

ANALISIS INVESTASI PEMBANGUNAN KOMPLEK VILA SWAGRIYA DI NYANYI TABANAN

I Wayan Gunawan

Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
email: sipil@untag-sby.ac.id

Abstraks

Dalam penelitian ini dilakukan penelitian tentang pembangunan penginapan atau villa, salah satunya adalah pembangunan villa yang berada di Villa Swagriya Nyanyi, Desa Braban, Tabanan, Bali. Maka dari itu diperlukan analisis kelayakan investasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pembangunan Komplek Vila Swagriya di Nyanyi Tabanan. Jenis penelitian ini termasuk penelitian deskriptif. Metode pengumpulan data dilakukan dengan melakukan interview, observasi dan wawancara. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis studi kelayakan keuangan meliputi *Net Present Value*, *Revenue Cost Ratio*, dan *Internal Rate of Return*. Hasil kesimpulan yang diperoleh ialah : a) Proyek pembangunan villa dan restoran ini menelan investasi sebesar Rp. 1.991.523.593,- dengan rincian bangunan Rp. 1.680.523.595,- dan peralatan Rp. 311.000.000,-. Jangka waktu investasi 5 tahun dengan nilai sisa 10% untuk bangunan. Laju Inflasi menurut data BPS per September 2014 sebesar 4,14% dan tingkat suku bunga 12%; b) Villa ini dilengkapi dengan 20 kamar serta restoran. Target okupansi sebesar 50% untuk senin sampai jun'at dan 80% untuk sabtu sampai minggu. Tarif sewa untuk villa sebesar Rp. 400.000,- untuk senin sampai jum'at sedangkan untuk sabtu dan minggu sebesar Rp. 500.000,-; dan c) Analisis kelayakan proyek pembangunan villa dan restoran dengan diperoleh *Net Present Value* menunjukkan nilai positif sebesar Rp.1.618.532.039,-, *Internal Rate of Return* menunjukkan nilai positif sebesar 25,63711198% dibulatkan 25,64%, dan *Revenue and Cost Ratio* menunjukkan nilai positif sebesar 3,924.

Kata kunci : Studi Kelayakan Investasi

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring dengan bergesernya kecenderungan modus pariwisata dari *mass tourism* ke *individual tourism*, tren pembangunan sarana akomodasi di Bali bergeser dari hotel berbintang ke vila. Perkembangan vila yang sangat pesat di Bali disebabkan faktor kesesuaian antara kebutuhan konsumen dan kepentingan investor. Pada sisi investor, vila dapat dinilai sebagai peluang usaha yang sangat menguntungkan dibandingkan membangun hotel besar dengan jumlah kamar lebih banyak. Investasi dalam membangun sebuah vila jauh lebih murah dengan biaya operasional juga relatif lebih ringan. Selain itu, sangat memungkinkan untuk membuat tarif sewa vila dapat setara dengan tarif

hotel bintang. Hal ini menunjukkan bahwa membangun sebuah vila memiliki kemungkinan mendapatkan keuntungan yang sangat besar sehingga membuat para investor tertarik untuk membangun vila di Bali.

Keberadaan vila sebagai sarana penunjang atau fasilitas pendukung industri pariwisata, juga membuka peluang bagi pengusaha atau investor untuk membangun vila. Beberapa tahun terakhir, pembangunan vila semakin meningkat terutama di daerah kuta. Jumlah vila yang ada sekitar 650 dengan total kamar 3.958 unit. Pengembangan vila terbanyak terdapat di kabupaten badung, dengan persebaran jumlah vila dominan terdapat di Kecamatan Kuta Utara yang mengambil porsi 45,60%, Kecamatan Kuta 18,31%, Kuta Selatan 17,78%, Mengwi 17,61%, dan

Abianemal 0,70%. Dari jumlah itu, sebagian besar berlokasi di pedesaan yakni 57,41% dan sisanya di pinggir pantai. Berdasarkan data statistik di atas, pembangunan villa terbanyak berada di kecamatan Kuta Utara.

Semakin banyak permintaan terhadap villa sebagai alternatif penginapan, sehingga pertumbuhan pembangunan villa juga meningkat terutama di wilayah Kuta Utara. Perkembangan villa ini memberikan pengaruh terhadap pembangunan pariwisata berkelanjutan pada daerah ini. Sedikit banyak perkembangan villa memberikan dampak terhadap lingkungan yang ada disekitarnya. Pembangunan pariwisata berkelanjutan menyangkut berbagai aspek diantaranya lingkungan, ekonomi, dan sosial. Artinya Pembangunan pariwisata harus didasarkan pada kriteria keberlanjutan yang artinya bahwa pembangunan dapat didukung secara ekologis dalam jangka panjang sekaligus layak secara ekonomi, adil secara etika dan sosial terhadap masyarakat.

Pertumbuhan jumlah vila yang sangat pesat, ternyata tidak membuat pasar villa menjadi jenuh. Hal ini diperlihatkan dengan semakin menjamurnya pembangunan villa, bahkan sampai akhir tahun 2010 menunjukkan bahwa jumlah villa sudah melampaui angka 800 villa. Dalam perkembangan bisnis properti sendiri, Bali merupakan salah satu obyek wisata di Indonesia yang terkenal di seluruh dunia yang memiliki potensi dalam perkembangan *real estate* terutama pembangunan villa sebagai alternatif tempat penginapan yang menyajikan panorama keindahan alam. Potensi keindahan alam Pulau Dewata menjadikan perkembangan bisnis properti terutama *real estate* villa meningkat pesat seiring dengan membaiknya kunjungan wisatawan pasca Bom Bali dan berbanding lurus terhadap perekonomian masyarakat sehingga mendukung pertumbuhan ekonomi di Provinsi Bali.

Dengan melihat perkembangan tersebut, menjadikan semakin besarnya peluang investor untuk menginvestasikan dananya pada bisnis villa di Bali khususnya di Tabanan Bali. Namun dalam menginvestasikan dana investor tersebut perlu melakukan studi kelayakan, yaitu suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan (Kasmir dan Jakfar, 2012:7). Dalam melakukan studi kelayakan perlu memperhatikan beberapa aspek yang digunakan untuk menyatakan layak atau tidaknya suatu usaha untuk dijalankan ke depannya. Beberapa aspek yang digunakan dalam penelitian ini adalah aspek pasar dan pemasaran, serta aspek finansial.

