

STUDI KELAYAKAN INVESTASI YANYAN RESORT UBUD VILLA DI DESA BATUAN, SUKAWATI, GIANYAR

Putu Agus Dharma Satya⁽¹⁾, I Wayan Sudiasa⁽²⁾, Made Mudhina⁽³⁾

⁽¹⁾Mahasiswa Program Studi D-IV Manajemen Proyek Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil,
Politeknik Negeri Bali, Bukit Jimbaran, Badung

E-mail: dharma.axc@gmail.com

⁽²⁾Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Bukit Jimbaran, Badung

E-mail: sudiasawayan@yahoo.com

⁽³⁾Dosen Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Bali, Bukit Jimbaran, Badung

E-mail: mademudhina@yahoo.com

Abstract

Research on the feasibility of investing in a property with the subject is Yanyan Resort Ubud Villa. The feasibility study carried out only focuses on the financial feasibility study. Therefore, the purpose of this study is to identify the financial feasibility of the investment will be done on Yanyan Resort Ubud Villa. This type of research uses a quantitative descriptive design because it focuses on the results in the form of descriptions and processing which is carried out with technical economic calculations. To identify the financial feasibility of this investment, data analysis techniques are used, Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal Rate Of Return, Break Even Point, and finally, and the last thing to do is Sensitivity Analysis. From the calculation results in normal conditions, the Net Present Value of Rp. 7.379.459.593,72, Benefit Cost Ratio value is 1.22, the value of the Internal Rate Of Return is 9,492% greater than the MARR value, and Break Even Point occurs at 11 years, 4 months, 11 days earlier than the investment age. Where all methods show that investment in Yanyan Resort Ubud Villa is feasible to continue. The investment will not be feasible if during the investment period the Annual benefit decreases by more than 26.212% from the initial value, or Annual cost increased by more than 40,478% from the initial value.

Keywords: *Investment feasibility, Benefit, Cost*

Abstrak

Penelitian tentang kelayakan investasi suatu properti dengan subjek adalah Yanyan Resort Ubud Villa. Studi kelayakan yang dilakukan hanya berfokus pada studi kelayakan finansial. Karena itu tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi kelayakan finansial pada investasi yang dilakukan pada Yanyan Resort Ubud Villa. Jenis penelitian ini menggunakan rancangan *deskriptif kuantitatif* karena memusatkan hasil yang berupa deskripsi dan pengolahan yang dilakukan dengan perhitungan ekonomi teknik. Untuk mengidentifikasi kelayakan secara finansial pada investasi ini digunakan teknik analisa data *Net Present Value, Benefit Cost Ratio, Internal Rate Of Return, Break Even Point*, dan terakhir dilakukan Analisis Sesiivitas. Dari hasil perhitungan dalam kondisi normal

didapat nilai *Net Present Value* sebesar Rp. 7.379.459.593,72, nilai *Benefit Cost Ratio* sebesar 1,22, nilai *Internal Rate Of Return* sebesar 9,492% lebih besar dari nilai MARR, dan *Break Even Point* terjadi pada 11 tahun, 4 bulan, 11 hari lebih cepat dari umur investasi. Dimana semua metode menunjukkan bahwa investasi pada Yanyan Resort Ubud Villa layak untuk dilanjutkan. Investasi akan tidak layak jika selama masa investasi *Annual benefit* turun lebih dari 26.212% dari nilai awal, atau *Annual cost* naik lebih dari 40,478% dari nilai awal.

Kata Kunci: *Kelayakan investasi, Benefit, Cost*

PENDAHULUAN

Bali terkenal akan budaya dan keindahan alamnya sehingga banyak wisatawan yang ingin berwisata ke Bali. Dengan terjadinya musibah covid-19 membuat pariwisata di Bali 1 (satu) tahun terakhir mengalami penurunan wisatawan yang sangat signifikan. Meskipun wisatawan mancanegara dan domestik cukup sedikit yang datang ke Bali pada tahun ini daripada tahun sebelumnya tetapi rata-rata lama menginap wisatawan meningkat dibandingkan pada akhir tahun lalu, berdasarkan Badan Pusat Statistik provinsi Bali No. 19/0/51/Th XV, 1 Maret 2021 rata-rata lama menginap tamu asing dan domestik pada hotel berbintang di Bali bulan Januari 2021 tercatat 3,5 hari, naik 1.41 poin dibandingkan dengan capaian bulan Desember 2020 yang tercatat 2,09 hari, dan jika di bandingkan dengan bulan Januari 2020 yang tercatat 2,82 hari, angka ini mengalami peningkatan setinggi 0,68 poin.

