasar Modal: “Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa investasi merupakan suatu aktivitas, berupa penundaan konsumsi di masa sekarang dalam jumlah tertentu dan selama periode waktu tertentu pada suatu asset yang efisien oleh investor, dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa yang akan datang pada tingkat tertentu sesuai dengan yang diharapkan, tentunya yang lebih baik dari pada mengkonsumsi di masa sekarang.

BIAYA PROYEK

Biaya-biaya dalam suatu proses pembangunan sebuah proyek biasanya dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu biaya modal dan biaya tahunan. Biaya modal adalah jumlah semua pengeluaran yang dibutuhkan mulai dari tahap prastudi sampai proyek selesai dibangun. Semua biaya yang termasuk biaya modal dikelompokkan menjadi tiga yaitu biaya langsung, biaya tak langsung dan biaya IMB. Biaya tahunan adalah biaya yang diperlukan sepanjang umur proyek yang

diperlukan terdiri atas 3 (tiga) komponen yaitu bunga, biaya depresiasi dan biaya operasional dan pemeliharaan.

STUDI KELAYAKAN PROYEK

Menurut Pudjawan (2007) yang dimaksud dengan studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (biasanya merupakan proyek investasi) dapat dilaksanakan dengan berhasil. Studi kelayakan proyek adalah penelitian terhadap suatu proyek (khususnya proyek investasi) layak atau tidak dilaksanakan. Pengertian ini mungkin bisa ditafsirkan agak berbeda – beda. Ada yang menafsirkan dalam artian yang lebih terbatas ada juga yang mengartikan dalam artian yang lebih luas. Artian yang terbatas, terutama digunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi. Sedangkan dari pihak pemerintah, atau lembaga nonprofit, pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih luas. (Suad Husnan, 1994). Mengkaji kelayakan proyek bertujuan mempelajari proyek dari segala segi secara profesional agar nantinya setelah diterima dan dilaksanakan dapat mencapai hasil yang sesuai dengan yang direncanakan; jangan sampai terjadi setelah proyek selesai dibangun dan dioperasikan ternyata tidak sesuai dengan studi kelayakan. Oleh karena itu perlu penelitian yang seksama dan sistematis sebelum terlanjur menanamkan modal untuk implementasi (Iman Soeharto, 1995).

Menurut Husnandan Suwarsono (2000) disebutkan bahwa tujuan studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk suatu kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Menurut Kasmir dan Jakfar (2003) tujuan dari studi kelayakan antara lain adalah menghindari risiko kerugian, memudahkan perencanaan, memudahkan pelaksanaan pekerjaan, memudahkan pengawasan, dan pengendalian.

Menurut Soeharto (2002) aspek yang dikaji tergantung dari tujuan pengkajian yang diinginkan, misalnya studi kelayakan investasi dari perusahaan swasta akan menekankan pada aspek finansial, sedangkan proyek perbaikan perkampungan oleh pemerintah akan melihat efektifitas biaya dari alternatif pendekatan yang digunakan. Soeharto (2002) menulis tentang proses kelayakan investasi dari aspek finansial, pendekatan konvensional yang

dilakukan adalah dengan menganalisis perkiraan aliran kas keluar dan masuk selama umur investasi.

PERAMALAN

Peramalan (*forecasting*) menurut Zulian Yamit yaitu alat bantu yang penting dalam perencanaan yang efektif dan efisien khususnya dalam bidang ekonomi. Peramalan mempunyai peranan langsung pada peristiwa eksternal yang pada umumnya berada diluar kendali manajemen. (Zulian Yamit, 2003). Indriyo dan Mohamad juga mengatakan bahwa peramalan yaitu proses untuk memperkirakan berapa kebutuhan dimasa datang yang meliputi kebutuhan dalam ukuran kuantitas, kualitas, waktu dan lokasi yang dibutuhkan dalam rangka memenuhi barang atau jasa (Indriyo Gutosudarmo dan Mohamad Najmudin, 2003). masa yang akan datang.

Metode peramalan *time series* yang menyesuaikan sebuah garis tren pada sekumpulan data masa lalu dan kemudian diproyekkan dalam garis untuk meramalkan masa depan untuk peramalan jangka pendek atau jangka panjang. Kalau hal yang diteliti menunjukkan gejala kenaikan maka tren yang kita miliki menunjukkan rata-rata pertumbuhan, sering disebut *tren positif*. Terdapat beberapa cara untuk menentukan metode peramalan mana yang akan dipilih sebagai metode peramalan yang paling baik, diantaranya adalah *Mean Square Error* (MSE) dengan rumus sebagai berikut:

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

Dimana nilai e adalah selisih antara Y dengan peramalan (Yt). Model yang memiliki MSE paling kecil adalah model persamaan yang paling baik.

