

Pengaruh Tingkat Suku Bunga Pinjaman Bank terhadap Kelayakan Investasi Sarana Olahraga Padel "X" Di Padalarang

RIZALDY RACHMAT MARTAPERDANA¹, HAZAIRIN²

1. Mahasiswa, Program Studi Teknik Sipil (Institut Teknologi Nasional Bandung)
 2. Dosen, Program Studi Teknik Sipil (Institut Teknologi Nasional Bandung)
- Email : RizaldyRM@mhs.itenas.ac.id

ABSTRAK

Fenomena olahraga padel yang berkembang pesat di kawasan Padalarang menawarkan peluang investasi yang menjanjikan. Namun, tingginya kebutuhan modal awal memaksa investor bergantung pada pinjaman bank yang rentan terhadap fluktuasi suku bunga. Penelitian ini bertujuan menganalisis kelayakan finansial pembangunan sarana olahraga Padel "X" dan menguji sensitivitasnya terhadap perubahan suku bunga pinjaman. Metode yang digunakan adalah Discounted Cash Flow (DCF) dengan indikator NPV, IRR, BCR, dan Payback Period. Berdasarkan analisis terhadap total investasi sebesar Rp5,2 miliar dengan skema pembiayaan 74% hutang, ditemukan bahwa pada suku bunga acuan 12,5%, proyek dinyatakan tidak layak (unfeasible) dengan nilai NPV negatif sebesar -Rp118.422.706 dan IRR 7,71%. Analisis sensitivitas menunjukkan bahwa investasi ini memiliki batas toleransi maksimal suku bunga di angka 11,00%. Kenaikan suku bunga di atas ambang batas tersebut akan menghancurkan nilai profitabilitas proyek secara signifikan.

Kata kunci: studi kelayakan, padel, analisis sensitivitas, NPV, suku bunga

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan infrastruktur dan kawasan hunian di Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, seperti Kota Baru Parahyangan dan kehadiran stasiun Whoosh, telah memicu peningkatan permintaan sarana olahraga gaya hidup, khususnya Padel. Tren ini terlihat dari kesenjangan antara tingginya minat komunitas dengan terbatasnya jumlah lapangan yang tersedia. Bagi investor sektor konstruksi, kondisi ini merupakan peluang bisnis yang strategis.

Namun, karakteristik proyek pembangunan sarana olahraga menuntut *Capital Expenditure* (CAPEX) yang besar di awal untuk akuisisi lahan, pekerjaan sipil, dan instalasi struktur baja. Jarang sekali investor mampu mendanai proyek semacam ini sepenuhnya melalui ekuitas (modal sendiri). Ketergantungan pada pinjaman perbankan menjadi tidak terelakkan. Konsekuensinya, proyek menjadi sangat terekspos terhadap risiko pasar, terutama fluktuasi tingkat suku bunga (BI Rate) yang mempengaruhi kewajiban pembayaran bunga pinjaman.

Penelitian ini dilakukan untuk mengevaluasi apakah rencana investasi sarana olahraga Padel "X" layak dijalankan secara finansial. Lebih jauh, penelitian ini bertujuan untuk memetakan "titik kritis" atau batas maksimal suku bunga pinjaman yang mampu ditanggung oleh arus kas proyek agar tetap menghasilkan keuntungan, mengingat ketidakpastian kebijakan moneter di masa depan.

2. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan studi kasus pada perencanaan sarana Padel "X" yang memiliki 3 lapangan *indoor*. Data primer diperoleh melalui dokumen *Bill of Quantities* (BoQ) untuk estimasi biaya konstruksi dan observasi lapangan pada kompetitor sejenis di Bandung Raya untuk asumsi operasional.

Analisis kelayakan dilakukan menggunakan metode *Discounted Cash Flow* (DCF) dengan proyeksi arus kas selama 5 tahun, sesuai tenor pinjaman. Parameter kelayakan yang digunakan meliputi:

- a. *Net Present Value* (NPV): Selisih antara nilai sekarang dari arus kas masuk dan keluar.
- b. *Internal Rate of Return* (IRR): Tingkat pengembalian internal proyek.
- c. *Benefit Cost Ratio* (BCR): Rasio manfaat terhadap biaya.
- d. *Payback Period* (PP): Jangka waktu pengembalian modal.