Salah satu villa yang berada di Tabanan Bali adalah Villa Swagriya. Villa Swagriya Nyanyi. Terletak di jalan By Pass, Nyanyi kebun, Desa Braban, Tabanan, Bali. Letak villa Swagriya sangat strategis dengan suasana yang tenang dan dingin. Villa ini juga dekat dengan pantai yang sangat indah dengan ombak yang besar dan cocok untuk berselancar. Villa ini juga dekat dengan pantai Lot dan dekat kuil yang besar dan sangat terkenal di Bali, bahkan sudah terkenal ke seluruh dunia. Banyak tamu asing yang berkunjung di Candi ini. Jika kita ingin berkunjung ke Candi Tanah Lot hanya sekitar 15 menit dari Villa. Villa ini juga dikelilingi oleh sawah hijau dan memukau. Kita bisa melihat sawah dari villa, juga bisa melihat petani yang sedang membajak sawah dengan pemandangan yang sangat indah. Jika malam tiba, banyak suara hewan yang terdengar dengan suara yang begitu indah yang hidup di villa ini. Villa ini berjarak dekat dengan pusat kota yang Denpasar, hanya sekitar 30 menit. Akan tetapi villa Swagriya saat ini masih dalam proses pemulihan dengan menambahkan dapur dan membuat lantai untuk tempat gazebo.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah investasi pembangunan Komplek Villa Swagriya di Nyanyi Tabanan, sudah layak jika ditinjau dari aspek pasar?
2. Apakah investasi pembangunan Komplek Villa Swagriya di Nyanyi Tabanan, sudah layak jika ditinjau dari aspek finansial?
3. Apakah investasi pembangunan Komplek Villa Swagriya di Nyanyi Tabanan, sudah layak jika ditinjau dari aspek teknik operasional?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pembangunan Komplek Villa Swagriya di Nyanyi Tabanan ditinjau dari aspek pasar.
2. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pembangunan Komplek Villa Swagriya di Nyanyi Tabanan ditinjau dari aspek finansial.
3. Untuk mengidentifikasi kelayakan investasi pembangunan Komplek Villa Swagriya di Nyanyi Tabanan ditinjau dari aspek teknik.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu dalam penelitian ini mengacu pada penelitian yang dilakukan oleh Warsika (2009) dengan judul “Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti”, tujuan dalam penelitian ini adalah untuk melihat prospek proyek Ciater Ranch Resort agar dapat digunakan sebagai pedoman perencanaan dalam pengambilan keputusan, baik bagi developer, investor atau pemberi bantuan kredit dan lembaga lain yang berhubungan dengan kegiatan proyek tersebut dan sebagai pedoman dalam pengawasan apakah proyek nanti dapat berjalan sesuai dengan yang direncanakan atau tidak. Hasil yang didapat dalam penelitian ini adalah proyek Ciater

Riung Ranga ini layak untuk dijalankan dan menginvestasikan dana pada proyek ini adalah menguntungkan dan mempunyai prospek yang cukup bagus.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Investasi

Menurut Kasmir (2003) investasi dapat diartikan sebagai penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Oleh karena itu, investasi dapat dibagi dalam beberapa jenis, yaitu:

- a. Investasi nyata (*real investment*)
Investasi nyata merupakan investasi yang dibuat dalam harta tetap (*fixed asset*) seperti tanah, bangunan, peralatan atau mesin-mesin.
- b. Investasi finansial (*financial investment*)
Investasi finansial merupakan investasi dalam bentuk kontrak kerja, pembelian saham, obligasi atau surat berharga lainnya seperti sertifikat deposito.

2.2.2. Studi Kelayakan Proyek

Studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu investasi dilaksanakan dengan berhasil (Suwarsono, 2006:64). Keberhasilan dapat diartikan dalam artian yang lebih terbatas, dan artian yang lebih luas. Artian yang lebih terbatas, terutama dipergunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi. Untuk pihak pemerintah, atau lembaga non profit, pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih relatif. Mungkin dipertimbangkan berbagai faktor seperti manfaat bagi masyarakat luas yang bisa berwujud penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumber daya yang melimpah di tempat tersebut, dan sebagainya. Bisa juga dikaitkan dengan penghematan devisa atau pun penambahan devisa yang diperlukan oleh pemerintah.

Kasmir (2003) menyimpulkan bahwa pengertian studi kelayakan adalah suatu

kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu kegiatan atau usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidaknya usaha dijalankan. Umar (2007) menyatakan bahwa studi kelayakan proyek merupakan penelitian tentang layak atau tidaknya suatu proyek dibangun untuk jangka waktu tertentu. Pemilihan proyek sebagian didasarkan kepada indikator, nilai dan hasilnya. Manfaat suatu proyek didefinisikan sebagai segala sesuatu yang membantu suatu tujuan. Sedangkan biaya suatu proyek merupakan segala sesuatu yang mengurangi suatu tujuan (Gittinger, 1986). Paling tidak ada lima tujuan mengapa sebelum proyek dijalankan perlu dilakukan studi kelayakan (Kasmir, 2003) yaitu: (1) menghindari resiko, (2) memudahkan perencanaan, (3) memudahkan pelaksanaan pekerjaan, (4) memudahkan pengawasan, dan (5) memudahkan pengendalian

Pentingnya investasi dari sudut perusahaan, maka proyek yang menyangkut pengeluaran modal mempunyai arti yang sangat penting (Suwarsono, 2006:137), karena :

1. Pengeluaran modal mempunyai konsekuensi jangka panjang. Pengeluaran modal akan membentuk kegiatan perusahaan di masa yang akan datang dan sifat-sifat perusahaan jangka panjang.
2. Pengeluaran modal umumnya menyangkut jumlah yang sangat besar.

Penilaian kelayakan dari pentingnya investasi yang ditinjau dari dua sudut dimana pengeluaran modal mempunyai konsekuensi jangka panjang dan pengeluaran modal umumnya menyangkut jumlah yang sangat besar. Lama waktu proyek dan besarnya investasi yang akan dilakukan maka perlu juga diketahui tujuan dilakukannya studi kelayakan dalam penelitian ini dimana tujuan studi kelayakan untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk

kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

2.2.3. Tujuan Studi Kelayakan

Menurut Suwarsono (2006:75), tujuan dilakukan studi kelayakan untuk menghindari kesalahan penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Semakin besar skala investasi akan semakin penting studi kelayakan ini (Suwarsono, 2006:126). Bahkan untuk proyek-proyek yang besar, seringkali studi ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan, dan tahap keseluruhan. Apabila studi pendahuluan tersebut sudah menampakkan gejala-gejala yang tidak menguntungkan, maka studi keseluruhan tidak perlu lagi dilakukan.

