

Analisis Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Asvara Resort Manuaba Ubud

I Gusti Ayu Wulan Krisna Dewi*, I Made Wahyu Pramana, I Komang Sudiarta

Politeknik Negeri Bali

*Correspondence email: wulankrisna@pnb.ac.id

Abstrak. Banyaknya persaingan properti di Bali saat ini, yaitu adanya peningkatan pembangunan hotel, villa dan resort, sedangkan tingkat pertumbuhan kunjungan wisatawan ke Bali dalam 5 tahun terakhir akibat pandemi masih mengalami fluktuasi (peningkatan dan juga penurunan), sehingga perlu ditinjau kembali analisis kelayakan investasi pembangunan Asvara Resort Manuaba Ubud ini. Penelitian ini bertujuan untuk meninjau kelayakan aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial dalam investasi pembangunan Asvara Resort Manuaba Ubud, sehingga dapat diketahui apakah pembangunan ini masih menguntungkan atau tidak bagi investor. Begitu juga bagi pemerintah dan masyarakat sekitar, agar manfaat dari pengembangan resort ini dapat ikut dirasakan, dan mampu untuk menunjang kesejahteraan serta perekonomian daerah, khususnya Kabupaten Gianyar. Untuk menganalisis aspek pasar, diperlukan data jumlah wisatawan yang berkunjung ke Bali, data TPK dan ketersediaan resort sejenis disekitarnya yang diperoleh dari instansi pemerintah dan beberapa hotel berbintang di areal sekitarnya, kemudian data diolah dengan metode peramalan. Untuk menganalisis aspek teknis diperlukan data letak geografis dan lokasi proyek serta penataan lahan yang dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif. Dan untuk menganalisis aspek finansial diperlukan data berupa biaya dan pendapatan yang diperoleh dari kontraktor maupun operator yang kemudian dianalisis dengan menggunakan parameter Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Payback Period (PP), dan Internal Rate of Return (IRR). Hasil penelitian dari aspek pasar menunjukkan adanya peningkatan kunjungan wisatawan termasuk TPK yang akan berdampak pada kunjungan di resort ini. Dari aspek teknis pun, penataan dan peruntukan lahan sudah dioptimalkan untuk investasi. Dan dari aspek finansial diperoleh nilai NPV sebesar Rp. 16,706,385,995.27, nilai IRR 19.67%, nilai BCR 1.242, dan nilai PP sebesar 10 tahun. Selanjutnya, hasil sensitivitas dengan kemungkinan terburuk yaitu semua komponen pendapatan mengalami penurunan sebesar 8% dan biaya-biaya mengalami peningkatan sebesar 8% menunjukkan bahwa nilai NPV sebesar Rp. 1,215,020,196.08, Nilai IRR 17.13%, Nilai BCR 1.018, dan Nilai PP sebesar 13 tahun.

Kata Kunci: investasi, aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial.

Abstract. The current property competition in Bali, marked by an increase in the construction of hotels, villas, and resorts, coupled with the fluctuating growth rate of tourist visits over the past five years due to the pandemic (with both increases and decreases), necessitates a reevaluation of the investment feasibility analysis for the construction of Asvara Resort Manuaba Ubud. This study aims to assess the market, technical, and financial feasibility aspects of the investment in the construction of Asvara Resort Manuaba Ubud, to determine whether this development remains profitable for investors. Additionally, it seeks to ensure that the benefits of this resort development can be felt by the government and the surrounding community, thus supporting the welfare and economy of the region, especially Gianyar Regency. To analyze the market aspect, data on the number of tourists visiting Bali, occupancy rates, and the availability of similar resorts in the surrounding area, obtained from government agencies and several star-rated hotels in the vicinity, are required and then processed using forecasting methods. For the technical aspect analysis, geographical location data, project location, and land utilization plans are analyzed using qualitative descriptive methods. For the financial aspect analysis, data on costs and revenues obtained from contractors and operators are analyzed using Net Present Value (NPV), Benefit Cost Ratio (BCR), Payback Period (PP), and Internal Rate of Return (IRR) parameters. The market aspect analysis results show an increase in tourist visits, including occupancy rates, which will positively impact visits to this resort. From the technical aspect, land utilization and allocation have been optimized for investment. Financially, the NPV value is Rp 16,706,385,995.27, the IRR is 19.67%, the BCR is 1.242, and the PP is 10 years. The sensitivity analysis results, considering the worst-case scenario where all revenue components decrease by 8% and costs increase by 8%, show an NPV value of Rp 1,215,020,196.08, an IRR of 17.13%, a BCR of 1.018, and a PP of 13 years. Overall, it can be concluded that this investment is feasible for investors.

Keywords: investment, market aspect, technical aspect and financial aspect.

PENDAHULUAN

Sebagai salah satu destinasi wisata yang paling diminati oleh wisatawan domestik maupun mancanegara, Bali telah lama menjadi magnet pariwisata dengan keindahan alam, kebudayaan yang kaya, dan keramahan masyarakatnya. Seperti yang tercantum dalam data BPS pada tahun 2014-2019, kunjungan wisatawan baik domestik maupun mancanegara selalu mengalami peningkatan. Namun, seperti banyak destinasi lain di seluruh dunia, industri pariwisata Bali menghadapi tantangan serius akibat pandemi COVID-19. Penurunan drastis dalam kunjungan wisatawan selama periode pandemi telah memberikan dampak ekonomi yang signifikan di Pulau Dewata. Data BPS menunjukkan tingkat pertumbuhan kunjungan wisatawan mengalami penurunan tajam hingga -56,41% untuk domestik dan -82,96% untuk mancanegara pada tahun 2020, dan bahkan pada tahun 2021 tidak ada kunjungan sama sekali untuk kunjungan wisatawan mancanegara. Sektor pariwisata yang menjadi tulang punggung ekonomi Bali akhirnya mengalami peningkatan kembali pada tahun 2022-2023. Akan tetapi berdasarkan data BPS, tingkat kunjungan ini tidak lebih banyak dari tahun sebelum masa pandemi (BPS, 2024).