Berdasarkan hal tersebut trend wisatawan asing dan domestik saat berkunjung ke Bali tahun ini adalah lebih banyak menghabiskan waktu di sebuah penginapan ketimbang berpindah-pindah penginapan. Penginapan yang setara dengan hotel berbintang dan cocok untuk bersantai dalam jangka waktu lama adalah *villa*. Salah satu *villa* tersebut adalah Yanyan Resort Ubud Villa, yang berlokasi di Gang Ratna, Jl. Raya Negara, Batuan, Sukawati, Gianyar. Dengan lokasi yang cukup strategis penulis menjadikan *villa* ini sebagai studi kasus kelayakan investasi suatu properti.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang dapat diuraikan untuk penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kelayakan finansial pada pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa di tinjau dari nilai NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan IRR (*Internal Rate of Return*).
2. Berapa lama waktu yang dibutuhkan agar terjadi titik impas atau BEP (*Break Even Point*) pada pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa.
3. Berapa besar keuntungan yang di peroleh Yanyan Resort Ubud Villa selama masa investasi.
4. Bagaimana kelayakan finansial pada pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa jika dilakukan Analisis Sensitivitas.

Sejalan dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui kelayakan finansial pada pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa di tinjau dari nilai NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan IRR (*Internal Rate of Return*).
2. Mengetahui lama waktu yang dibutuhkan agar terjadi titik impas atau BEP (*Break Even Point*) pada pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa?
3. Mengetahui besar keuntungan yang di peroleh Yanyan Resort Ubud Villa selama masa investasi.
4. Mengetahui kelayakan finansial pada pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa jika dilakukan Analisis Sensitivitas.

METODE PENELITIAN

Data yang digunakan pada penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, sedangkan data-data yang lain yang berhubungan dengan penelitian ini di asumsikan secara wajar dan dapat dipertanggung jawabkan, data primer di ambil dengan cara wawancara dengan pihak *owner* dari Yanyan Resort Ubud Villa, sedangkan data sekunder didapat dari studi pustaka dan dari pihak – pihak yang terkait dengan Yanyan Resort Ubud Villa. Adapun metode analisis data yang di lakukan diantaranya:

1. Setelah data-data terkumpul, maka langkah awal yang harus dilakukan yaitu data-data yang diperoleh digunakan sebagai dasar untuk melakukan analisis biaya modal.
2. Hasil analisis biaya modal digunakan sebagai dasar untuk menentukan investasi awal untuk Yanyan Resort Ubud Villa.
3. Analisis biaya (*cost*) di ambil dari biaya investasi, biaya tahunan, dan overhead setiap 5 tahun.
4. Analisis manfaat (*benefit*) merupakan seluruh pendapatan yang diperoleh Yanyan Resort Ubud Villa selama setahun.
5. Menghitung jumlah pajak yang dikenakan setiap tahun kepada Yanyan Resort Ubud Villa.
6. Setelah menghitung biaya yang diperlukan (*cost*) dan manfaat yang diperoleh (*benefit*) dan menghitung jumlah pajak yang dikenakan, kemudian dilakukan analisis kelayakan

finansial dengan cara menghitung nilai NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan BEP (*Break Even Point*).