Semakin besar skala investasi akan semakin penting studi kelayakan ini (Suwarsono, 2006:126). Bahkan untuk proyek-proyek yang besar, seringkali studi ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu tahap pendahuluan, dan tahap keseluruhan. Apabila studi pendahuluan tersebut sudah menampakkan gejala-gejala yang tidak menguntungkan, maka studi keseluruhan tidak perlu lagi dilakukan.

Banyak sebab yang mengakibatkan suatu proyek ternyata kemudian menjadi tidak menguntungkan (gagal). Penyebabnya bisa berupa kesalahan perencanaan, kesalahan dalam menaksir pasar yang tersedia, kesalahan dalam memperkirakan teknologi yang tepat dipakai, kesalahan dalam memperkirakan kontinuitas bahan baku dan kesalahan dalam memperkirakan kebutuhan tenaga kerja dengan tersedianya tenaga kerja yang ada. penyebab lainnya bisa berasal dari pelaksanaan proyek yang tidak terkendalikan, akibatnya biaya pembangunan proyek menjadi membengkak, penyelesaian proyek menjadi tertunda-tunda dan sebagainya. Di samping itu bisa juga disebabkan karena faktor lingkungan yang berubah, baik lingkungan ekonomi, sosial, bahkan politik. Bisa juga karena sebab-sebab yang benar-benar di luar

dugaan, seperti bencana alam pada lokasi proyek.

Tujuan dilakukannya studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan (Suwarsono, 2006:07). Hal ini mengartikan sebelum melakukan investasi proyek, sebaiknya dipertimbangkan dahulu layak tidaknya.

Dalam studi kelayakan ada hal-hal yang perlu diketahui (Suwarsono, 2006:88) yaitu : 1) Ruang lingkup kegiatan investasi, 2) Cara kegiatan investasi yang dilakukan, 3) Evaluasi terhadap aspek-aspek yang menentukan berhasilnya seluruh investasi, 4) Sarana yang diperlukan oleh investasi, 5) Hasil kegiatan investasi tersebut, serta biaya-biaya yang harus ditanggung untuk memperoleh hasil tersebut, 6) Akibat-akibat yang bermanfaat maupun yang tidak dari adanya investasi.

Dengan demikian tujuan dilakukan studi kelayakan untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan dan dengan adanya hal-hal yang mempengaruhi antara lain ruang lingkup kegiatan investasi, cara kegiatan investasi dilakukan, evaluasi terhadap aspek yang menentukan berhasilnya investasi, sarana yang diperlukan, hasil kegiatan investasi, dan akibat yang bermanfaat atau tidak.

Sebuah studi kelayakan proyek dilakukan dengan tiga kriteria (*feasible*, *viable*, dan *profitable*). Kriteria ini diperlukan untuk mengetahui hal-hal apa yang harus disiapkan ketika akan merencanakan investasi.

2.2.4. Kriteria Studi Kelayakan

Menurut Suwarsono (2006:93) terdapat 3 kriteria yang harus dipenuhi dalam studi kelayakan investasi yaitu: 1) *Feasible* (dapat di wujudkan), 2) *Viable* (dapat bertahan), 3) *Profitable* (dapat memberikan keuntungan)

Penilaian kriteria sebuah studi kelayakan proyek akan tinjauan studi kelayakan dari ketiga kriteria yaitu *feasible*, *viable*, dan *profitable*. Dengan adanya kriteria yang harus dipenuhi dalam studi kelayakan, maka perlu diketahui aspek aspek yang digunakan dalam studi kelayakan. Peneliti menggunakan aspek studi kelayakan Aspek Pasar, Aspek Teknis dan Teknologis, Aspek Organisasi dan Manajemen, Aspek Keuangan, Aspek Hukum.

2.2.5. Aspek-Aspek Studi Kelayakan

Dalam menganalisa suatu bidang usaha baru, pengkajian harus dilakukan dari berbagai macam aspek (Ibrahim, 2009:92). Adapun aspek-aspek yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Aspek Pasar

Menurut (Stanton, 2008 :134) pasar adalah kumpulan orang-orang yang mempunyai keinginan untuk puas, uang untuk belanja dan kemauan untuk membelanjakannya. Aspek pasar dapat meliputi permintaan dan penawaran, *STV triangle*, *segmentasi*, *targeting*, *positioning*, *produk*, *price*, *place*, *promotion*.

2. Aspek Teknis

Aspek teknis adalah hal-hal yang berkaitan dengan lokasi usaha/proyek, sumber bahan baku, penyediaan tenaga kerja, transportasi, keadaan pasar yang ada (Ibrahim, 2009:94). Banyak proyek industri mempergunakan bahan baku dan pembantu dengan standar teknis tertentu, ada kalanya harus didatangkan dari luar negeri. Untuk menghindari kesulitan operasi karena kekurangan bahan, maka pada studi kelayakan proyek harus diperoleh informasi tentang jenis dan jumlah bahan baku dan pembantu yang dibutuhkan untuk tiap tingkat kegiatan produksi yang direncanakan. Selain itu wajib pula diketahui bagaimana dan dari mana kedua golongan bahan tersebut dapat diperoleh.

Dalam aspek teknis langkah pertama adalah menentukan lokasi yang harus didasarkan atas pengkajian seksama yang berkaitan dengan unit ekonomi dari instalasi spesifik yang hendak dibangun, baik dari segi teknis konstruksi (keadaan tanah, iklim, gempa bumi) maupun kelangsungan operasi dan produksi di masa depan. Selain itu, dari waktu ke waktu muncul faktor-faktor baru yang akan mempengaruhi pertimbangan, misalnya perhatian yang semakin besar dan peraturan yang bertambah ketat atas masalah lingkungan hidup. Langkah-langkah yang digunakan dalam pemilihan lokasi adalah sebagai berikut (Soeharto, 2002:43): a) Identifikasi Daerah atau Regional, b) Lokasi (*Site*), c) Faktor Penunjang, d) Lain-lain.