Peningkatan kembali jumlah wisatawan ini ternyata berdampak pula pada perkembangan properti di Bali. Konsep properti seperti resort, hotel, kondotel dan villa, dikembangkan untuk menarik minat para investor memperoleh pendapatan pasif dari return atas investasi mereka. Resort seringkali menjadi pilihan bagi wisatawan yang ingin menikmati liburan yang berkualitas karena fasilitas dan layanannya yang lengkap dan eksklusif, seperti layanan spa, restaurant, concierge, klub anak-anak, dan berbagai kegiatan hiburan lainnya. Selain itu resort umumnya dibangun di daerah-daerah yang memiliki potensi wisata dengan keindahan alamnya. Saat ini daerah yang menjadi salah satu kawasan pengembangan resort adalah kawasan Ubud dan Tegalalang di Kabupaten Gianyar, Bali. Kawasan ini dikenal sebagai kawasan wisata karena pemandangan alamnya yang sangat indah dengan hamparan sawah terasering yang menjadi objek favorit para wisatawan untuk melakukan kegiatan bersantai seperti yoga, tracking dan cycling. Hal inilah yang membuat areal ini banyak menarik minat investor untuk dikembangkan menjadi fasilitas hunian pariwisata berupa resort.

Berdasarkan hal tersebut PT. Interprocom Aksari Real Estate selaku investor melakukan investasi melalui pembangunan Asvara Resort Manuaba Ubud yang terletak di Desa Kendran, Tegalalang, Bali yang merupakan lokasi strategis karena dekat dengan pusat wisata Ubud. Asvara Resort Manuaba Ubud terdiri dari 16 unit One Bedroom Bamboo Villa, 1 unit Two Bedroom Bamboo Villa, Bangunan Spa, Restaurant, Public Pool dan Office. Agar operasional resort dapat berjalan dengan baik PT. Interprocom Aksari Real Estate menunjuk Ini Vie Hospitality Management sebagai operator hotel yang profesional dan berpengalaman dalam bidangnya, untuk mengoperasikan Asvara Resort Manuaba Ubud selama 25 tahun. Namun, mengingat banyaknya persaingan properti di Bali saat ini, yaitu adanya peningkatan pembangunan hotel, villa dan resort, sedangkan tingkat pertumbuhan kunjungan wisatawan ke Bali pun dalam 5 tahun terakhir akibat pandemi masih mengalami fluktuasi (peningkatan dan juga penurunan), sehingga perlu ditinjau kembali analisis kelayakan investasi pembangunan Asvara Resort Manuaba Ubud ini. Analisis investasi ini perlu dilakukan untuk mengetahui apakah pembangunan ini masih menguntungkan atau tidak bagi investor. Begitu juga bagi pemerintah dan masyarakat sekitar, agar manfaat dari pengembangan resort ini dapat ikut dirasakan, dan mampu untuk menunjang kesejahteraan serta perekonomian daerah, khususnya Kabupaten Gianyar.

METODE

Proses penelitian dilakukan melalui beberapa tahap. Pertama dimulai dengan penentuan latar belakang dalam penelitian ini, kemudian perumusan masalah, studi literatur untuk menyusun kerangka konsep sekaligus mengidentifikasi objek penelitian. Kemudian dilakukan pengumpulan data baik data primer maupun sekunder yang digunakan untuk menghitung biaya dan pendapatan. Setelah itu akan dilanjutkan dengan menganalisis kelayakan dari aspek pasar, aspek teknis dan aspek finansial hingga tahapan terakhir adalah kesimpulan dan saran. Penentuan sumber data berdasarkan jenis data dapat dibedakan menjadi dua yaitu data primer dan sekunder. Data primer merupakan informasi yang dikumpulkan penulis secara langsung dari sumbernya. Data ini diperoleh dengan cara mengamati dan mencatat kejadian-kejadian yang langsung dialami oleh penulis. Data primer dalam penelitian ini didapat dari wawancara dengan praktisi ataupun konsultan yang profesional di bidangnya masing-

masing. Data Sekunder diperoleh dari instansi Pemerintah seperti Badan Pusat Statistik Provinsi Bali. Selain itu juga diperoleh data dari beberapa properti sejenis di daerah Ubud dan Tegalalang, Gianyar.

Pada tahap analisis data, semua data yang telah dikumpulkan akan dikaji secara mendalam untuk mendapat gambaran atau kesimpulan tertentu. Karena yang diuji disini adalah kelayakan investasi dari segi finansial, maka parameternya adalah cashflow dari proyek. Perhitungan cash in atau arus kas masuk berasal dari modal awal investor. Perhitungan cash out (arus kas keluar adalah jumlah seluruh biaya yang dikeluarkan selama masa perencanaan, konstruksi, dan operasional. Beberapa elemen biaya yang diperhitungkan dalam arus kas keluar, akan didapatkan dengan metode estimasi atau pendugaan parameter. Perhitungan beberapa parameter kelayakan investasi dari aspek finansial seperti BCR, NPV, IRR, dan Payback Period akan dipengaruhi oleh perhitungan arus kas masuk dan arus kas keluar (Tandelilin, 2001). Setiap parameter kelayakan investasi memiliki syaratnya sendiri, dan apabila semua syarat kelayakan dapat dipenuhi maka investasi pembangunan proyek dapat dikatakan menguntungkan dari aspek finansial.

Analisis Sensitivitas akan dilakukan pada dua faktor penting parameter investasi yaitu biaya dan pendapatan. Analisis sensitivitas diharapkan dapat menunjukkan seberapa besar perubahan dan fluktuasi harga tersebut dapat diabaikan dan tidak akan mengubah hasil keputusan evaluasi yang telah diambil sebelumnya. Nilai-nilai sensitivitas dari masing-masing parameter suatu investasi memungkinkan dilakukannya tindakan-tindakan antisipatif di lapangan dengan tepat (Sutojo, 2000).

HASIL

Resort merupakan hotel yang cenderung bernuansa rekreatif, baik yang menyajikan hiburan, sarana olahraga ataupun tempat berbelanja. Hotel resort ini biasa dibangun pada tempat yang bisa dinikmati pemandangan alamnya. Oleh karena itu, banyak resort yang berlokasi di tempat yang memiliki potensi alam bagus dan indah. Resort biasanya juga memfasilitasi diri dengan fasilitas khusus untuk kegiatan bersantai dan berolah raga, antara lain; lapangan tenis, lapangan golf, ruang spa, jogging track, dan semacamnya (Septiani, 2010). Potensi pariwisata adalah suatu kekuatan agar menimbulkan peristiwa perjalanan dan tidak menetap di daerah yang bersangkutan. Dengan kata lain suatu daerah dapat menarik wisatawan untuk datang dan menikmati kekhasan daerah bersangkutan (Nadiasa, 2006).