KRITERIA PENILAIAN INVESTASI

Terdapat beberapa metode yang dapat digunakan untuk menilai menguntungkan atau tidaknya suatu investasi ditinjau dari aspek finansial, Disini penulis meninjau kelayakan investasi dengan beberapa metode diantaranya : *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Pay Back Period* (PBP)

1. Net Present Value (NPV)

Menurut Pudjawan (2007) metode NPV adalah metode yang menghitung selisih antara nilai sekarang investasi dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih

(operasional maupun terminal cashflow) dimasa yang akan datang.

$$NPV = PWR - PWC$$

$$PWB = \sum_{t=0}^n Cb_t (FPB)$$

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

Suatu proyek dikatakan layak secara ekonomis jika NPV positif (lebih besar dari nol), dan jika sebaliknya (negatif) maka proyek ditolak karena dinilai tidak menguntungkan.

2. Benefit Cost Ratio (BCR)

Perhitungan perbandingan manfaat dan biaya dapat dihitung berdasarkan biaya tahunan dan *present value* (nilai sekarang). Biaya O & P dianggap sebagai bagian dari biaya maka perhitungan berdasarkan Biaya Tahunan.

$$Net\ B/C = \frac{\sum_{i=1}^n NB_i (+)}{\sum_{i=1}^n NB_i (-)}$$

Jika:

Net B/C > 1 berarti proyek (usaha) layak dikerjakan.

Net B/C < 1 berarti proyek tidak layak dikerjakan.

3. Internal Rate of Return (IRR)

Tingkat pengembalian (*Rate of Return*) adalah besarnya tingkat bunga (*discount interest rate*) yang menjadikan biaya pengeluaran sama besarnya dengan biaya pemasukan. Kemampuan inilah yang disebut dengan *Internal Rate of Return* (IRR), sedangkan kewajiban disebut dengan *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) dengan nilai MARR = i (suku bunga)

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

Untuk pengambilan keputusan kriteria IRR ini adalah dengan cara dibandingkan dengan Minimum Attractive Rate of Return apabila :

IRR > MARR Investasi layak dilaksanakan.

IRR < MARR Investasi tidak layak dilaksanakan

4. Payback Period (PBP)

Menurut Giatman (2006), *Payback Period* adalah penilaian yang bertujuan untuk mengetahui berapa lama (periode) investasi akan dapat dikembalikan saat terjadinya kondisi pulang pokok (*break even-point*). Dan Adapun rumus menghitung payback period jika arus kas per tahun jumlahnya berbeda adalah:

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

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan untuk menemukan, dikembangkan dan dibuktikan, sehingga nantinya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan serta mengantisipasi suatu masalah. Dengan menguasai metode penelitian, bukan hanya dapat memecahkan masalah penelitian, akan tetapi dapat dikembangkan dalam bidang keilmuan yang digeluti. Metode dalam penelitian ini berupa metode deskriptif, metode deskriptif merupakan metode yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan yang ada dengan cara mengumpulkan data, kemudian disusun diolah, lalu dianalisis sehingga memperoleh hasil akhir. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif yaitu suatu riset kuantitatif yang bentuk deskripsinya dengan angka atau numerik (statistik). Maksudnya adalah penelitian tersebut berkaitan dengan penjabaran dengan angka-angka statistik. Untuk memperoleh beberapa data yang diperlukan, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada obyek penelitian. Observasi dapat dibagi menjadi dua, yaitu observasi langsung dan observasi tidak langsung. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode observasi langsung untuk mendapatkan obyek yang akan diteliti seperti tingkat okupansi, biaya operasional, dan harga sewa villa.

2. Studi Pustaka

Studi ini dilakukan untuk memperoleh landasan teori yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dasar-dasar teoritis ini diperoleh dari literatur-literatur, maupun tulisan-tulisan lainnya yang berhubungan dengan kinerja keuangan dan analisis laporan keuangan. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode studi pustaka untuk mendapatkan dasar teori untuk objek akan diteliti seperti nilai NPV, IRR, BCR, PBP

3. Wawancara

Bentuk informasi yang diperoleh dinyatakan dalam tulisan, atau direkam secara audio, visual, atau audio visual. Wawancara merupakan kegiatan utama dalam kajian pengamatan. Pelaksanaan wawancara dapat bersifat langsung maupun tidak langsung. Wawancara langsung dilakukan dengan menemui secara langsung orang yang memiliki informasi yang dibutuhkan, sedangkan wawancara tidak langsung dilakukan dengan menemui orang-orang lain yang dipandang dapat memberikan keterangan mengenai keadaan orang yang diperlukan datanya. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode wawancara langsung.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembangunan proyek Dupa Villa berada di Jalan Pantai Berawa Banjar Tandeg, Desa Tibubeneng Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. Proyek ini dibangun dengan jumlah 3 lantai, serta luasan tanah 2 are dan luas total bangunan 210 m².