3. Aspek Finansial

Analisis finansial proyek dilakukan untuk mengetahui apakah selama pelaksanaannya atau selama umur yang direncanakan layak dari segi keuangan. (Rangkuti, 2006:133). Hal ini perlu dilakukan agar sumber daya yang terserap dalam proyek, dapat memberi manfaat optimal bagi investor. Suatu proyek dapat disebut layak untuk dilaksanakan bila jumlah benefit (nilai manfaat) yang diperoleh dari suatu proyek lebih besar daripada jumlah cost (biaya). Menurut Ibrahim (2009:161) pengukuran aspek finansial dikatakan layak, jika proyek yang direncanakan dapat memberikan manfaat atau *benefit* yang dihasilkan berdasarkan modal yang diinvestasikan. Aspek keuangan, untuk melakukan analisa keuangan investasi dipakai beberapa metode penilaian yang umum dipakai, yaitu: 1) *Payback Period (PP)*, 2) *Average Rate of Return (ARR)*, 3) *Discounted Cash Flow (DCF)*, 4) *Internal Rate of Return*, 5) *Net Present Value (NPV)*. (Suwarsono, 2006:103)

2.2.6. Arus Kas

Cash flow merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam suatu periode tertentu. Dalam cash flow semua data pendapatan yang diterima (*cash in*) dan biaya yang dikeluarkan (*cash out*) baik jenis maupun jumlahnya diestimasi sedemikian rupa, sehingga menggambarkan kondisi pemasukan dan pengeluaran di masa yang akan datang (Kasmir, 2003). *Cash flow* mempunyai tiga komponen utama yaitu *Initial Cash flow* yang berhubungan dengan pengeluaran investasi, *Operasional cash flow* berkaitan dengan operasional usaha dan *Terminal cash flow* berkaitan dengan nilai sisa aktiva yang dianggap tidak memiliki nilai ekonomis lagi (Umar, 2007).

2.2.7. Analisis Penilaian Investasi

Menurut Donald G. Newnan (1990), metode yang digunakan dalam analisis kelayakan investasi suatu proyek terdiri dari:

1. Net Present Value

Metode ini dikenal sebagai metode *Present Worth* (Nilai Sekarang) dan digunakan untuk menentukan apakah suatu rencana mempunyai keuntungan dalam periode waktu analisis. Hal ini dihitung dari *Present Worth of the Revenue (PWR)*, dan *Present Worth of the Cost (PWC)*.

$$NPV = PWR - PWC \quad \dots\dots (2.1)$$

Keterangan:

NPV = nilai sekarang netto
PWR = nilai sekarang dari pendapatan
PWC = nilai sekarang dari biaya / pengeluaran

Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi dalam metode NPV, yaitu jika:

- a. $NPV > 0$, usulan investasi diterima (menguntungkan)
- b. $NPV < 0$, usulan investasi ditolak (tidak menguntungkan)

- c. NPV = 0, nilai investasi sama walau usulan investasi diterima maupun ditolak
2. *Revenue Cost Ratio*
Metode ini menganalisis suatu proyek dengan membandingkan nilai *revenue* terhadap nilai *cost* dengan rumus sebagai berikut.
$$RCR = \frac{PWR}{PWC} \dots\dots (2.2)$$

Ada tiga kemungkinan nilai R/C yang terjadi, yaitu:
 - a. Bila nilai R/C < 1, proyek tidak layak dijalankan
 - b. Bila nilai R/C = 1, proyek marginal (*marginal project*)
 - c. Bila nilai R/C > 1, proyek layak dijalankan
3. *Internal Rate of Return*
Metode ini digunakan untuk memperoleh suatu tingkat bunga dimana nilai pengeluaran sekarang bersih (NPV) adalah nol. Kriteria keputusan untuk mengetahui layak atau tidaknya suatu investasi dalam metode IRR yaitu jika: IRR > Suku Bunga, maka usulan investasi diterima.
4. *Return on Investment*
Pengembalian atas investasi adalah perbandingan dari pemasukan per tahun terhadap dana investasi. Dengan demikian memberikan indikasi profitabilitas suatu investasi. (Jimmy.S Juwana, 2005).
$$ROI = \frac{Pemasukan}{Investasi} \times 100\% \dots\dots\dots (2.3)$$

Semakin besar ROI, semakin disukai oleh calon investor
5. *Break Even Point*
Analisis *break event* merupakan salah satu bentuk analisis biaya, volume dan laba yang analisisnya menggunakan biaya variabel dan biaya tetap. Analisis *break event* digunakan untuk menentukan tingkat penjualan untuk menutup biaya yang telah dikeluarkan

perusahaan. Analisis *break event* menurut Bambang Riyanto (2001:359) “Analisis *break even* adalah suatu teknik analisis untuk mempelajari hubungan antara biaya tetap, biaya variabel, keuntungan dan volume kegiatan”. Sedangkan, Menurut Hansen dan Mowen (2006:274) “Titik impas (*break even point*) adalah titik dimana total pendapatan sama dengan total biaya, titik di mana laba sama dengan nol”.

Break even point yang dicari dengan metode margin kontribusi dicapai ketika jumlah margin kontribusi sama besarnya dengan biaya tetap.

$$BEP = \frac{\text{Total Biaya Tetap}}{1 - \frac{\text{Total BV}}{\text{Total harga jual}}} \times 100\% \dots (2.4)$$

(Abdul Halim dan Bambang S, 2005: 52-53)

III. METODA PENELITIAN

3.1 Kerangka Konseptual

Dalam penelitian studi kelayakan bisnis ini, kerangka konseptual diawali dengan identifikasi masalah yaitu munculnya ide bisnis yang merupakan tujuan dari penelitian ini kemudian melakukan observasi awal. Observasi awal mengenai masalah tersebut yang telah dilakukan dilanjutkan dengan pengumpulan data-data yang diperlukan. Pengumpulan data yang telah dilakukan dilanjutkan dengan pengolahan data lalu dilakukan analisis data berdasarkan aspek-aspek studi kelayakan yaitu aspek keuangan. Hasil analisis yang telah didapatkan digunakan untuk pengambilan keputusan. Pengambilan keputusan yang tidak layak mengakibatkan suatu ide bisnis dibatalkan atau tidak dijalankan, sedangkan pengambilan keputusan yang layak membuat suatu ide pembangunan yang akan dijalankan.