Asvara Resort Manuaba Ubud berdiri di atas lahan seluas 8.477 meter persegi di areal Desa Kenderan, Tegalalang, yang terkenal akan hamparan sawah terasering yang namanya sudah mendunia. Inspirasi desain dari resort ini adalah villa dan hotel yang dibangun dalam satu kawasan lengkap dengan fasilitas-fasilitas umum yang mendukung dalam satu konsep natural yang menjanjikan kenyamanan bagi pengunjungnya. Fasilitas yang disediakan dalam Asvara Resort Manuaba Ubud ini antara lain 16 unit Villa Bambu 1 Bedroom, 1 unit Villa Bambu 2 Bedroom, serta Public Space seperti Lobby and Lounge, Restaurant, Main Swimming Pool and Pool Bar, Yoga Area, Spa and Mani/Pedy Area, Gymnasium dan Shop & Receipt Area.

Adapun rencana bisnis Asvara Resort Manuaba Ubud adalah PT. Interprocom Aksari Real Estate membangun Asvara Resort Manuaba Ubud dan memenuhi segala kewajiban finansial dan teknis berupa kemampuan untuk melakukan kewajiban pembayaran pembangunan fisik resort, pajak yang ditimbulkan serta biaya administrasi di notaris. Pengelolaan resort akan dilakukan secara profesional oleh Ini Vie Hospitality yang dalam hal ini pihak PT. Interprocom Aksari Real Estate mengadakan hubungan kerjasama dengan pihak Ini Vie Hospitality guna menjamin kelancaran dan pendapatan operasional hotel. Ini Vie Hospitality dalam hal ini akan bertindak sebagai operator dan bertanggung jawab atas semua kegiatan operasional. Kegiatan operasional mencakup jumlah tamu yang menginap, tingkat penghunian kamar, keputusan harga kamar, pengolahan pendapatan untuk pemenuhan biaya operasional, biaya tenaga kerja dan biaya operator hotel. Ini Vie Hospitality tidak akan ikut dalam kepemilikan resort. Ini Vie Hospitality hanya bertugas untuk mengoperasikan hotel saja.

Pendapatan investor berasal dari pengoperasian Asvara Resort Manuaba Ubud yang telah dipotong dengan biaya-biaya operasional. Adapun rencana pengoperasian Asvara Resort Manuaba Ubud ini akan mengandalkan pendapatan-pendapatan dari Penjualan kamar villa bambu, Penjualan paket-paket event seperti wedding dan yoga, Penjualan makanan & minuman di restaurant dan bar, Penjualan layanan Spa serta Pendapatan lain-lain hotel seperti Layanan Telepon, Internet, dan Laundry. Sedangkan untuk sumber pendapatan Ini Vie Hospitality dalam operasional Asvara Resort

Manuaba Ubud, akan bersumber dari pendapatan operasional resort. Persentase pendapatan Ini Vie Hospitality akan diambil dari imbalan dasar akan diambil dari keuntungan operasional kotor serta biaya incentive akan diambil dari keuntungan operasional kotor.

Untuk komponen pembiayaan yang akan dihitung rencana anggaran biayanya pada rencana pembangunan obyek wisata ini adalah seperti tabel.

Tabel 1. Komponen Pembiayaan yang Dihitung dalam RAB

No.	Komponen Pembiayaan	Uraian
1.	Biaya Lahan	Pengadaan Lahan
2.	Biaya Preliminaries	a. Biaya Desain b. Biaya Perizinan
3.	Biaya Konstruksi	a. Villa Bambu 1 Bedroom b. Villa Bambu 2 Bedroom c. Parkir d. Staff Room (Back of House) e. MEE Room f. Storage g. Kitchen h. Restaurant i. Wedding Chapel, Yoga & Spa Area j. Gymnasium k. Shop & Receipt Area m. Lobby & Lounge n. Office Area o. Swimming Pool p. Pool Bar q. Landscape
4.	Biaya Pra Operasional	a. Biaya Pre-Opening b. Biaya Operational Equipment

Sumber: Data Olahan (2024)

Terkait dengan perkembangan potensi wisata, ada 2 jenis wisatawan yang datang mengunjungi Bali yaitu wisatawan domestik dan wisatawan asing. Jumlah kunjungan wisatawan tersebut pada periode 2004 sampai dengan 2023 dapat disimak pada tabel.

Tabel 2. Data Kunjungan Wisatawan Asing ke Bali Tahun 2004 sampai dengan Tahun 2023

Tahun <i>Year</i>	Bali	
	Total	Growth (%)
2004	1 472 190	48.229
2005	1 388 984	(5.652)
2006	1 262 537	(9.104)
2007	1 668 531	32.157
2008	2 085 084	24.965
2009	2 385 122	14.390
2010	2 576 142	8.009
2011	2 826 709	9.726
2012	2 949 332	4.338
2013	3 278 598	11.164
2014	3 766 638	14.886
2015	4 001 835	6.244
2016	4 927 937	23.142
2017	5 697 739	15.621
2018	6 070 473	6.542
2019	6 275 210	3.373
2020	1 069 473	(82.957)
2021	51	-
2022	2 155 747	-
2023	5 273 258	144,61

Sumber: BPS (2024)

Tabel 3. Data Kunjungan Wisatawan Domestik ke Bali Tahun 2000 sampai dengan Tahun 2023

Tahun Year	Bali	
	Total	Growth (%)
2004	2 038 186	-
2005	2 408 509	18.169
2006	2 474 787	2.752
2007	2 484 644	0.398
2008	2 898 793	16.668
2009	3 521 135	21.469
2010	4 646 343	31.956
2011	5 675 121	22.142
2012	6 063 558	6.845
2013	6 976 536	15.057
2014	6 394 307	(8.346)
2015	7 147 100	11.773
2016	8 643 680	20.940
2017	8 735 633	1.064
2018	9 757 991	11.703
2019	10 545 039	8.066
2020	4 596 157	(56.414)
2021	4 301 592	(6.409)
2022	8 052 974	87.210
2023	9 877 911	22.662

Sumber: BPS (2024)

Data yang ditampilkan dalam tabel 2 dan 3, dapat dilihat bahwa tidak hanya wisatawan asing yang menjadikan Bali sebagai tempat wisata favorit, akan tetapi juga wisatawan domestikpun sangat mencintai Bali sebagai tempat berlibur. Bahkan jumlah wisatawan domestik yang mengunjungi Bali setiap tahunnya lebih tinggi daripada wisatawan asing. Akan tetapi walaupun jumlah wisatawan domestik lebih banyak dibandingkan jumlah wisatawan asing, hotel berbintang di Bali dominan dihuni oleh wisatawan asing.