Skenario pendanaan diasumsikan menggunakan kombinasi 74% pinjaman bank dan 26% modal pribadi. Analisis sensitivitas kemudian dilakukan dengan mensimulasikan perubahan suku bunga pinjaman mulai dari 9,00% hingga 13,00% untuk melihat dampaknya terhadap indikator kelayakan

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Analisis Kebutuhan Investasi

Berdasarkan perhitungan rekapitulasi Rancangan Anggaran Biaya (RAB), total biaya konstruksi fisik yang dibutuhkan adalah sebesar Rp5.164.031.669,50. Biaya ini mencakup pekerjaan persiapan, struktur bangunan utama baja, pekerjaan dinding keliling, lapangan padel impor (*full panoramic*), serta fasilitas penunjang seperti toilet dan *cafe*.

Selain biaya fisik, dialokasikan pula Modal Kerja (*Working Capital*) sebesar Rp64.905.000,00 untuk operasional bulan pertama. Dengan demikian, total kebutuhan dana investasi awal (Tahun ke-0) adalah sebesar Rp5.228.936.669,00. Struktur permodalan terdiri dari Pinjaman Bank sebesar Rp3.800.000.000,00 dan Modal Pribadi sebesar Rp1.428.936.669,00.

3.2. Proyeksi Pendapatan dan Arus Kas

Pendapatan diproyeksikan dari sewa lapangan (Rp265.000/jam), penyewaan raket, dan penjualan *Food & Beverage*. Asumsi tingkat okupansi dibuat konservatif, dimulai dari 55% pada tahun pertama dan diprediksi mengalami penurunan bertahap hingga 20% pada tahun ke-5 akibat kejenuhan pasar dan munculnya kompetitor baru.

Hasil penyusunan arus kas (*Cash Flow*) menunjukkan pola yang fluktuatif. Pada tahun ke-1 hingga ke-3, proyek mampu mencatatkan arus kas positif. Namun, pada tahun ke-4 teridentifikasi adanya defisit arus kas bersih (*Net Cash Flow*) sebesar -Rp23.232.582,41. Kondisi ini disebabkan oleh

penurunan pendapatan okupansi yang tidak sebanding dengan beban tetap angsuran pokok dan bunga bank yang masih berjalan. Arus kas kembali positif di tahun ke-5 meskipun tipis.

3.3. Analisis Kelayakan Skenario Dasar (Suku Bunga 12,50%)

Pada skenario dasar menggunakan asumsi suku bunga pinjaman komersil sebesar 12,5% per tahun, hasil analisis kelayakan menunjukkan performa yang negatif:

- NPV: Bernilai -Rp118.422.706,32 (Negatif). Nilai ini menunjukkan bahwa pendapatan proyek tidak cukup untuk menutup biaya modal yang dikeluarkan.
- IRR: Sebesar 7,71%. Angka ini jauh di bawah tingkat suku bunga pinjaman (12,5%), yang berarti "biaya uang" lebih mahal daripada hasil investasi.
- BCR: Sebesar 0,92. Nilai di bawah 1 menunjukkan manfaat lebih kecil dari biaya.
- PP: Tercapai dalam 2 tahun 4 bulan. Meskipun pengembalian modal tergolong cepat, profitabilitas jangka panjang tergerus oleh beban bunga.

Berdasarkan parameter di atas, investasi pada kondisi suku bunga 12,5% dinyatakan TIDAK LAYAK (*Not Feasible*).

3.4. Analisis Sensitivitas Suku Bunga

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mencari batas aman investasi. Tabel 3.1. dan Tabel 3.2. memperlihatkan ringkasan perubahan nilai NPV, IRR, BCR, PP, dan persentase penurunannya terhadap variasi suku bunga.

Tabel 3.1. Analisis Sensitivitas Tingkat Suku Bunga Pinjaman-1

Indikator	9.00%	9.50%	9.75%	10.00%	10.50%
NPV	Rp247,809,825.97	Rp192,871,430.21	Rp165,744,679.55	Rp138,842,442.92	Rp85,700,426.71
IRR	18.00%	16.61%	15.90%	15.19%	13.75%
BCR	1.17	1.13	1.12	1.10	1.06
PP	2.09	2.13	2.16	2.18	2.22
Penurunan		-3.84%	-1.90%	-1.88%	-3.72%
Ket.	Layak	Layak	Layak	Layak	Layak

Tabel 3.2. Analisis Sensitivitas Tingkat Suku Bunga Pinjaman-2

Indikator	11.00%	12.00%	12.50%	13.00%
NPV	Rp33,423,643.97	-Rp68,617,823.15	-Rp118,422,706.32	-Rp167,442,799.25
IRR	12.29%	9.27%	7.71%	6.12%
BCR	1.02	0.95	0.92	0.88
PP	2.27	2.36	2.41	2.46
Penurunan	-3.66%	-7.14%	-3.49%	-3.43%
Ket.	Layak	Tidak Layak	Tidak Layak	Tidak Layak

Terlihat pola yang jelas bahwa proyek ini memiliki karakteristik sensitivitas yang tinggi. Pada rentang suku bunga 9,00% hingga 10,00%, penurunan NPV relatif stabil di kisaran 1,8% per kenaikan basis poin. Namun, ketika suku bunga bergerak dari 11,00% menuju 12,00%, terjadi penurunan drastis nilai NPV hingga berbalik menjadi negatif.

Titik kritis (*switching value*) berada di antara 11,00% dan 12,00%. Selama investor bisa mengamankan pinjaman dengan bunga efektif maksimal 11,00%, proyek masih menghasilkan nilai tambah (NPV Positif Rp33 juta). Namun, jika bunga pasar menyentuh 12,00%, proyek langsung mengalami kerugian valuasi sebesar Rp68 juta.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pembangunan Sarana Olahraga Padel "X" di Padalarang membutuhkan investasi awal sebesar Rp5,2 miliar. Pada skenario suku bunga pasar saat ini (12,5%), proyek dinyatakan tidak layak untuk dijalankan karena menghasilkan NPV negatif dan IRR di bawah suku bunga pinjaman.

Kelayakan finansial proyek ini sangat sensitif terhadap beban bunga pinjaman. Proyek hanya akan menjadi layak (*feasible*) apabila investor mampu mendapatkan fasilitas pinjaman dengan tingkat suku bunga di bawah 11,00%. Oleh karena itu, disarankan bagi investor untuk melakukan negosiasi *fixed rate* dengan pihak perbankan di angka maksimal 10,5% - 11% atau memperbesar porsi modal sendiri (*equity*) untuk mengurangi beban angsuran, guna mengantisipasi risiko gagal bayar (defisit) yang terdeteksi pada tahun ke-4 operasional.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada dosen pembimbing dan seluruh pihak yang telah membantu penyediaan data harga satuan serta data operasional lapangan Padel di wilayah Kota Bandung, Kota Cimahi, dan Kabupaten Bandung Barat sehingga penelitian ini dapat terlaksana dengan data yang aktual.

DAFTAR RUJUKAN

- Astuti, M. (2017). Pengantar Manajemen Pemasaran. Yogyakarta: Deepublish.
- Ervianto, W. I. (2005). Manajemen Proyek Konstruksi. Yogyakarta: Andi Offset
- Giatman, M. (2017). Buku Ekonomi Teknik, Rajawali Press Jakarta.
- Husnan, S., & Muhammad, S. (2014). Studi Kelayakan Bisnis (Edisi ke-5). Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Inggarwati, K., Hadi, A. S., Kausar, M. F., & Prihatiningsih, M. (2022). Analisis studi kelayakan pembangunan sport center di area lapangan Tambakboyo Kecamatan Ambarawa Kabupaten Semarang. *Entrepreneurship Bisnis Manajemen Akuntansi (E-BISMA)*. <https://doi.org/10.37631/ebisma.v3i1.527>
- Jogiyanto. (2008). Metodologi Penelitian Bisnis: Salah Kaprah dan Pengalaman-pengalaman. Yogyakarta: BPFE.
- Kasmir, & Jakfar. (2012). Studi Kelayakan Bisnis. Jakarta: Prenada Media Group.
- Kevin. (2014). Penentuan kelayakan aspek finansial usaha Futsal X di Kota Batam. *Skripsi sarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta (e-Journal UAJY)*. <https://doi.org/10.62375/logistics.v2i2.304>
- Kuswadi. (2007). Analisis Ekonomi Teknik Terpadu. Yogyakarta: Andi Offset.
- Maulana, R. K. (2009). Analisis Investasi. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2025). Statistik Perbankan Indonesia - Juni 2025. Jakarta: OJK.