3.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Menurut Umar (2008:34), penelitian deskriptif merupakan penelitian yang menguraikan sifat atau karakteristik dari fenomena tertentu. Menurut Cholid dan Abu (2008:44), penelitian deskriptif adalah suatu usaha untuk memecahkan masalah yang ada berdasarkan dari data dengan menyajikan, menganalisis dan menginterpretasi data tersebut. Studi kelayakan bisnis ini menggunakan penelitian deskriptif karena penelitian ini ditujukan untuk mendapatkan deskripsi yang akurat dan lengkap dari suatu kondisi dan diharapkan sebagai dasar untuk mengambil keputusan dan pengenalan perilaku dan distribusi data yang dimiliki

3.3 Jenis dan Sumber Data

Data dan informasi dikumpulkan untuk keperluan analisis aspek-aspek yang berkaitan dengan proses pembangunan kompleks vila Swagriya di Tabanan. Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung melalui observasi di daerah penelitian. Data sekunder diperoleh dari informasi dan data yang telah ada, penelusuran melalui internet, buku, jurnal, balai penelitian, instansi-instansi pemerintah, dan literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dengan beberapa metode. Menurut Umar (2009:49) pengumpulan data dapat dilakukan melalui:

1. Angket, penggunaan angket yakni dengan memberikan atau menyebarkan daftar pertanyaan dengan harapan dapat memberi respons.
2. Observasi, pelaksanaan observasi yang dilaksanakan yakni pengamatan dari si peneliti baik secara langsung maupun tak langsung.

3. Wawancara, pelaksanaan pada wawancara dengan berhadapan secara langsung dengan yang diwawancarai.

Pengumpulan data aspek keuangan berupa data sekunder yang diperoleh dari pihak villa Swagriya di Nyanyi Tabanan berupa aspek-aspek lainnya tentang biaya-biaya yang dibutuhkan dalam penelitian ini mengenai laporan keuangan usaha.

3.5 Teknik Analisis Data

Proses pengolahan data dan analisis yang didapat dari proses pengumpulan data yaitu sebagai berikut:

1. Aspek Pasar dan Pemasaran
2. Aspek Teknis
3. Aspek Finansial

Pengumpulan data dari aspek finansial sebelumnya diolah dengan cara observasi, wawancara dan kuesioner sehingga dapat dilakukan asumsi – asumsi dengan menghitung laporan keuangan, kebutuhan investasi dan penilaian investasi serta dapat mengambil keputusan apakah ide bisnis ini akan memberikan keuntungan atau tidak dan layak dijalankan atau tidak. Langkah-langkah pengolahan data aspek keuangan antara lain:

1. *Net Present Value*
2. *Revenue Cost Ratio*
3. *Internal Rate of Return*
4. *Return on Investment*
5. *Break Even Point*

IV. ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian

Villa “Swagriya” adalah sebuah penginapan yang terletak di Jalan By Pass Nyanyi Kebun no. 11, Braban, Kabupaten Tabanan, Bali. Lokasinya cukup strategis dengan kondisi lingkungan yang tenang dan berhawa agak dingin. Villa ini juga dekat dengan pantai yang mempunyai ombak besar dan cocok untuk berselancar. Villa ini

juga dekat dengan Candi Tanah Lot. Salah satu kuil yang sangat terkenal di Bali bahkan ke seluruh dunia. Banyak tamu asing yang berkunjung ke candi ini. Jika kita ingin berkunjung ke Candi Tanah Lot hanya sekitar 15 menit dari villa.

Villa ini juga dikelilingi oleh sawah hijau sehingga pada pagi hari pengunjung villa bisa melakukan jogging sambil menikmati hawa pagi yang segar. Pada siang hari bisa melihat para petani yang sedang membajak sawah serta burung berterbangan diatas sawah. Jika malam tiba, banyak suara hewan malam yang terdengar satu sama lain menghiasi suasana malam di villa ini.

Villa ini tidak jauh dari pusat kota Denpasar, hanya pergi melalui jalan darat sekitar 30 menit. Pantai Kuta juga bisa segera dicapai dari villa ini. Sekarang, villa ini masih dalam proses renovasi dan penambahan fasilitas.

Fasilitas yang disediakan oleh Villa antara lain :

1. Kamar ber-AC dengan tempat tidur spring bed juga dilengkapi dengan TV.
2. Gazebo yang terletak di luar ruangan dan bisa melihat alam sekeliling Villa yang memberikan suasana tersendiri bagi pengunjungnya.
3. Tersedia lahan parkir kendaraan dilengkapi dengan kamera CCTV untuk keamanannya.
4. Untuk keperluan bisnis dan komunikasi, Villa "Swagriya" memberikan fasilitas *Free WiFi* untuk mengakses internet.
5. Tersedia ruangan untuk berkaraoke bersama.

4.2 Aspek Pasar dan Pemasaran

4.2.1 Aspek Pasar

Sebelum menganalisa data dari aspek finansial, dilakukan survey pasar terhadap properti sejenis yaitu villa di Nyanyi Tabanan. Selain itu juga dilihat potensi dan segmentasi pasar, dimana kebutuhan akan villa yang representatif menjadi hal yang sangat urgent bagi setiap masyarakat/

keluarga. Dan Lokasi Nyanyi Tabanan, Bali diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat kelas menengah tersebut. Hal ini disebabkan karena Lokasi Nyanyi Tabanan, Bali berada di posisi yang cukup strategis salah satunya disebabkan oleh banyak real estate yang berada di sekitar lokasi Nyanyi Tabanan, Bali. Kawasan real estate di sekitar lokasi Nyanyi Tabanan, Bali tersebut dihuni oleh masyarakat/populasi kelas menengah ke atas dengan pendapatan perkapita yang terus meningkat setiap tahun. Dengan kondisi seperti tersebut di atas, dapat diperkirakan bahwa pemilihan segmen pasar menengah ke atas cukup memadai untuk diperhitungkan.

Selanjutnya bila ditinjau dari pertumbuhan permintaan akan villa di Bali, proyek ini dapat dinilai layak. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bali, Bali pada 2014, jumlah villa atau cottage, untuk tahun 2014, adalah 1515 yang lebih tinggi daripada dalam empat tahun sebelumnya (2010) yaitu sebesar 1477. Hal ini menunjukkan seberapa cepat berkembang akomodasi wisata di Bali. Berdasarkan data *Bali Villa Association*, jumlah vila cukup besar yaitu lebih kurang 638 buah yang tersebar di seluruh Bali. Hal ini menunjukkan bahwa proyek Villa Nyanyi Tabanan, Bali layak untuk dijalankan.