Salah satu hal yang sangat penting dalam pengoperasian hotel adalah Tingkat Penghunian Kamar. Tingkat Penghunian Kamar menunjukkan jumlah kamar yang terisi dari keseluruhan kamar yang tersedia. Bali sebagai daerah yang mengunggulkan pariwisata sebagai industri yang dapat menggerakkan perekonomian, menunjukkan Tingkat Penghunian Kamar yang baik. Hal ini dapat ditunjukkan dalam Tabel 4.

Tabel 4. Persentase Tingkat Penghunian Kamar Hotel Berbintang di Bali tahun 2016 sampai dengan tahun 2023

Bulan		TPK Hotel Berbintang
(1)		(2)
1	Januari	64.16%
2	Februari	41.22%
3	Maret	40.01%
4	April	44.31%
5	Mei	47.30%
6	Juni	59.59%
7	Juli	63.60%
8	Agustus	60.64%
9	September	59.25%
10	Oktober	57.43%
11	November	54.85%
12	Desember	62.19%
Rata-rata :		
	2023	53.05%
	2022	54.55%
	2021	13.00%
	2020	15.62%
	2019	59.57%
	2018	65.13%
	2017	62.89%
	2016	61.71%

Sumber: BPS (2024)

Pada tabel di atas terlihat bahwa selama tahun 2023, rata-rata Tingkat Penghunian Kamar Hotel Berbintang di Bali adalah 53.05%. TPK tertinggi selama kurun waktu 8 tahun terakhir yaitu pada tahun 2018 yaitu sebesar 65.13%.

Pembahasan

Asvara Resort Manuaba Ubud ini dibangun dengan konsep modern natural dengan sentuhan budaya Bali. Design Asvara Resort Manuaba Ubud ini dikembangkan agar dapat menyatu dengan kemewahan areal Ubud disertai arsitektur Bali Modern. Setiap unit bangunannya secara exclusive mendapatkan pemandangan baik terasering sawah maupun tebing yang indah. Dilengkapi dengan fasilitas umum yang dapat menunjang interaksi sosial dan kesempatan untuk melewatkan waktu dalam keramahmatan Bali yang melegenda. Saat ini hotel berbintang dihargai sebagai komoditas mewah yang tidak jarang dijadikan sebagai kesempatan untuk membeli sebuah gaya hidup yang diinginkan. Dengan mengerti sumber dari permintaan akan kualitas dan gaya hidup bahkan status, dimana fungsi dan desain yang membuat Asvara Resort Manuaba Ubud menarik, dapat disuguhkan ke dalam konteks. Konsep yang ditawarkan Asvara Resort Manuaba Ubud untuk dapat berkompetisi dengan hotel lainnya adalah ekstra dimensi dalam kenyamanan yang akan ditawarkan kepada para tamu. Resort ini menawarkan suasana pedesaan yang tenang, sejuk dan asri namun tetap berkesan mewah dan instgramable, yang saat ini merupakan sebuah gaya hidup yang glamour, fashionable dan eksklusif.

Asvara Resort Manuaba Ubud akan menyediakan semua kebutuhan bersantai para tamu dengan berbagai fasilitas rekreasi. Terdapat kolam renang dikelilingi landscape, deck, dan sunbathing desk untuk menikmati hangatnya matahari Bali. Restaurant dan bar akan menjadi tempat dimana para tamu dapat menikmati hidangan dan wine saat bersantai. Dengan sentuhan yang memanjakan, layanan Yoga dan Spa akan memuaskan pengunjung dengan menu yang dilengkapi ritual penyembuhan untuk menyeimbangkan tubuh, pikiran, dan jiwa. Wedding Chapelpun tersedia bagi para tamu yang ingin mengadakan resepsi pernikahan yang lebih berkesan dengan konsep unik berupa altar terapung dengan latar belakang pemandangan sawah terasering yang indah. Asvara Resort Manuaba Ubud berdiri di atas lahan seluas 8.000 meter persegi di areal Desa Kenderan, Tegalalang, yang terkenal akan hamparan sawah terasering yang namanya sudah mendunia. Inspirasi desain dari resort ini adalah villa dan hotel yang dibangun dalam satu kawasan lengkap dengan fasilitas-fasilitas umum yang mendukung dalam satu konsep natural yang menjanjikan nyaman bagi pengunjungnya. Resort ini terdiri dari 16 unit Villa Bambu 1 Bedroom, 1 unit Villa Bambu 2 Bedroom, serta Public Space seperti Lobby and Lounge, Restaurant, Main Swimming Pool and Pool Bar, Yoga Area, Spa and Mani/Pedy Area, Gymnasium dan Shop & Receipt Area.

Mengatasi ketatnya persaingan hotel di Bali, posisi produk pada awal pengembangan harus ditentukan secara spesifik, agar kegiatan penjualan dan pemasaran kamar hotel nantinya dapat dilakukan dengan tepat guna dan sesuai dengan segmentasi pasar. Secara umum dapat dikatakan bahwa Asvara Resort Manuaba Ubud dalam kualitas dan luas lahan akan berada pada tingkatan yang sama dengan Aksari Hiddern Resort Ubud. Dari gaya dan tipe kamar yang disediakan, target utama resort ini adalah para honeymooner.

Untuk meramalkan kebutuhan atau permintaan akan kamar hotel di masa datang, dipergunakan rata-rata TPK properti sejenis yang beroperasi ≤ 5 tahun untuk tiga tahun pertama operasional kemudian untuk tahun keempat hingga tahun kedua puluh lima dilakukan forecasting dengan metode Time Series dan diperoleh hasil seperti pada tabel.

Tabel 5. Peramalan Tingkat Penghunian Kamar Asvara Resort Manuaba Ubud

Tahun Operasional ke -	TPK
1	56.33%
2	50.37%
3	54.55%
4	52.57%
5	52.58%
6	52.58%
7	52.59%

Tabel 5. Lanjutan

Tahun Operasional ke -	TPK
8	52.59%
9	52.60%
10	52.60%
11	52.61%
12	52.61%
13	52.62%
14	52.62%
15	52.63%
16	52.63%
17	52.64%
18	52.64%
19	52.65%
20	52.65%
21	52.66%
22	52.66%
23	52.67%
24	52.67%
25	52.68%

Sumber: Data Olahan (2024)

Data menunjukkan peramalan TPK mengalami penurunan di tiga tahun pertama, namun di tahun-tahun berikutnya mengalami peningkatan walaupun tidak terlalu signifikan. Hal ini berarti hotel sudah membuat jaringan kerja yang baik untuk memasarkan produk sehingga dapat menampilkan performa yang lebih baik dalam hal TPK tiap tahunnya.

Salah satu penawaran terbaik yang dapat diberikan oleh Asvara Resort Manuaba Ubud adalah pemandangan atau view yang dapat dinikmati oleh para pelanggan ataupun calon pelanggan nantinya. Dengan berbagai fasilitas penunjang yang disajikan di dalamnya, diharapkan akan menarik minat para wisatawan untuk menginap di resort ini. Selain itu, Asvara Resort Manuaba Ubud juga akan memberikan harga yang dapat bersaing dengan resort sekitarnya. Harga sewa kamar ini diperoleh melalui wawancara dengan operator Ini Vie Management selaku pengelola resort ini nantinya. Harga tersebut tentu telah melalui berbagai pertimbangan dengan melihat berbagai fasilitas penunjang yang masuk di dalamnya agar mampu bersaing dengan resort-resort sekitarnya.

Penawaran-penawaran menarik lainnya juga akan diberikan saat operasional resort ini berjalan. Seperti memberikan paket wedding, paket honeymoon, paket adventure ataupun paket lainnya dengan harga yang spesial, sehingga diharapkan semakin menarik perhatian para wisatawan untuk menginap disini.

Berdasarkan letak geografis yang dijelaskan sebelumnya, Asvara Resort Manuaba Ubud yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, berada dalam Kawasan Pariwisata Ubud. Kecamatan Tegalalang ini terletak pada posisi 08°20'10" - 08°30'30" Lintang Selatan dan 115°17'11" - 115°20'20" dan merupakan daerah beriklim tropis yang mengenal dua musim, yaitu musim kemarau dan musim hujan. Temperatur udaranya berkisar antara 24,00 C sampai 30,00 C, dengan rata-rata curah hujan per tahun berkisar antara 31 mm sampai 2646 mm dan kelembaban udara rata-rata 79 %. Jenis flora dan faunanya juga tergolong daerah tropis. Secara umum lahan di kawasan Kecamatan Tegalalang ini tergolong masih sangat subur dan merupakan daerah pertanian yang ditanami palawija dan padi oleh masyarakat setempat, walaupun terdapat pula beberapa lahan yang kurang produktif untuk ditanami karena terletak pada sisi tebing curam dan kurang subur. Lahan yang digunakan sebagai daerah pertanian ini menjadi salah satu objek wisata yang diminati wisatawan yaitu sawah terasering. Oleh sebab itu, pengembangan lahan untuk daerah ini sudah mengarah kepada sektor pariwisata. Apalagi kawasan ini juga dekat dengan beberapa objek wisata peninggalan sejarah seperti Tirta Empul dan Gunung Kawi.

Suatu proyek khususnya untuk usaha perhotelan sangat ditentukan oleh pemilihan suatu lokasi. Salah satu yang menjadi pertimbangan adalah strategis atau tidaknya lokasi tersebut. Selain itu, perlu dipertimbangkan juga aspek lain yang akan membuat kawasan hunian ini nyaman bagi semua

penghuninya (Dewi, 2019). Lokasi Asvara Resort Manuaba Ubud di kawasan Tegalalang tepatnya di Banjar Delod Blumbang, Desa Kenderan, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar. Lokasi ini berada pada jalur jalan yang menghubungkan Ubud – Tegalalang – dan Tampaksiring. Tegalalang merupakan salah satu Kawasan Pariwisata Ubud. Kawasan ini terkenal dengan sawah teraseringnya yang menjadi objek wisata bagi para wisatawan baik wisatawan domestik maupun wisatawan asing. Karena letaknya yang berdekatan dengan desa wisata Ubud, kawasan inipun kian berkembang dan pembangunan akomodasi wisata di kawasan ini semakin meningkat. Berada dalam Kawasan Wisata Ubud yang berdampingan dengan Kecamatan Ubud, Asvara Resort Manuaba Ubud telah sesuai dengan peruntukannya sebagai pondok wisata dengan KDB dan KLB yang telah memenuhi syarat. Fasilitas listrik dari PLN, Telepon, dan Telkom, serta air PDAM sudah tersambung di sekitar lokasi. Jarak dari Kota Denpasar ± 23 km, dari Kuta ± 34 km, dari Sanur ± 21 km, dan dari Ubud $\pm 1,2$ km.

Penataan lahan merupakan salah satu parameter dalam menganalisis aspek teknis dengan tujuan mendapatkan hasil yang optimal. Lahan yang relatif luas sebagai suatu lokasi yang ideal memerlukan penataan yang matang dan konsekuen. Kawasan yang diperuntukkan sebagai akomodasi pariwisata memerlukan penataan yang cermat dan bercita rasa tinggi agar dapat memberikan kenyamanan dalam setiap detail pelayanan yang diberikan. Selain itu penataan lahan juga diharapkan agar dapat serasi, selaras, seimbang, dan bersahabat dengan lingkungan (Dewi, 2019). Rencana arsitektur Asvara Resort Manuaba Ubud sudah disesuaikan dengan konsep Arsitektur Tradisional Bali yang dipadukan dengan keindahan alam sekitar yang masih hijau dan disempurnakan dengan suasana alam yang sejuk, tenang dan jauh dari kebisingan kota. Aksen-aksen tradisional Bali salah satunya terlihat pada bangunan pool villa yang menggunakan bangunan bambu dan memiliki angkul-angkul khas rumah tradisional Bali dengan menggunakan finishing batu alam dan pintu ukir dan atap kayu expose dengan penutup atap sirap. Penempatan bangunan dibuat seoptimal mungkin untuk mendapatkan pemandangan sawah yang menjadi salah satu nilai jual resort ini. Fasilitas umum seperti receptionist, lobby dan restaurant ditempatkan pada bagian depan resort dengan tujuan mempermudah para tamu mengakses area umum tersebut. Public pool dibuat dengan konsep infinity pool yang menghadap ke sawah lengkap dengan pool bar. Selain itu seputar area publik space akan dikelilingi oleh pond dan water feature untuk melembutkan dan menyejukkan suasana, dan ditambah dengan pathway dan landscape yang dirancang sedemikian rupa sehingga dapat meningkatkan kenyamanan para tamu. Hal ini menunjukkan bahwa secara teknis penataan lahan telah mendapatkan hasil yang optimal sebagai suatu lahan yang layak untuk dipergunakan sebagai ajang investasi dan siap untuk bersaing di masa depan.