Diawali dengan proses gambar rencana, kemudian perhitungan RAB. Selanjutnya diadakan survei untuk mencari data jumlah kedatangan wisatawan dan tingkat okupansi villa. Setelah survei dan wawancara, dilakukan analisis dari aspek pasar dan finansial. Analisis dari aspek pasar yaitu perhitungan peramalan jumlah kedatangan wisatawan dan peramalan tingkat hunian villa dengan menggunakan metode pemilihan trend terbaik. Sedangkan untuk analisis dari aspek finansial menggunakan kriteria penilaian investasi diantaranya: *Net Present Value* (NPV), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Pay Back Period* (PBP).

Aspek Pasar

Pengkajian aspek pasar ini terdiri dari penilaian terhadap jumlah kedatangan wisatawan dan permintaan hunian villa. Tujuan dari pengkajian aspek pasar ini adalah untuk mengetahui berapa besar kemungkinan *market space* (keadaan pasar) dan *market share* (peluang pasar) yang ada selama umur investasi "Dupa Villa" ini.

1. Peramalan Jumlah Kedatangan Wisatawan

Tabel 1. Hasil peramalan jumlah kedatangan wisatawan di Kab. Badung menggunakan *Trend Exponential*.

No	Thn	a	b	t	$Y_t = a + bt$
1	2021	3.890.451	0,55	3	3.890.452
2	2022	3.890.451	0,55	4	3.890.452
3	2023	3.890.451	0,55	5	3.890.452
4	2024	3.890.451	0,55	6	3.890.451
5	2025	3.890.451	0,55	7	3.890.451
6	2026	3.890.451	0,55	8	3.890.451
7	2027	3.890.451	0,55	9	3.890.451
8	2028	3.890.451	0,55	10	3.890.451
9	2029	3.890.451	0,55	11	3.890.451
10	2030	3.890.451	0,55	12	3.890.451
11	2031	3.890.451	0,55	13	3.890.451
12	2032	3.890.451	0,55	14	3.890.451
13	2033	3.890.451	0,55	15	3.890.451
14	2034	3.890.451	0,55	16	3.890.451
15	2035	3.890.451	0,55	17	3.890.451
16	2036	3.890.451	0,55	18	3.890.451
17	2037	3.890.451	0,55	19	3.890.451
18	2038	3.890.451	0,55	20	3.890.451
19	2039	3.890.451	0,55	21	3.890.451
20	2040	3.890.451	0,55	22	3.890.451
21	2041	3.890.451	0,55	23	3.890.451
22	2042	3.890.451	0,55	24	3.890.451
23	2043	3.890.451	0,55	25	3.890.451
24	2044	3.890.451	0,55	26	3.890.451
25	2045	3.890.451	0,55	27	3.890.451

Sumber: Analisis Penulis (2022)



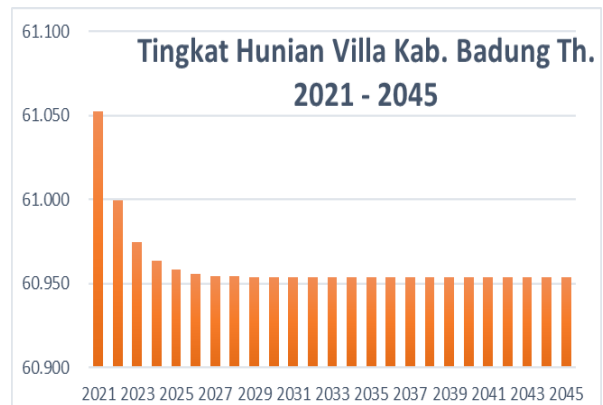
Gambar 1. Grafik peramalan jumlah kedatangan wisatawan di Badung 2021–2045
Sumber: Analisis Penulis (2022)

2. Peramalan Tingkat Hunian Villa

Tabel 2. Hasil peramalan tingkat hunia villa di Kab. Badung menggunakan *Trend Exponential*