7. Dilakukan pengambilan keputusan dengan kriteria layak apabila nilai NPV (*Net Present Value*) positif, nilai BCR (*Benefit Cost Ratio*) > 1 , nilai IRR (*Internal Rate of Return*) lebih besar dari suku bunga bank yang berlaku, dan BEP (*Break Even Point*) $< UI$.
8. Setelah dilakukan pengambilan keputusan dan analisis tersebut layak, maka dilakukan analisis sensitivitas untuk mengetahui sejauh mana parameter-parameter investasi dapat berubah yang berpengaruh terhadap kelayakan investasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Yanyan Resort Ubud Villa terdiri dari 3 (tiga) tipe *villa* yaitu tipe *Deluxe Room With Valley View* dengan jumlah sebanyak 8 (delapan) unit kamar dengan luas setiap kamar 35 m², tipe selanjutnya adalah *Two Bed Room Pool Villa With Valley View* dengan jumlah sebanyak 3 (tiga) unit *villa* dengan luas unit *villa* sebesar 100 m², tipe yang terakhir adalah *Suite Villa With Valley View* dengan jumlah sebanyak 2 (dua) unit *villa* dengan luas unit *villa* sebesar 110 m², selain itu juga terdapat *restaurant*. Dalam pembangunan dan pengoprasiaannya *owner* menggunakan 100% modal sendiri tanpa meminjam dari badan manapun. Selain itu *owner* juga merupakan orang yang bertempat tinggal dan berasal dari lokasi *villa* didirikan dan merupakan bagian dari desa adat pekraman sehingga pihak desa tidak pernah meminta sumbangan dana ke *villa*.

Untuk menjamin tingkat hunian kamar target yang di rencanakan oleh pihak Yanyan Resort Ubud Villa pada kondisi situasi normal tidak dalam situasi pandemi atau *pesimis*, yaitu sebesar 70% untuk tipe *deluxe*, 80% untuk tipe *Two Bed Room*, 80% untuk tipe 80% untuk tipe *Suit*, pihak Yanyan Resort Ubud Villa melakukan kerjasama dengan pihak travel agent dan *guide* wisata dengan pembagian komisi 10% dari harga kamar atau *villa* yang di sewa.

Modal (Investasi) yang digunakan pada pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa Adalah sebesar Rp 12.826.618.700,00. Sedangkan biaya Oprasional dan Pemeliharaan pertahun, di asumsikan mengalami kenaikan biaya untuk gaji karyawan dan *maintenance & daily need* sebesar 5% setiap 5 tahun dari 5 tahun sebelumnya untuk lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1 Biaya Oprasional dan Pemeliharaan Pertahun

Tahun	Tahun ke	Biaya O & P Pertahun
2019	0	
2020	1 (1 Bln)	40.300.000,00
2021 - 2024	2 - 5	483.600.000,00

Tahun	Tahun ke	Biaya O & P Pertahun
2025 - 2029	6 - 10	498.180.000,00
2030 - 2034	11 - 15	513.489.000,00
2035 - 2039	16 - 20	529.563.450,00

Sedangkan untuk biaya belanja tahunan adalah sebesar Rp. 67.409.000,00 setiap tahun, biaya belanja ini termasuk pembelian handuk, sarung bantal, oshobori, dan lain-lain. Untuk biaya *overhead* merupakan salah satu komponen biaya rutin setiap beberapa tahun yang disebabkan oleh penyusutan dari barang-barang keperluan *villa* yang akan direncanakan dibangun seperti: peralatan *villa*, *air conditioner* (AC), mesin pompa air, dan yang lainnya yang harus di ganti pada masa-masa tertentu. total biaya tersebut adalah Rp. 790.244.000,00 yang di keluarkan setiap 5 tahun sekali. Untuk biaya retribusi daerah berfokus kepada retribusi pelayanan persampahan/kebersihan, menurut peraturan daerah kabupaten Gianyar nomor 7 tentang retribusi pelayanan persampahan/kebersihan tarif retribusi adalah sebesar Rp. 100.000,00 yang di asumsikan dalam pelayanan dilakukan setiap 3 hari sekali, sehingga dalam satu bulan biaya yang di keluarkan sebesar Rp. 1.000.000,00/bulan atau Rp. 12.000.000,00/tahun.