4.2.2 Aspek Pemasaran

Villa "Swagriya" ini disewakan dalam jangka waktu satu tahun sehingga membutuhkan sistim pemasaran yang berbeda dengan sistim pemasaran yang lain. Sistim pemasaran yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Internet

Dengan membuka website serta mengirim e-mail ke sejumlah calon klien yang potensial terutama kepada para *executive* perusahaan multinasional atau *entrepreneur* kelas menengah ke atas baik lokal maupun mancanegara.

2. Mengirim surat penawaran langsung atau bahkan presentase bila diperlukan untuk meyakinkan bahwa Villa “Swagriya” merupakan Villa yang cocok untuk disewakan baik untuk keperluan pribadi maupun bisnis.
3. Melakukan kerjasama dengan suatu perusahaan dengan masa durasi minimal satu tahun.

4.3 Aspek Teknis

Aspek teknis dalam studi kelayakan ini ditinjau dari beberapa hal yang terdiri dari:

1. Kondisi Infrastruktur Publik

Dalam studi ini, kondisi infrastruktur di daerah Nyanyi Tabanan, Bali sudah sangat baik dan lengkap, karena terdapat jalan menuju lokasi yang lancar dengan fasilitas lebar jalan sebesar 7 meter. Selain itu juga terdapat saluran sanitase dan drainase yang sudah baik. Setelah ditinjau juga terdapat fasilitas listrik PLN sepanjang proyek dan air bersih (PDAM) yang sudah memadai dan dapat digunakan. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa lokasi proyek Villa di Nyanyi Tabanan, Bali sudah layak dan tepat untuk dijadikan Villa.

2. Keadaan Tanah

Keadaan tanah setempat merupakan faktor yang penting dalam proses perencanaan pembangunan komplek Villa. Hal ini dikarenakan kondisi tanah tidak sama dan setiap tempat mempunyai kondisi yang spesifik. Kondisi medan tanah pada lokasi pembangunan proyek Vila Swagriya Di Nyanyi Tabanan, Bali sudah memadai dan sesuai untuk pembangunan proyek Villa.

3. Aksesibilitas

Dalam pemilihan lokasi villa sebaiknya dipilih di daerah yang memberikan akses yang mudah bagi para pemukim untuk menuju tempat kerja dan pusat – pusat perbelanjaan, fasilitas pendidikan, dan fasilitas kesehatan. Lokasi proyek Vila Swagriya Di Nyanyi

Tabanan, Bali dapat ditempuh dengan mudah dan rata –rata dalam waktu 15 menit menuju pusat perbelanjaan, rekreasi, pendidikan, olahraga, perkantoran, pemerintahan maupun tempat kuliner. Sehingga posisi lahan sudah sangat tepat sebagai lokasi proyek Villa.

4.4 Aspek Finansial

4.4.1 Investasi

Proyeksi biaya Investasi yang dikeluarkan untuk pembangunan villa adalah sebesar Rp. 1.991.523.593,-. Rincian investasi yang tersusun dalam Rencana Anggaran Belanja untuk proyek Villa “Swagriya” dapat dilihat pada tabel 4.1. Masa investasi dari villa tersebut adalah 15 tahun.

Laju inflasi di Bali menurut data BPS bulan September 2014 adalah sebesar 4,14%. Laju inflasi ini digunakan sebagai dasar untuk memprediksi kenaikan biaya dan pendapatan di masa yang akan datang.

MARR yang diperhitungkan setingkat dengan suku bunga di Bali adalah 12% setahun.

Tabel 4.1 Rencana Anggaran Belanja

No.	Keterangan	Unit	Harga	Jumlah	Total
1	Tanah	2,15 Are	400.000.000	860.000.000	
2	Pajak Pembelian Tanah	1 Ls	25.800.000	25.800.000	
					885.800.000
3	Biaya Pembangunan	1 Unit	760.723.593	760.723.593	
4	Biaya Pembuatan IMB	1 Ls	20.000.000	20.000.000	
5	Biaya Notaris	1 Ls	8.000.000	8.000.000	
6	Biaya Sertifikat	1 Ls	6.000.000	6.000.000	
					794.723.593
	Perlengkapan Meubelier				
7	Spring Bad 2 m	3 Bh	15.000.000	45.000.000	
8	Sepring Bad 1,5 m	1 Ls	8.000.000	8.000.000	
9	Meja rias / Mirror drashing	4 Unit	8.500.000	34.000.000	
10	Almari Besar	3 Ls	12.000.000	36.000.000	
11	Alari kecil	1 Ls	5.000.000	5.000.000	
12	Kursi dan meja tamu	2 Ls	9.000.000	18.000.000	
13	Counter mini bar	1 Unit	17.000.000	17.000.000	
14	Khitcenset	1 unit	13.500.000	13.500.000	
15	Assesories Khitcen	1 Unit	23.000.000	23.000.000	
					199.500.000
	Peralatan Elektronik				

No.	Keterangan	Unit	Harga	Jumlah	Total
16	TV 40"	4 Unit	15.000.000	60.000.000	
17	TV 21"	1 Unit	2.000.000	2.000.000	
18	Karaoke	1 Unit	20.000.000	20.000.000	
19	AC	4 Unit	3.500.000	14.000.000	
20	DVD Player	1 Unit	1.500.000	1.500.000	
21	CCTV	1 Unit	12.000.000	12.000.000	
22	Telp dan Wifi	1 Unit	2.000.000	2.000.000	
					111.500.000
Total					1.991.523.593

Sumber: Lampiran Rencana Anggaran Biaya (RAB)

4.4.2 Proyeksi Pendapatan

Villa ini disewakan dengan harga per unit Rp.400.000.000,- setahun akan tetapi tidak termasuk didalamnya biaya listrik, air dan telpon. Biaya listrik, air dan telpon menjadi beban dari pihak yang menyewa villa. Setiap tahun harga sewa tersebut mengalami kenaikan sesuai dengan laju inflasi. Dengan demikian maka bisa diproyeksikan pendapatan sewa selama masa investasi sebagaimana dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2 Proyeksi Pendapatan Sewa

Tahun	Harga Sewa / Th.
2016	400.000.000
2017	416.560.000
2018	433.805.584
2019	451.765.135
2020	470.468.212
2021	489.945.596
2022	510.229.343
2023	531.352.838
2024	553.350.846
2025	576.259.571
2026	600.116.717
2027	624.961.549
2028	650.834.957
2029	677.779.524
2030	705.839.597

Sumber: Olahan Penulis

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa total biaya sewa villa per unit adalah Rp. 400.000.000, dengan rincian sebagai berikut:

1. Maintenance
 - a. Saluran air → Rp. 4.500.000
 - b. Perawatan cat → Rp. 3.500.000
 - c. Sanitasi air → Rp. 3.500.000
 - d. Instalasi Listrik → Rp. 4.500.000
2. Housekeeping → Rp. 104.000.000

3. Jasa operasional → Rp. 280.000.000
- Jumlah → Rp. 400.000.000**

4.4.3 Proyeksi Laporan Rugi-Laba

Selanjutnya penulis menyusun dan menghitung biaya depresiasi dari villa tersebut dengan metode garis lurus dengan prediksi pada akhir masa investasi nilai sisanya sebesar 10% kecuali tanah. Dan selengkapnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4.3 Perhitungan Depresiasi

No.	Nama Assets	Harga Perolehan	Umur	Nilai Sisa	Depresiasi
1	Tanah	885.800.000	-	885.800.000	
2	Bangunan	794.723.593	15	79.472.359	47.683.416
3	Perlengkapan	311.000.000	15	31.100.000	18.660.000
Total		1.991.523.593		996.372.359	66.343.416

Sumber: Lampiran 1

Dalam setahun, penulis memprediksi bahwa untuk merawat dan menjaga villa diperlukan biaya operasional selama satu tahun sebesar Rp. 120.000.000,- dengan rincian sebagai berikut :

1. Gaji karyawan 4 orang selama setahun termasuk tunjangan hari raya didalamnya sebesar Rp. 104.000.000,-.
2. Biaya perawatan setahun sebesar Rp. 11.000.000,-.
3. Biaya tak terduga setahun sebesar Rp. 5.000.000,-.

Setiap tahun terjadi kenaikan harga, demikian juga dengan biaya operasional setiap tahunnya akan mengalami kenaikan sesuai dengan laju inflasi.

4.4.4 Proyeksi Cashflow

Merupakan penerimaan kas bersih dari hasil penyewaan villa. *Cashflow* ini akan dijadikan elemen penting dalam perhitungan analisa kelayakan tentang penyewaan villa yang akan dilaksanakan.

4.4.5 Analisa Kelayakan

1. Net Present Value

Merupakan selisih antara *Present Value* dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan-penerimaan kas bersih aliran kas operasional maupun aliran kas di masa yang akan datang. Dengan

menggunakan proyeksi *Cashflow*, dan tingkat suku bunga yang telah ditentukan diatas maka perhitungan *net present value* dapat dilakukan dan hasilnya bisa dilihat pada tabel dibawah ini. Hasil dari perhitungan *net present value* ini adalah Rp. 556.857.583,-, ini berarti bahwa pembangunan villa ini bernilai positif dan layak untuk dijalankan..

2. *Revenue and Cost Ratio*

Metode ini menganalisis suatu proyek dengan membandingkan nilai *present revenue* terhadap nilai *present cost*. Proyek pembangunan villa ini memiliki *Revenue and Cost Ratio* sebesar 1,19. Hal ini menandakan bahwa proyek pembangunan villa dan restoran layak untuk dijalankan. Perhitungan *Revenue and Cost Ratio* dapat dilihat pada lampiran 1, dan melalui data tersebut maka dapat dihitung *revenue and cost ratio* sebagai berikut:

$$\begin{aligned} RCR &= \frac{\Sigma PV \text{ Net Cashflow}}{\Sigma PV \text{ Invesment}} \\ &= \frac{2.366.347.671}{1.991.523.593} \\ &= 1,19 \end{aligned}$$

3. *Internal Rate of Return*

Metode ini digunakan untuk memperoleh suatu tingkat bunga dimana nilai pengeluaran sekarang bersih (NPV) adalah nol. Proyek pembangunan villa dan restoran ini memiliki *Internal Rate of Return* sebesar 16,24%. Ini menandakan bahwa proyek pembangunan villa memiliki IRR lebih tinggi dari suku bunga dan proyek ini layak untuk diteruskan. Perhitungan *Internal Rate of Return* dapat dilihat pada lampiran 1, dan dengan data tersebut maka dapat dihitung sebagai berikut.

$$IRR = I_2 + ((NPV_2 / (NPV_2 - NPV_1)) * (I_1 - I_2))$$

$$\begin{aligned} &= 17\% + ((-99.343.866 / (-99.343.866 - 556.857.583)) * (12\% - 17\%)) \\ &= 16,24\% \end{aligned}$$

4. *Return on Invesment*

Selanjutnya penulis menganalisa tingkat profitabilitas dari proyek Villa “SWAGRIYA” dengan membagi laba bersih usaha dengan total investasi yang telah ditanamkan. Perhitungan *Return on Invesment* adalah sebagai berikut :

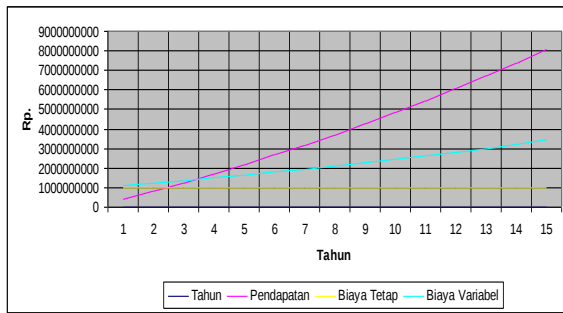
$$\begin{aligned} RoI &= \frac{\text{Laba bersih}}{\text{Total Investasi}} \times 100\% \\ &= \frac{4.670.137.395}{1.991.523.593} \times 100\% \\ &= 2,35\% \end{aligned}$$

5. *Break Even Point*

Untuk melakukan analisa *break even point* ini, terlebih dahulu penulis mengidentifikasi antara biaya tetap dan biaya variabel. Biaya tetap pada proyek Villa “SWAGRIYA” adalah biaya penyusutan atau depresiasi sedangkan biaya variabelnya adalah biaya operasional. Perhitungan *break even poin* dapat dilihat pada lampiran 1, dan dengan data tersebut dapat dihitung ROI sebagai berikut:

$$\begin{aligned} BEP &= \frac{\text{Biaya Tetap}}{1 - \frac{\text{Biaya Variabel}}{\text{Pendapatan}}} \\ BEP &= \frac{995.151.233}{1 - \frac{2.427.980.841}{8.093.269.469}} \\ BEP &= 1.421.644.619 \end{aligned}$$

Perhitungan *break even point* ini dapat ditampilkan berupa grafik seperti pada gambar dibawah ini.



Gambar 4.2 Grafik Break Even Point

Dengan demikian *break even point* dari proyek Villa “SWAGRIYA” terjadi pada saat pendapatan terakumulasi sampai pada tingkat Rp. 1.421.644.619. Pada saat akumulasi pendapatan tersebut total pendapatan sama dengan biaya tetap ditambah biaya variabel sehingga laba usaha menjadi Rp. 0,- atau impas.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu:

1. Proyek pembangunan Villa Swagriya di Nyanyi Tabanan menunjukkan bahwa telah layak bila ditinjau aspek pasar, karena perkembangan Villa di Bali yang terus meningkat didukung dengan permintaan yang terus meningkat.
2. Proyek pembangunan Villa Swagriya di Nyanyi Tabanan telah memenuhi kondisi infrastruktur Publik, keadaan tanah memadai dan sesuai, serta adanya aksesibilitas yang menunjang, maka dapat dikatakan bahwa proyek pembangunan Villa Swagriya di Nyanyi Tabanan layak ditinjau dari aspek teknis.
3. Proyek pembangunan dari sisi financial villa memerlukan biaya investasi sebesar Rp. 1.991.523.593,- dengan rincian tanah Rp. 885.800.000,-, bangunan Rp. 794.723.593,- dan perlengkapan Rp. 311.000.000,-. Jangka waktu investasi 15 tahun dengan nilai sisa 10% pada

akhir masa investasi kecuali tanah. Laju Inflasi menurut data BPS per September 2014 sebesar 4,14% dan tingkat suku bunga 12%. Disewakan dengan harga Rp. 400.000.000,- setahun dengan biaya operasional sebesar Rp.120.000.000,-. Harga sewa dan biaya operasional setiap tahun naik sesuai dengan laju inflasi. Sehingga analisa kelayakan proyek pembangunan villa menunjukkan bahwa proyek ini layak untuk dijalankan dengan rincian:

- a. *Net Present Value* menunjukkan nilai positif sebesar Rp.556.857.583,-.
- b. *Revenue and Cost Ratio* menunjukkan nilai sebesar 1,19 lebih besar dari angka 1.
- c. *Internal Rate of Return* menunjukkan nilai sebesar 16,24% lebih tinggi dari tingkat suku bunga.
- d. *Return on Investment* menunjukkan nilai sebesar 2,35%.
- e. *Break Even Point* tercapai saat pendapatan terakumulasi pada tingkat Rp.1.421.644.619,-.

5.2 Saran

1. Proyek pembangunan villa di sekitar Denpasar, Bali ini layak dikembangkan sangat cocok seiring dengan perkembangan dunia wisata di Bali untuk tingkat acto maupun international. Sebagai penunjang duani wisata di Bali sehingga para turis lebih betah tinggal lama di Bali. Harap memperhatikan actor Makro ekonomi , yakni infalasi , kurs dollar dan lain sebagainya yang memacu kenaikan Bahan Bakar yang berdampak pada kenaikan harga material yang ada sehingga menyebabkan resiko infestasi juga semakin tinggi.
2. Harga tanah di Bali yang semakin tinggi dapat terus dimonitoring pada kenaikan Harga jual yang disesuaikan dengan kenaikan harga Villa agar pencapaian keuntungan yang maksimal

3. Persaingan di bidang juga sangat ketat karena itu pihak pengelola villa harus selalu dapat mengoptimalkan laba dengan dengan menganalisa value chain sehingga memahami aspek yang dikurangi menjadi lebih menguntungkan.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim dan Bambang, Supomo. 2005. *Akuntansi Manajemen*. Yogyakarta: BPFE.
- Alma, B. 2009. *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa*. Bandung : Alfabeta.,
- Assauri, S. 2007. *Manajemen Pemasaran*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Bambang, Riyanto, 2001. *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*, Edisi Keempat, Cetakan Ketujuh, BPFE Yogyakarta, Yogyakarta
- Cholid, N., dan H. A. Achmadi. 2008. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Gittinger, J.P. 1986. *Analisa Ekonomi Proyek-Proyek Pertanian*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Hansen dan Mowen. 2006. *Buku I Management Accounting* Edisi 7. Jakarta : Salemba Empat
- Ibrahim, Y. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis*. Jakarta : PT Rineka Cipta
- Jimmy.S Juwana, 2005, *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta : Erlangga.
- Kadariah., L. Karlina., dan C. Gray. 1978. *Pengantar Evaluasi Proyek*. Jakarta : UI
- Kasmir dan Jakfar. 2003. *Studi Kelayakan Bisnis*. Kencana Prenada Media Group,. Jakarta.
- Kasmir dan Jakfar. 2012. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Kodrat, D. S. 2009. *Manajemen Distribusi*. Bogor : Graha Ilmu.
- Kotler, et al, 2007. *Marketing Management*. New Jersey : Pearson Prentice Hall.
- Kotler, P., dan G. Amstrong. 1991. *Principle of Marketing*. New Jersey : Prentice Hall Inc.
- Newnan, D. G. 1990. *Engineering Economic Analysis*. Jakarta : Binarupa Aksara.
- Rangkuti, F. 2006. *Business Plan: Teknik Membuat Perencanaan Bisnis & Analisa Kasus*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Stanton, W. J. 2008. *Fundamentals of Marketing*. Singapore: McGraw Hill Inc.
- Suad, H., dan M. Suwarsono. 2006. *Studi Kelayakan Proyek*. Yogyakarta: Penerbit AMP YKPN.
- Suratman. 2006. *Studi Kelayakan Proyek (Teknik dan Prosedur Penyusunan Laporan)*. Yogyakarta: J&J Learning
- Suwarsono., dan Alvin. 2006. *Perubahan Sosial Dan Pembangunan*. Jakarta: Pustaka. LP3ES Indonesia.
- Umar, Husein. 2007. *Studi Kelayakan Bisnis*. Edisi 3. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Umar, Husein. 2008. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis* Edisi Kedua. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Umar, Husein. 2009. *Metode Riset Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Utami, C. W. 2006. *Manajemen Ritel*. Jakarta : Salemba Empat.
- Warsika, P. D. 2009. "Studi Kelayakan Investasi Bisnis Properti", *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, Vol. 13, No. 1, Januari 2009.
- Zaharuddin, H. 2006. *Menggali Potensi Wirausaha*. Bekasi: CV Dian Anugrah Prakasa.
- <http://www.zoominfo.com/p/Imoyo-Soemarlin/1089812444>
- <http://www.yokikuncoro.com/2007>