No	Thn	a	b	t	$Y_t = a + bt$
1	2021	61	0,46	3	61,052
2	2022	61	0,46	4	60,999
3	2023	61	0,46	5	60,975
4	2024	61	0,46	6	60,963
5	2025	61	0,46	7	60,958
6	2026	61	0,46	8	60,956
7	2027	61	0,46	9	60,955
8	2028	61	0,46	10	60,954
9	2029	61	0,46	11	60,954
10	2030	61	0,46	12	60,954
11	2031	61	0,46	13	60,954
12	2032	61	0,46	14	60,954
13	2033	61	0,46	15	60,954
14	2034	61	0,46	16	60,954
15	2035	61	0,46	17	60,954
16	2036	61	0,46	18	60,954
17	2037	61	0,46	19	60,954
18	2038	61	0,46	20	60,954
19	2039	61	0,46	21	60,954
20	2040	61	0,46	22	60,954
21	2041	61	0,46	23	60,954
22	2042	61	0,46	24	60,954
23	2043	61	0,46	25	60,954
24	2044	61	0,46	26	60,954
25	2045	61	0,46	27	60,954

Sumber: Analisis Penulis (2022)



Gambar 2 Grafik peramalan tingkat hunia villa di Badung 2021–2045
Sumber: Analisis Penulis (2022)

3. Hasil Analisis Aspek Pasar

Hasil dari analisis peramalan jumlah kedatangan wisatawan dan tingkat hunian villa di Kabupaten Badung selama umur investasi (25 tahun) dengan menggunakan metode trend cenderung mengalami penurunan. Sementara dapat disimpulkan bahwa jumlah permintaan konsumen akan hunian villa juga cenderung mengalami penurunan dari tahun ke tahun

seiring dengan jumlah kedatangan wisatawannya. Hal ini dikarenakan pada tahun 2019-2020 jumlah kedatangan wisatawan dan tingkat hunian villa Kabupaten Badung turun cukup tinggi berdasarkan kondisi pandemi saat ini. Sehingga analisis investasi pembangunan “Dupa Villa” di Desa Tibubeneng, Canggu dari aspek pasarnya dinyatakan tidak layak. Akan tetapi kondisi saat ini kita tidak tahu kapan akan berakhir, diharapkan kondisi ini berlangsung tidak lama terkait dengan beberapa kebijakan dari pemerintah.

Aspek Finansial

Analisis Investasi dimaksudkan sebagai upaya untuk memperkirakan prospek suatu investasi di masa yang akan datang. Analisis ini sangat di perlukan dengan pertimbangan bahwa kondisi investasi masa yang akan datang bersifat tidak pasti (*uncertainty*). Hasil analisis investasi ini akan menjadi pertimbangan bagi para investor dalam mengambil keputusan atas investasinya. Pengkajian aspek finansial dalam penelitian ini menggunakan kriteria penilaian investasi yang terdiri dari *Net Present Value (NPV)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, dan *Payback Period (PBP)*. Pengkajian aspek finansial akan berpengaruh besar terhadap pertimbangan pembangunan proyek pembangunan “Dupa Villa”

Tabel 3. Hasil Analisis Kelayakan Investasi

No	Analisis	Hasil Analisis	Kriteria Penilaian	Ket:
1	NPV	4.721.618.545,19	NPV > 0	Layak
2	BCR	1,69	BCR > 1	Layak
3	IRR	16,32%	IRR > MARR	Layak
4	Payback Period	12 tahun, 10 bulan, 24 hari	PBP < umur investasi	Layak

Sumber: Analisis Penulis (2022)

Berdasarkan tabel tersebut, dari segi kelayakannya usaha pengolahan sampah di daerah Belayu secara keseluruhan sangat layak, karena semua hasil metode analisis diatas dari nilai standar yang ditetapkan.

1. Net Present Value (NPV)

Berdasarkan Tabel 3 diatas, Nilai *Net Present Value* dengan periode umur

investasi 25 tahun adalah sebesar Rp. 4.721.618.545,19 > 0 (Layak).

2. Benefit Cost Ratio (BCR)

Berdasarkan Tabel 3 diatas, Nilai *Benefit Cost Ratio* adalah sebesar 1,69 > 1 (Layak).

3. Internal Rate of Return (IRR)

Berdasarkan Tabel 3 diatas, Nilai *Internal Rate of Return* adalah sebesar 16,32% > MARR 12% (Layak).

4. Payback Period (PBP)

Berdasarkan hasil perhitungan yang dilakukan diperoleh jangka waktu pengembalian modal suatu investasi (*PBP*) adalah 12 tahun, 10 bulan, 24 hari < periode investasi 25 tahun (Layak).