Pada analisis manfaat pada Yanyan Resort Ubud Villa menggunakan tingkat hunian kamar villa target saat kondisi normal yang di dapat dari wawancara dengan pihak *owner* dikarenakan saat ini terjadi pandemi covid 19 sehingga *villa* dalam kondisi *pesimis*. Dengan tipe *Deluxe Room With Valley View* dengan tingkat hunian kamar target dalam kondisi normal adalah 70% pertahun, dengan harga sewa kamar Rp. 700.000,00 permalamnya *include* 2 paket *Breakfast*, tipe *Two Bed Room Pool Villa With Valley View* dengan tingkat hunian kamar target dalam kondisi normal adalah 80% pertahun, dengan harga sewa *villa* Rp. 1.400.000,00 permalamnya *include* 4 paket *Breakfast*, dan tipe *Suite Villa With Valley View* mempunyai tingkat hunian sebesar 80% pertahun, dengan harga sewa *villa* Rp. 1.100.000,00 per malamnya *include* 2 paket *Breakfast*. Untuk harga sewa di asumsikan naik 5% setiap 5 tahun sekali dari harga sewa 5 tahun sebelumnya, sehingga pendapatan bruto pertahun dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2 Pendapatan Pertahun

Tahun ke	Pendapatan Tipe Deluxe	Pendapatan Tipe 2BR	Pendapatan Tipe Suit	Pendapatan Total Pertahun
0				
1 (1 Bln)	117.600.000,00	100.800.000,00	52.800.000,00	271.200.000,00

2 - 5	1.411.200.000,00	1.209.600.000,00	633.600.000,00	3.254.400.000,00
6 - 10	1.481.760.000,00	1.270.080.000,00	665.280.000,00	3.417.120.000,00
11 - 15	1.555.848.000,00	1.333.584.000,00	698.544.000,00	3.587.976.000,00
16 - 20	1.633.640.400,00	1.400.263.200,00	733.471.200,00	3.767.374.800,00

Komisi kerjasama yang dikeluarkan kepada pihak lain adalah sebesar 10% dari harga sewa kamar atau *villa* yang di sewa oleh penyewa atau bisa dikatakan 10% dari pendapatan. Adapun jumlahnya:

Tabel 3 Biaya Komisi Kerjasama

Tahun	Tahun ke	Biaya Kerjasama Pertahun (Rp)	Tahun	Tahun ke	Biaya Kerjasama Pertahun (Rp)
2019	0		2025-2029	6-10	341.712.000,00
2020	1 (1 Bln)	27.120.000,00	2030-2034	11-15	358.797.600,00
2021-2024	2-5	325.440.000,00	2035-2039	16-20	376.737.480,00

Pajak yang dikenakan meliputi pajak PHR yang nilainya 10% dari pendapatan bruto, pajak PBB yang nilainya Rp. 20.385.000,00 pertahun, pajak air tanah yang nilainya Rp. 1.706.850,41 perbulan atau Rp. 20.482.204,93 per tahun, dan pajak PPh Badan yang nilainya 12,5% dari pendapatan netto. Biaya pajak ini akan dimasukkan sebagai *annual cost*, untuk lebih jelas dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4 Perhitungan Total Pajak

Tahun ke	Pajak PHR (Rp)	Pajak PBB (Rp)	Pajak Air Tanah (Rp)	Pajak PPh Badan (Rp)	Jumlah Total Pajak (Rp)
0					
1 (1 bln)	27.120.000,00	20.385.000,00	1.706.850,41	10.769.893,70	59.981.744,11
2 - 4	325.440.000,00	20.385.000,00	20.482.204,93	249.955.474,38	616.262.679,32
5	325.440.000,00	20.385.000,00	20.482.204,93	151.174.974,38	517.482.179,32
6 - 9	341.712.000,00	20.385.000,00	20.482.204,93	264.404.974,38	646.984.179,32
10	341.712.000,00	20.385.000,00	20.482.204,93	165.624.474,38	548.203.679,32
11 - 14	358.797.600,00	20.385.000,00	20.482.204,93	279.576.949,38	679.241.754,32