Aspek finansial ini meliputi analisis biaya dan analisis pendapatan, dimana analisis dalam pengolahan data dilakukan dengan bantuan program microsoft excel (Frederika, 2017). Setiap proyek komersial diharapkan mempunyai pendapatan. Pendapatan tersebut dapat berasal dari sewa (per meter persegi per bulan) atau sewa per kamar hotel, sewa-beli (hire purchase), biasanya pada proyek flat condominium atau perkantoran, dan penjualan (dengan atau tanpa angsuran), biasanya pada proyek flat condominium atau perkantoran. Pembangunan dari suatu proyek biasanya menggunakan modal sendiri dan modal pinjaman, maka pendapatan gedung harus cukup untuk membayar pengembalian modal pinjaman berikut bunganya, pajak perseroan, penyusutan gedung (depresiasi) dan biaya operasional gedung (pemeliharaan gedung, listrik, telepon, dll) (Sari, 2009).

Setiap proyek mempunyai cash inflow dan cash outflow atau arus uang masuk dan arus uang keluar. Masuk dan keluarnya uang digambarkan dalam suatu daftar yang diatur secara sistematis dan kronologis. Cash Flow (aliran kas) bukan merupakan keuntungan ataupun kerugian perusahaan melainkan laporan keuangan yang berisi tentang informasi penerimaan dan pengeluaran kas dalam sebuah perusahaan pada periode waktu tertentu (Andri Abyan Nabila, 2021). Aliran kas bersih merupakan selisih antara nilai aliran kas masuk dari penjualan kas dan sumber lain (misalnya, penjualan mesin lama) dengan aliran kas keluar untuk pembayaran tenaga kerja, bahan mentah, beban tetap, dan pajak. Biasanya, sebagian besar aliran kas masuk itu keluar lagi langsung untuk membayar rekening atau tagihan listrik, pajak, mesin baru, membangun gedung, dan sebagainya. Bagaimanapun juga aliran kas masuk bruto tidak hanya untuk pembayaran pengeluaran sehari-hari, melainkan juga termasuk uang untuk menutupi berkurangnya nilai mesin dan gedung karena lusuh. Pengurangan ini seperti diketahui, disebut penyusutan dan merupakan pengeluaran bukan kas yang dimasukkan dalam laporan rugi-laba perusahaan, yang tentu saja mengurangi keuntungan dan pajak, dan merupakan cara untuk menghindari aliran kas keluar (Irdhan, 2023).

Perhitungan pendapatan dilakukan terhadap semua komponen pendapatan yang diproyeksikan akan didapat dari pengoperasian Asvara Resort Manuaba Ubud, baik dari hasil penyewaan kamar, paket wedding, paket spa, paket yoga dan restoran. Sedangkan komponen biaya dianalisis berdasarkan semua biaya-biaya yang akan dikeluarkan baik dalam bentuk investasi awal berupa penyediaan lahan, pembangunan konstruksi dan penyediaan sarana prasarana lainnya maupun semua biaya yang akan dikeluarkan selama beroperasinya Asvara Resort Manuaba Ubud. Konsekuensi penggunaan modal pinjaman sebagai salah satu pendanaan dalam berinvestasi akan menyebabkan komponen biaya tambahan berupa bunga pinjaman. Suku bunga didasarkan atas perkembangan bunga kredit investasi antara tahun 2023 hingga tahun 2024 yaitu yang paling kecil 4.66%, rata-rata 8.97%, dan yang paling tinggi 16.92%. Pendekatan bunga kredit diambil sesuai dengan nilai yang paling tinggi yaitu 16.92%.

Komponen pendapatan diperoleh dari penyewaan unit villa, suite dan deluxe serta penyewaan ruang publik. Komponen-komponen pendapatan tersebut dapat merupakan pendapatan operasional resort yang diperoleh setelah hotel mulai beroperasi. Harga dan tarif diatas diasumsikan mengalami kenaikan 15% di tahun pertama, 10% di tahun kedua dan 5% di tahun berikutnya sampai 25 tahun.

Untuk menilai profitabilitas rencana investasi dipergunakan beberapa parameter yaitu Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Benefit Cost Ratio (BCR) dan Payback Period (PP). Net Present Value (NPV) adalah selisih harga sekarang dari aliran kas bersih (Net Cash Flow / NCF) di masa datang dengan harga sekarang dari investasi awal pada tingkat bunga tertentu (Suharto, 1999). Indikasi usulan suatu proyek dengan NPV = positif maka usulan proyek dapat diterima, NPV = negatif usulan proyek ditolak sedangkan NPV = 0 hal ini berarti netral (Suharto, 2001). Pada metode IRR (Internal Rate of Return) di mana umumnya mencari nilai ekuivalensi cash flow dengan mempergunakan suku bunga sebagai faktor penentu utamanya, dicari adalah suku bunga di saat NPV sama dengan nol. Jadi, pada metode IRR ini informasi yang dihasilkan berkaitan dengan tingkat kemampuan cash flow dalam mengembalikan investasi yang dijelaskan dalam bentuk % periode waktu. Logika sederhananya menjelaskan seberapa kemampuan cash flow dalam mengembalikan modalnya dan seberapa besar pula kewajiban yang harus dipenuhi. Kemampuan inilah disebut dengan Internal Rate of Return (IRR), sedangkan kewajiban disebut dengan Minimum Attractive Rate of Return (MARR). Dengan demikian, suatu rencana investasi akan dikatakan layak jika: $IRR \geq MARR$ (Laela Akmalinda Assoraya, 2021). Suatu analisis yang lain untuk mengkaji kelayakan proyek dapat digunakan yaitu yang disebut Benefit – Cost Ratio (BCR). Konsep ini menekankan pada segi manfaat (benefit) bagi kepentingan proyek (Kdek Devi Astrini, 2022). Analisis Payback Period pada dasarnya bertujuan untuk mengetahui seberapa lama (periode) investasi akan dapat dikembangkan saat terjadinya kondisi pulang pokok (break event-point). Dalam metode payback period ini rencana investasi dikatakan layak (feasible) jika $k < n$ dan sebaliknya. Dimana k adalah jumlah periode pengembalian dan n adalah umur investasi (Sheera Shaviera, 2023).

Berdasarkan model pembiayaan sebelumnya maka analisis selanjutnya adalah analisis kelayakan investasi proyek dengan mempergunakan bantuan program microsoft excel. Suku bunga didasarkan atas perkembangan bunga kredit investasi antara tahun 2023 hingga tahun 2024 dan diambil pendekatan bunga kredit sesuai dengan nilai yang paling tinggi yaitu 16.92%. Dengan demikian pembiayaan dan pendapatan di-discount-kan pada bunga tersebut. Dari hasil simulasi tersebut didapatkan nilai Net Present Value (NPV) sebesar Rp. 16.706.385.995,27 (Enam Belas Milyar Tujuh Ratus Enam Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Rupiah Dua Puluh Tujuh Sen) dimana nilai tersebut lebih besar dengan nol sehingga rencana investasi pembangunan Asvara Resort Manuaba Ubud ini dinyatakan layak. Nilai Internal Rate of Return (IRR) yang didapatkan adalah 19.67%, jika dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin terjadi yaitu 16.92%, maka proyek ini cukup prospektif terhadap perkembangan suku bunga investasi. Selanjutnya dari perhitungan hasil Benefit Cost Ratio (BCR) didapatkan nilai 1,242. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak karena nilai yang didapat lebih besar sama dengan angka satu dan itu menunjukkan bahwa proyek ini cukup prospektif dan menguntungkan. Nilai payback period atau lamanya pengembalian investasi pembangunan Asvara Resort Manuaba Ubud adalah 10 tahun dari umur rencana investasi yang direncanakan selama 25 tahun. Ini menunjukkan masa waktu pengembalian modal tidaklah begitu lama.

Analisis sensitivitas dibutuhkan dalam rangka mengetahui sejauh mana dampak parameter-parameter investasi yang telah ditetapkan sebelumnya boleh berubah karena adanya faktor situasi dan

kondisi selama umur investasi, sehingga perubahan tersebut hasilnya akan berpengaruh secara signifikan pada keputusan yang telah diambil (Muhammad Syahrul Aditrio, 2023). Sebagai permisalan yaitu biaya investasi, biaya ini telah diperoleh melalui pengumpulan dan pengolahan data-data yang relevan untuk itu (tentu saja berdasarkan hasil prediksi normal terhadap trend pertumbuhan biaya), namun selama proses evaluasi sampai implementasi fisik dilaksanakan kemungkinan terjadinya perubahan kondisi dan fluktuasi harga yang besar diluar perkiraan dapat saja terjadi (Giatman, 2006). Pertanyaan yang muncul setelah itu adalah seberapa besar perubahan dan fluktuasi harga tersebut dapat diabaikan dan tidak akan mengubah hasil keputusan evaluasi yang telah diambil sebelumnya. Batasan nilai-nilai perubahan/fluktuasi tersebut yang akan mampu mengubah kembali keputusan sebelumnya disebut dengan tingkat sensitivitas dari suatu parameter yang kita uji. Oleh karena itu dengan diketahuinya nilai-nilai sensitivitas dari masing-masing parameter suatu investasi yang memungkinkan dilakukannya tindakan-tindakan antisipatif di lapangan dengan tepat (Giatman, 2006). Parameter-parameter investasi yang memerlukan analisis sensitivitas yaitu benefit/pendapatan dan biaya/pengeluaran. Analisis sensitivitas umumnya mengandung asumsi bahwa hanya satu parameter saja yang berubah (variabel), sedangkan parameter yang lainnya diasumsikan relatif tetap dalam satu persamaan analisis. Untuk mengetahui sensitivitas parameter lainnya maka diperlukan persamaan kedua, ketiga dan seterusnya (Mega Astuti K W, 2017).

Analisis sensitivitas dilakukan untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan yang terjadi agar bisa diambil langkah-langkah yang tepat untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang mungkin terjadi dan menjamin bahwa setiap rencana investasi aman untuk dilaksanakan. Dalam kajian ini analisis sensitivitas dilakukan terhadap kondisi terburuk yang masih bisa ditoleransi yaitu saat kemungkinan terjadinya penurunan pendapatan menurun dan atau adanya peningkatan biaya-biaya operasional. Setelah melakukan beberapa trial atau percobaan untuk kemungkinan terburuk tersebut, diperoleh hasil analisis sensitivitas yang menyatakan bahwa investasi ini masih dianggap menguntungkan jika penurunan pendapatan tidak lebih dari 8% dan peningkatan biaya-biaya operasional tidak lebih dari 8% dengan hasil analisis yaitu Net Present Value (NPV) sebesar Rp. 1,215,020,196.08 (Satu Milyar Dua Ratus Lima Belas Juta Dua Puluh Ribu Seratus Sembilan Puluh Enam Rupiah Delapan Sen). Nilai tersebut lebih besar dengan nol sehingga investasi pembangunan Asvara Resort Manuaba Ubud ini dinyatakan layak. Nilai Internal Rate of Return (IRR) yang didapatkan adalah 17.13%, jika dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin terjadi yaitu 16.92%, maka proyek ini cukup prospektif. Selanjutnya perhitungan Benefit Cost Ratio (BCR) didapatkan nilai 1,018. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak. Karena nilai yang didapat lebih besar sama dengan angka satu. Sedangkan payback period investasi akan tercapai selama 13 tahun.

SIMPULAN

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas dapat disimpulkan beberapa hal yaitu ditinjau dari aspek pasar, hasil analisis menunjukkan bahwa potensi Asvara Resort Manuaba Ubud untuk bersaing dengan hotel atau resort sejenis cukup menjanjikan dengan menawarkan villa dan hotel yang dibangun dalam satu kawasan lengkap dengan fasilitas umum yang mendukung seperti restoran, bar, public pool, wedding chapel, yoga area, spa dan gymnasium dengan target utama yaitu para honeymooner. Harga yang ditawarkanpun sudah mengacu pada harga rata-rata sewa kamar di kawasan sekitarnya. Dilihat dari hasil ramalan kunjungan wisatawan baik domestik maupun asing, dimana jumlah kunjungan wisatawan tersebut tiap tahunnya selalu meningkat sehingga kemungkinan besar Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang di Bali khususnya di Gianyar yang juga mencakup Asvara Resort Manuaba Ubud akan mengikuti peningkatan jumlah kunjungan tersebut. Dimana hasil ramalan TPK Asvara Resort Manuaba Ubud juga mengalami peningkatan walaupun tidak begitu signifikan. Kemudian, jika ditinjau dari aspek teknisnya, hasil analisis menunjukkan secara umum Asvara Resort Manuaba Ubud berada dalam kawasan pariwisata Ubud dan peruntukannya sudah sesuai sebagai pondok wisata. Secara teknis, penataan lahan Asvara Resort Manuaba Ubud sudah dioptimalkan sebagai suatu lahan yang layak digunakan untuk investasi. Dan terakhir ditinjau dari hasil analisis aspek finansialnya, Asvara Resort Manuaba Ubud memberikan nilai yang menguntungkan. Hal ini dilihat dari hasil analisis yaitu Net Present Value (NPV) sebesar Rp. Rp. 16.706.385.995,27 > 0, sehingga dinyatakan layak, nilai Internal Rate of Return (IRR) yang didapatkan adalah 19.67%, jika dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin

terjadi yaitu 16.92%, maka proyek ini cukup prospektif, Benefit Cost Ratio (BCR) didapatkan nilai 1.242. Hal ini menunjukkan bahwa investasi ini cukup layak dilanjutkan karena nilai yang didapat lebih besar dari angka 1. Sedangkan payback period mendapat nilai pengembalian dalam waktu 10 tahun. Sedangkan pada kondisi kemungkinan terburuk yang masih dapat diterima oleh Asvara Resort Manuaba Ubud yaitu dengan asumsi pendapatan turun sebesar 8% dan biaya-biaya yang dikeluarkan mengalami peningkatan sebesar 8%, didapatkan nilai NPV sebesar Rp. 1,215,020,196.08 > 0, dan BCR sebesar 1.018 > 1, IRR sebesar 17.13%, jika dibandingkan terhadap bunga investasi tertinggi yang mungkin terjadi yaitu 16.92% maka proyek ini cukup layak untuk dilanjutkan. Sedangkan payback period akan tercapai selama 13 tahun.

DAFTAR PUSTAKA

- Andri Abyan Nabila, I. K. A. M. S., 2021. Analisis Investasi Pembangunan Proyek SPAM (Sistem Penyediaan Air Minum) Kota Bandar Lampung. *JRSDD*, 9(2), pp. 241-250.
- BPS Bali, 2024. Bali Dalam Angka. [Online] Available at: <https://bali.bps.go.id/subject/16/pariwisata.html#subjekViewTab3> [Accessed 10 Maret 2024].
- Dewi, I. G. A. W. K., 2019. Analisis Investasi Proyek Pembangunan Aksari Hidden Resort Ubud, Denpasar: Universitas Udayana.
- Frederika, A., 2017. Analisis Percepatan Pelaksanaan Dengan Menambah Jam Kerja Optimum Pada Proyek Konstruksi (Studi Kasus : Proyek Pembangunan Super Villa, Peti Tenget-Badung). *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, 14(2).
- Giatman, M., 2006. *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Irdhan, F. L. G. Y., 2023. ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN TANJUNG RESIDENCE 73 KOTA PEKANBARU. *Jurnal Teknik*, 17(2), pp. 13-17.
- Kdek Devi Astrini, I. G. A. A. I. L. I. G. A. D. K. K., 2022. Analisis Investasi Pembangunan Dupa Villa di Desa Tibubeneng, Canggu, Kabupaten Badung, Bali. *Jurnal Ilmiah Teknik Unmas*, 2(1).
- Laela Akmalinda Assoraya, N. K. T. Y. M. W. N., 2021. Analisis Investasi Pada Proyek Pembangunan Perumahan Subsidi Kabupaten Jombang (Studi Kasus PT Sami Karya). *INAJET*, 4(1).
- Mega Astuti K W, F. S. H. S., 2017. Studi Kelayakan Investasi Proyek Pembangunan Tower 5 Karawaci Tangerang Selatan. *Matriks Teknik Sipil*, pp. 981-989.
- Muhammad Syahrul Aditrio, W. O., 2023. ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN PROYEK RUMAH SAKIT AL-ARAFAH KOTA KEDIRI. *Jurnal Taguchi: Jurnal Ilmiah Teknik dan Manajemen Industri*, 3(1).
- Nadisa, M., 2006. Analisis Investasi Pembangunan Taman Budaya Garuda Wisnu Kencana di Kabupaten Badung, Denpasar: Universitas Udayana.
- Sari, F. K., 2009. Evaluasi Proyek Perhotelan Berdasarkan Aspek Ekonomi Teknik (Studi Kasus Quality Hotel Solo), Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Septiani, N. P. P., 2010. Analisis Investasi Pembangunan Kondominium Hotel Grand Svasti di Kabupaten Badung, Denpasar: Universitas Udayana.
- Sheera Shaviera, M. P. A. S., 2023. Studi Kelayakan Investasi Proyek Perumahan Di Daerah Batam Center. *Journal of Civil Engineering and Planning*, 4(1).
- Suharto, I., 1999. *Manajemen Proyek*, Jilid 1. Bandung: Erlangga.
- Suharto, I., 2001. *Manajemen Proyek*, Jilid 2. Bandung: Erlangga.
- Sutojo, S., 2000. *Studi Kelayakan Proyek*. Jakarta: PT Damar Mulia Pustaka.
- Tandelilin, E., 2001. *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*. Yogyakarta: PT. BPFE.