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis aspek pasar dan finansial pada proyek pembangunan “Dupa Villa”, maka dapat diperoleh beberapa simpulan sebagai berikut:

1. Hasil analisis aspek pasar dengan menggunakan metode peramalan menunjukkan bahwa hasil dari analisis peramalan jumlah kedatangan wisatawan dan tingkat hunian villa di Kabupaten Badung selama umur investasi 25 tahun dengan menggunakan metode trend cenderung mengalami penurunan yang tidak signifikan karena pengaruh data kondisi ekonomi pada saat pandemi COVID-19 pada tahun 2019-2020. Serta dapat disimpulkan bahwa jumlah permintaan konsumen akan hunian villa mengalami penurunan yang tidak signifikan dari tahun ke tahun seiring dengan penurunan jumlah kedatangan wisatawannya. Sehingga analisis investasi pembangunan “Dupa Villa” di Desa Tibubeneng, Canggu dari aspek pasarnya dinyatakan tidak layak. Akan tetapi kondisi saat ini kita tidak tahu kapan akan berakhir, diharapkan kondisi ini berlangsung tidak lama terkait dengan beberapa kebijakan dari pemerintah.
2. Berdasarkan analisis kelayakan investasi yang dilakukan dengan hasil NPV sebesar Rp 4.721.618.545,19 NPV>0 dan bernilai positif, Nilai *Benefit Cost Ratio* adalah sebesar 1,69 > 1 (Layak), Nilai *Internal Rate of Return* adalah sebesar 16,32% > MARR 12% (Layak), Diperoleh jangka waktu pengembalian modal suatu investasi (*PBP*) adalah 12 tahun, 10 bulan, 24 hari < periode investasi 25 tahun (Layak). Dengan

melihat hasil dari analisis finansial diatas maka dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan “Dupa Villa” jika ditinjau dari aspek finansial adalah layak untuk dilakukan. Dari hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran dalam menentukan kelayakan investasi. Namun disadari juga bahwa dalam hasil analisis kelayakan ini masih perlu penyempurnaan. Oleh karena itu saran yang membangun sangat diperlukan diantaranya:

1. Cara pemasaran/promosi penyewaan villa harus sangat gencar. Pihak *Developer* sebaiknya lebih meningkatkan promosi baik berupa iklan ataupun pengadaan kerja sama dengan pihak *Travel Agent*, agar wisatawan yang menginap semakin meningkat. Dalam hal ini diperlukan juga usaha atau kebijakan pemerintah dalam membantu proses promosi suatu daerah ke negara lain.
2. Pihak *Developer* sebaiknya menggelar *event-event* tertentu ataupun memberikan penawaran menarik baik dari segi harga maupun pelayanan agar minat wisatawan yang menginap semakin tinggi.
3. Sering dilakukan kontrol berkala terhadap fasilitas-fasilitas yang ada sehingga nantinya tidak dijumpai adanya kerusakan yang menyebabkan pembekakan biaya operasional.
4. Pihak owner dapat menambah manfaat yang didapat dengan cara melengkapi villa dengan fasilitas lain contohnya *Laundry* atau dengan hal lain yang dapat menambah keuntungan dan pendapatan dari Investasi yang dilakukan.
5. Dari hasil penelitian ini diharapkan untuk kedepannya kita bisa menjadi kreatif atau analisator bagi sebuah perusahaan/investasi apapun. saran yang dapat dilakukan pada penelitian berikutnya adalah dengan mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi minat wisatawan dalam memilih reservasi villa sehingga dari hasil penelitian itu dapat ditinjau aspek pemasarannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Gitman dan Joehnk, 2005 *fundamentals of investing* 9 edition, Addison Wesley Longman inc.
- Husnan, Suad dan Suwarsono. 2000, *Studi Kelayakan Proyek.Edisi Ketiga*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Penerbit Unit Penerbit dan Percetakan
- Indriyo Gito Sudarmo & M. Najmudin. 2003. *Anggaran Perusahaan*. Yogyakarta: BPFE
- Kasmir dan jakfar 2003 *study kelayakan bisnis*, Jakarta: kencana
- Muhammad 2003 *Teori Pengertian Villa*
- Pudjawan. 2007 *Ekonomi Teknik edisi ke 2 cetakan pertama* Surabaya: Guna Widya.
- Soeharto, Imam. 1995, *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional* Edisi Pertama, Jakarta: Erlangga.
- Sunariyah. 2004, *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN-Yogyakarta.
- Yamit, Zulian. (1999). “*Manajemen Persediaan*”. Cetakan Pertama. Yogyakarta: FE UII