15	358.797.600, 00	20.385.000, 00	20.482.204, 93	180.796.449, 38	580.461.254, 32
16 - 19	376.737.480, 00	20.385.000, 00	20.482.204, 93	295.507.523, 13	713.112.208, 07
20	376.737.480, 00	20.385.000, 00	20.482.204, 93	196.727.023, 13	614.331.708, 07

Suku bunga deposito Bank Mandiri digunakan untuk menghitung nilai uang terhadap waktu atau *time value of money* dimana suku bunga deposito Bank Mandiri pada tahun 2019 sampai 2020 adalah sebesar 4.5% dan 4.8% sehingga diputuskan untuk membulatkan suku bunga tersebut ke atas dan didapat suku bunga deposito bank mandiri 5% pertahun.

Metode analisis evaluasi investasi yang digunakan dalam penelitian ini antara lain metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Benefit Cost Ratio* (BCR), *Break Even Point* (BEP), dan Analisis Sensitivitas, adapun hasilnya sebagai berikut:

1. *Net Present Value* (NPV)

$$1. \text{ NPV} = \text{PWB} - \text{PWC} = \text{Rp. } 40.219.095.544,81 - \text{Rp. } 32.839.635.951,09$$

$$2. \quad = \text{Rp } 7.379.459.593,72$$

3. Dari hasil analisis *Net Present Value* (NPV) adalah sebesar Rp 7.379.459.593,72 > 0 maka investasi dinyatakan layak berdasarkan metode *Net Present Value* (NPV).

2. *Benefit Cost Ratio* (BCR)

$$4. \text{ BCR} = \frac{\text{PWB}}{\text{PWC}} = \frac{\text{Rp. } 40.219.095.544,81}{\text{Rp. } 32.839.635.951,09} = 1.22$$

5. Dari hasil analisis *Benefit Cost Ratio* (BCR) adalah sebesar 1.22 > 1 maka investasi dinyatakan layak berdasarkan metode *Benefit Cost Ratio* (BCR).

3. *Internal Rate of Return* (IRR)

6. Dalam mencari *Internal Rate of Return* (IRR) pada investasi ini menggunakan metode *trial and error*, dalam proses tersebut didapat suku bunga yang paling mendekati saat NPV = 0 adalah suku bunga 9% yang NPV-nya bernilai positif dan suku bunga 10% yang NPV-nya bernilai negatif. Berdasarkan nilai *Net Present Value* (NPV) yang diperoleh dengan bunga 9% dan 10%, maka dapat dihitung nilai *Internal Rate of Return* (IRR) dengan metode interpolasi yaitu:

$$\text{IRR} = i_{\text{NPV}_+} + \frac{\text{NPV}_+}{[\text{NPV}_+ - \text{NPV}_-]} (i_{\text{NPV}_-} - i_{\text{NPV}_+})$$

$$= 9\% + \frac{\text{Rp. } 1.493.264.816,75}{[\text{Rp. } 1.493.264.816,75 - (-\text{Rp. } 1.540.658.342,60)]} \times (10\% - 9\%)$$

$$= 9,492\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan nilai *Internal Rate of Return* (IRR) dari metode interpolasi maka didapat hasil yaitu $9,492\% > 5\%$ (suku bunga yang berlaku), maka investasi dinyatakan layak berdasarkan metode *Internal Rate of Return* (IRR).

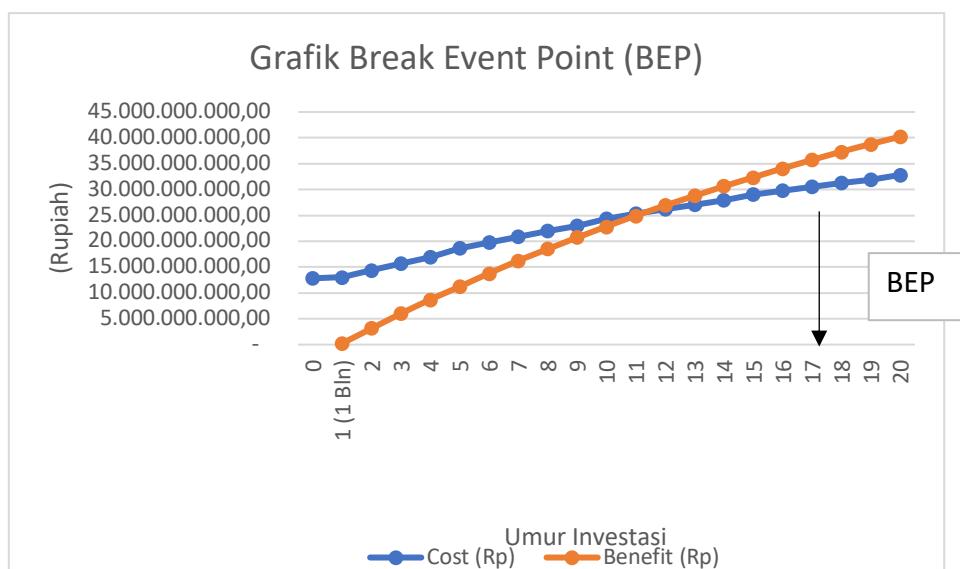
4. *Break Even Point* (BEP)

7. Analisa *Break Even Point* (BEP) dilakukan dengan metode *Discounted Payback Period* yang bertujuan untuk mengetahui seberapa lama periode atau waktu investasi untuk terjadinya pulang pokok (*Break Even Point*). Didapat hasil NPV positif pada tahun ke 12.

8.

9. Tabel 5 Break Even Point

Tahun ke	NPV	Keterangan
11	(390.281.906,47)	NEGATIF
12	698.888.577,10	POSITIF



10. Gambar 1. Grafik Break Even Point

Di ketahui bahwa terjadinya *Break Event Point* (BEP) antara tahun ke 11 dan tahun ke 12, untuk mencari dimana dan berapa tahun terjadi hal tersebut di ambil pendekatan sebagai berikut:

$$\text{Selisih Tahun} = 12 - 11 = 1 \text{ tahun}$$

$$\begin{aligned} \text{Selisih Sisa} &= -\text{Rp. } 390.281.906,47 - \text{Rp. } 698.888.577,10 \\ &= -\text{Rp. } 1.089.170.483,57 \end{aligned}$$

Break Event Point (BEP):

$$\begin{aligned} &= 11 + [(-\text{Rp. } 390.281.906,47 / -\text{Rp. } 1.089.170.483,57) \times 1 \text{ tahun}] \\ &= 11 + (0,358 \times 1 \text{ tahun}) = 11,358 = 11 \text{ Tahun, 4 bulan, 11 hari} \end{aligned}$$

Didapat hasil *Break Event Point* (BEP) akan terjadi pada 11 tahun, 4 bulan, 11 hari < 20 tahun dan investasi bisa dikatakan layak.

Untuk mengetahui sampai mana parameter investasi dapat berubah maka di lakukan analisis sensitivitas, adapun hasil analisis sensitivitas adalah sebagai berikut:

1. Pada analisis sensitivitas *benefit* didapat hasil investasi akan menjadi tidak layak jika nilai *annual benefit* (A_b) turun lebih besar dari 26,212% dari nilai awal selama tahun investasi.
2. Pada analisis sensitivitas THK didapat hasil investasi akan menjadi tidak layak jika tingkat hunian kamar turun lebih kecil dari 58,5179 % pertahun untuk setiap tipe *villa* selama tahun investasi.
3. Pada analisis sensitivitas tarif sewa *villa* didapat hasil investasi akan menjadi tidak layak jika tarif sewa *villa* turun lebih besar dari 26,212% dari nilai awal untuk setiap tipe *villa*, selama tahun investasi.
4. Pada analisis sensitivitas *cost* didapat hasil investasi akan menjadi tidak layak jika nilai *annual cost* (A_c) naik lebih besar dari 40,478% dari nilai awal selama tahun investasi.

SIMPULAN

Dari hasil analisis evaluasi kelayakan secara finansial yang dilakukan pada Yanyan Resort Ubud Villa, di Desa Batuan, Sukawati dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan metode NPV (*Net Present Value*), BCR (*Benefit Cost Ratio*), dan IRR (*Internal Rate of Return*), pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa layak secara finansial, dengan hasil sebagai berikut:

- NPV (*Net Present Value*) : Rp. 7.379.459.593,72 > 0
- BCR (*Benefit Cost Ratio*) : 1,22 > 1
- IRR (*Internal Rate of Return*) : 9,492% > 5%

2. Berdasarkan hasil yang di dapat dari BEP (*Break Even Point*) maka didapat BEP (*Break Even Point*) terjadi pada 11 tahun, 4 bulan, 11 hari < 20 tahun (umur investasi).

3. Keuntungan yang diperoleh selama masa investasi 20 tahun adalah sebesar Rp. 7.379.459.593,72 (Tujuh Milyar Tiga Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Lima Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Tiga Koma Tujuh Puluh Dua Rupiah) yang di dapat dari analisis dengan metode NPV (*Net Present Value*).

4. Berdasarkan hasil analisis sensitivitas didapatkan bahwa pembangunan Yanyan Resort Ubud Villa akan menjadi tidak layak secara finansial atau NPV (*Net Present Value*) bernilai negatif (-) Jika:

- *Annual benefit* (Ab) turun lebih besar dari 26,212% dari nilai awal.
- Tingkat hunian kamar atau *villa* untuk setiap tipe *villa* lebih kecil dari 58,5179% pertahun.
- Tarif sewa *villa* turun lebih besar dari 26,212% dari nilai awal.
- *Annual cost* (Ac) naik lebih besar dari 40,478% dari nilai awal.

Setelah penelitian studi kelayakan investasi Yanyan Resort Ubud Villa dilakukan ada beberapa saran yang ingin disampaikan yaitu:

1. Agar batas-batas sensitivitas tetap terjaga pihak *owner* dapat memanfaatkan lahan kosong sebagai tempat camping atau menyewakan kolam renang secara umum saat sepi penyewa *villa* untuk menambah penghasilan.
2. Tingkat pengembalian modal atau titik impas dapat dijadikan acuan dalam kinerja dan proses pengambilan keputusan pada Yanyan Resort Ubud Villa.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Provinsi Bali di akses dari <http://www.bali.bps.go.id/>, diakses pada 12 Juni 2021 pada jam 06.15 WITA.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Bali. (2021). *Statistik Perkembangan Pariwisata Bali No. 19/03/51/Th. XV, 1 Maret 2021*. Bali: Badan Pusat Statistik
- Sindudarmo, dan Sedana. "Feasibility Study The Gangsa Ubud Private Villa & SPA di Desa Payogan, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar". FEB UNUD, Denpasar, 2018. JURNAL.
- Frederika, Wirantara, dan Kamajaya. "Analisis Investasi Pembangunan Dedari Kenderan Villas". FT UNUD, Teknik Sipil, Denpasar, 2016. JURNAL.
- Gunawan, I Wayan. "Analisis Investasi Pembangunan Komplek Villa Swagriya Di Nyanyi Tabanan". UNTAG, Surabaya, 2015. JURNAL.
- Ogawa, Eiji. (1984). *Modern Production Management: A Japanese Experience*. Japan: Asian Productivity Organization.
- Harjono, Dhaniswara K. (2016). *Hukum Properti*. Jakarta : PPHBI
- Tokan, Matilda Relu Lama. "Kawasan Villa Dengan Penataan Landsekap Agrowisata di Kota Singkawang". FT. Arsitektur. UNTAN, Pontianak. 2014. JURNAL.
- Sastraadmadja, Soedradjat. (1984). *Analisa Anggaran Pelaksanaan*. Bandung: Nova.
- Sugianto, Rochmat Aldy Purnomo R. (2017). *Studi Kelayakan Bisnis*. Semarang: Unmuh Ponorogo Press.
- Giatman. (2006). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada