

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
PROYEK PEMBANGUNAN WATERPARK DI CITRA GRAND CITY
PALEMBANG**



LAPORAN TUGAS AKHIR

**Dibuat untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar
Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya**

OLEH:

M. RAHMAT MAULANA

53071001027

Dosen Pembimbing :

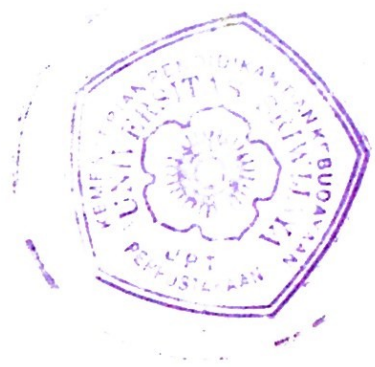
T. H. Ika Juliantina, M.S.

Betty Susanti, ST, MT

SD.8307
ah
2011

K5393/5300

**ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI
PROYEK PEMBANGUNAN WATERPARK DI CITRA GRAND CITY
PALEMBANG**



LAPORAN TUGAS AKHIR

Dibuat untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar
Sarjana Teknik pada Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya

OLEH:

M. RAHMAT MAULANA
53071001027

Dosen Pembimbing :
Ir. Hj. Ika Juliantina, M.S.
Betty Susanti, ST, MT

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

TANDA PENGESAHAN LAPORAN TUGAS AKHIR

NAMA : M. Rahmat Maulana
NIM : 53071001027
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
JUDUL : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK
PEMBANGUNAN WATERPARK DI CITRA GRAND
CITY PALEMBANG

Palembang, Desember 2011

Ketua Jurusan,



Ir. H. Yakni Idris, M.Sc., M.S.C.E.

NIP. 19581211 198703 1 002

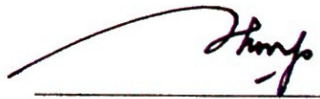
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS TEKNIK
JURUSAN TEKNIK SIPIL**

TANDA PERSETUJUAN LAPORAN TUGAS AKHIR

NAMA : M. Rahmat Maulana
NIM : 53071001027
JURUSAN : TEKNIK SIPIL
JUDUL : ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK
PEMBANGUNAN WATERPARK DI CITRA GRAND
CITY PALEMBANG

PEMBIMBING TUGAS AKHIR

Tanggal Pembimbing Pembantu _____
Betty Susanti, S.T., M.T.
NIP. 19800104 200312 2 005

Tanggal Pembimbing Utama  _____
Ir. Hj. Ika Juliantina, M.S.
NIP. 19600701 198710 2 001

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas berkat rahmat-Nya maka saya dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini tepat pada waktunya. Laporan Tugas Akhir ini berjudul “ANALISIS KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN WATERPARK DI CITRA GRAND CITY PALEMBANG”.

Maksud dari penulisan ini adalah dibuat untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar Sarjana Teknik Strata-I pada Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya. Penelitian ini dilaksanakan di Amanzi Waterpark Citra grand City Palembang pada Juli-Oktober 2011.

Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini di antaranya:

1. Mama, Papa, Kakak, dan adik-adik ku yang sangat ku cintai, terima kasih atas keistimewaan yang kalian beri saat mengerjakan tugas akhir ini
2. Bapak Ir. Yakni Idris, MSC. MSCE selaku Ketua Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya,
3. Bapak Budhi Setiawan, PhD. selaku Sekretaris Jurusan Teknik Sipil Universitas Sriwijaya,
4. Ibu Ir. Hj. Ika Juliantina, M.S. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir,
5. Ibu Betty Susanti, S.T, M.T. selaku Dosen Pembimbing II Tugas Akhir,
6. Ibu Mona Foralisa, ST, MT yang telah menyarankan judul Tugas Akhir ini dan memberikan banyak masukan dalam mengerjakan tugas akhir ini.
7. Ibu Merry Lantani dan Ibu Ilina selaku manajer dan koordinator Quantity Surveyor Department di PT. Citra Asrigriya, Jo. Perumahan Citra Grand City Palembang yang telah memberikan saya data-data yang di butuhkan dalam Tugas Akhir ini..
8. Bapak Jaya Bakas Setiawan, ST. Selaku atasan magang dan koordinator Quality Control Department di PT. Citra Asrigriya, Jo. Perumahan Citra Grand City Palembang terima kasih untuk masukan dan nasihatnya.

9. Teman-teman ku seperjuangan dalam menyelesaikan Tugas Akhir Bela, Faisal, Dian Apriadi, Dian PDA, Leo, Tosep, Danise, Adit, dan Mevita. Terima kasih buat sharing-sharing yang kita lakuin.
10. Teman-teman seperjuangan teknik sipil Universitas Sriwijaya angkatan 2007 yang luar biasa kompaknya dari awal hingga akhir kuliah, seluruh kakak tingkat dan adek tingkat.
11. Teman-teman magang di citra grand city mevi, laras, indah, kak diki, dan kak rio yang telah memberi dukungan dan saran.
12. Pihak lain yang mungkin tidak bisa disebutkan satu per satu.

Terima kasih atas semua bimbingan, nasihat, doa, dan bantuan yang telah diberikan sehingga laporan ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan laporan ini masih banyak kekeliruan dan kesalahan yang dibuat. Untuk itu kiranya dapat dimaklumi. Saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan di masa mendatang. Semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Sekian dan terima kasih.

Palembang, November 2011

Penulis



DAFTAR ISI

	<i>Hal</i>
Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata pengantar	iii
Daftar isi	v
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar	x
Daftar Lampiran.....	xi
Abstrak.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penulisan	2
1.4 Ruang Lingkup Penulisan	2
1.5 Sistematika Penulisan	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kegiatan Investasi	4
2.2 Studi Kelayakan Investasi.....	5
2.3 Tujuan Studi Kealayanan.....	5
2.4 Aspek-aspek Studi Kelayakan.....	6
2.4.1 Aspek Pasar	6
2.4.2 Aspek Hukum	7
2.4.3 Aspek Teknis	8
2.4.4 Aspek Manajemen dan Sumber Daya Manusia.....	11
2.4.5 Aspek Keuangan (Finansial).....	12
2.4.6 Aspek Ekonomi dan Sosial.....	17
2.5 Investasi Waterpark	20
2.5.1 Waterpark	21

2.5.2	Wahana-wahana Waterpark.....	21
2.5.3	Tujuan dan manfaat dibangunnya watepark	23
2.6	Waterpark Eksisting.....	24
2.6.1	OPI WaterFun Jakabaring Palembang.....	24
2.6.2	Snowbay Waterpark TMII Jakarta.....	29

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Objek Penelitian.....	36
3.2	Acuan Penelitian	36
3.3	Teknik Pengumpulan Data	36
3.3.1	Komponen Pendapatan	36
3.3.2	Komponen Pendapatan	37
3.4	Teknik Analisa Data	38
3.4.1	Analisis Aliran Kas (<i>cash flow</i>).....	38
3.4.2	Analisis Kriteria Penilaian Kelayakan Investasi.....	38

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1	Gambaran Umum Obyek Penelitian.....	41
4.1.1	Lokasi Amanzi Waterpark.....	42
4.1.2	Data Aktual Proyek.....	43
4.2	Kebutuhan Pasar dan Strategi Pasar	43
4.2.1	Pangsa Pasar	43
4.2.2	Strategi Pasar	45
4.3	Analisis Aliran kas (<i>cash flow</i>).....	45
4.3.1	Inflasi	46
4.3.2	Periode Proyeksi Arus Kas	46
4.3.3	Suku Bunga.....	46
4.3.4	Pendapatan Waterpark	47
4.3.5	Pengeluaran Waterpark.....	53
4.3.6	Depresiasi	56
4.4	Analisis Kriteria penilaian kelayakan investasi dengan metode Net Present Value.....	58

4.5.	Analisis Kriteria penilaian kelayakan investasi dengan metode Internal Rate of Return	61
4.6	Analisis Kriteria penilaian kelayakan investasi dengan metode discounted Payback Period	63
4.7.	Analisis Sensitivitas.....	65
4.7.1	Jumlah Pengunjung.....	66
4.7.2	Harga tiket dan harga sewa lainnya	75
4.8.	Pembahasan	86
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1	Kesimpulan	87
5.2	Saran	88
Daftar Pustaka		89
Lampiran		xii

DAFTAR TABEL

	<i>Hal</i>
Tabel IV.1 Jumlah penduduk per kecamatan kota Palembang	44
Tabel IV.2 Nilai Inflasi di Indonesia per september 2007-2011.....	46
Tabel IV.3 Nilai suku bunga per september 2007-2011	46
Tabel IV.4 Pendapatan waterpark	52
Tabel IV.5 Pengeluaran waterpark.....	55
Tabel IV.6 Rincian aliran kas proyek	57
Tabel IV.7 Net Present Value	58
Tabel IV.8 Internal Rate of Return	60
Tabel IV.9 Discounted Payback Period	62
Tabel IV.10 Sensitivitas Jumlah Pengunjung	64
Tabel IV.11 Pendapatan Optimistic case (jumlah pengunjung)	65
Tabel IV.12 Aliran kas otimistic case (jumlah pengunjung)	66
Tabel IV.13 Pendapatan pessimistic case (jumlah pengunjung).....	67
Tabel IV.14 Aliran kas pessimistic case (jumlah pengunjung)	68
Tabel IV.15 Net Present Value optimistic case (jumlah pengunjung).....	69
Tabel IV.16 Net Present Value pessimistic case (jumlah pengunjung).....	70
Tabel IV.17 Internal Rate of Return optimistic case (jumlah pengunjung).....	71
Tabel IV.18 Internal Rate of Retun pessimistic case (jumlah pengunjung)	73
Tabel IV.19 Sensitivitas Jumlah Pengunjung-NPV, IRR, dan dPP	74
Tabel IV.20 Sensitivitas Harga	75
Tabel IV.21 Pendapatan optimistic case (harga tiket dan harga sewa).....	76
Tabel IV.22 Aliran kas optimistic case (harga tiket dan harga sewa).....	77
Tabel IV.23 Pendapatan pessimistic case (harga tiket dan harga sewa).....	78
Tabel IV.24 Aliran kas pessimistic case (harga tiket dan harga sewa).....	79
Tabel IV.25 Net Present Value optimistic case (harga tiket dan harga sewa).....	80
Tabel IV.26 Net Present Value pessimistic case (harga tiket dan harga sewa)	81

Tabel IV.27 Internal Rate of Return optimistic case (harga tiket dan harga sewa)	82
Tabel IV.28 Internal Rate of Return pessimistic case (harga tiket dan harga sewa)	84
Tabel IV.29 Sensitivitas Harga-NPV, IRR, dPP	85

DAFTAR GAMBAR

	<i>Hal</i>
Gambar II.1 Water Slide	21
Gambar II.2 Lazy River	22
Gambar II.3 Splash Pad	22
Gambar II.4 Wave Pool	23
Gambar II.5 Tempat start dan finish adventure river.....	25
Gambar II.6 Tower Slide	25
Gambar II.7 Kiddie Pool.....	26
Gambar II.8 Dolphin Pool.....	26
Gambar II.9 Loket pembelian tiket masuk OPI Waterfun	27
Gambar II.10 Kios-kios food court OPI waterfun	27
Gambar II.11 Lokasi penyewaan ban renang.....	28
Gambar II.12 Ruang loker penyimpanan barang.....	28
Gambar II.13 Denah Taman Mini Inndonesia Indah	29
Gambar II.14 Wahana Hurricane	30
Gambar II.15 Flush Bowl.....	30
Gambar II.16 Snowbay Beach	31
Gambar II.17 Tempat mulai dan akhir kolam arus	31
Gambar II.18 Toodle zone	32
Gambar II.19 Giant Bucket.....	32
Gambar II.20 Kolam spa.....	32
Gambar II.21 Daftar harga tiket yang tertempel di dinding loket.....	33
Gambar II.22 Kios food court	34
Gambar II.23 Kios pada pinggiran kolam.....	34
Gambar II.24 a) VIP Cabana; b) Gazebo	35
Gambar II.25 a) Family Loker; b) Personal locker.....	35
Gambar II.26 a) Pamflet snowbay concert yang telah dilaksanakan	36
Gambar II.26 b) Suasana snowbay concert edisi september.....	36
Gambar III.1 Diagram Alir Penelitian	40
Gambar IV.1 Denah Lokasi proyek pembangunan Amanzi Waterpark	42
Gambar IV.2 Denah area Amanzi waterpark	43

DAFTAR LAMPIRAN

- 1 : Hasil Pengamatan Waterpark Eksisting
- 2 : Hasil Wawancara dengan pimpinan humas OPI Waterfun
- 3 : Gambar Perspektif Denah Amanzi Waterpark Palembang
- 4 : Foto Pembangunan Amanzi Waterpark Palembang

ABSTRAK

PT. Citra AsriGriya, Jo sebagai developer perumahan mewah Citra Grand City berinisiatif melakukan investasi pembangunan waterpark yang terbesar di pulau Sumatera saat ini dengan luas total 33689 m². Investasi waterpark ini menelan dana sebesar Rp. 35.000.000.000,00 (tiga puluh lima milyar rupiah) untuk pembangunan gedung, kolam, dan tempat parkir.

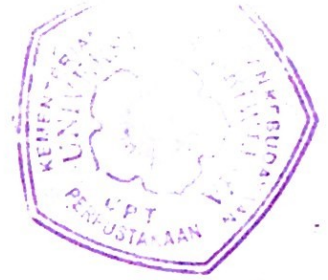
Dengan dana sebesar itu, perlu dilakukan analisis yang cukup matang untuk dapat mengurangi risiko kegagalan. Untuk mengurangi kegagalan dan meningkatkan kepastian keberhasilan proyek sangat ditentukan dari segi perencanaannya. Salah satu tahapan terpenting dalam perencanaan adalah penyelenggaraan studi kelayakan investasi. Aspek dari studi kelayakan yang akan dibahas di sini adalah aspek finansial investasi dimana yang layak atau tidaknya suatu investasi ditentukan dengan metode *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *discounted Payback Period* (dPP)

Hasil analisis studi kelayakan aspek finansial diperoleh nilai *Net Present Value* (NPV) dengan suku bunga yang ditentukan 10% per tahun adalah sebesar +Rp.30.814.606.699,-, nilai IRR diperoleh sebesar 15.85 % dan periode pengembalian modal investasi yaitu selama 13,46 tahun dimana jangka waktu pengelolaan investasi yaitu 30 tahun. Karena NPV bernilai positif, nilai IRR lebih besar dari tingkat suku bunga 10% per tahun dan periode pengembalian tidak melebihi prediksi waktu pengelolaan investasi (30 tahun) maka dengan demikian proyek investasi ini layak dilaksanakan.

Kata kunci : Waterpark, Studi kelayakan, Aspek Finansial, NPV, IRR, dPP

BAB I

PENDAHULUAN



1.1. Latar Belakang

Investasi pada hakekatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan dapat diperoleh keuntungan di masa mendatang. Agar harapan tersebut tercapai maka, sebelum memasuki dunia investasi diperlukan pemahaman pengetahuan di bidang investasi. Pemahaman ini penting sebagai pegangan ketika memasuki dunia investasi yang penuh resiko dan ketidak pastian.

Waterpark merupakan tempat tujuan rekreasi yang sering dijadikan tempat berlibur atau sekedar melepas penat bersama keluarga ataupun teman-teman bagi sebagian warga. Investasi pembangunan taman rekreasi waterpark layak dipertimbangkan untuk menambah objek rekreasi yang ada di Palembang dengan pertimbangan dapat menarik wisatawan baik lokal ataupun mancanegara untuk mengunjungi Palembang. PT. Citra AsriGriya, Jo sebagai developer perumahan mewah Citra Grand City berinisiatif melakukan investasi pembangunan waterpark yang terbesar di pulau Sumatera saat ini dengan luas total 33689 m². Investasi waterpark ini menelan dana sebesar Rp. 35.000.000.000,00 (tiga puluh lima milyar rupiah) untuk pembangunan gedung, kolam, dan tempat parkir.

Dengan dana sebesar itu, perlu dilakukan analisis yang cukup matang untuk dapat mengurangi risiko kegagalan. Untuk mengurangi kegagalan dan meningkatkan kepastian keberhasilan proyek sangat ditentukan dari segi perencanaannya. Salah satu tahapan terpenting dalam perencanaan adalah penyelenggaraan studi kelayakan investasi.

Studi kelayakan investasi merupakan suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang investasi yang akan dijalankan dalam rangka menentukan layak atau tidak investasi tersebut dijalankan (Santoso, 2000). Studi kelayakan investasi dapat ditinjau dari berbagai aspek. Aspek-aspek tersebut meliputi aspek pasar, aspek hukum, aspek teknis, aspek finansial dan aspek Analisa Dampak Lingkungan (AMDAL) (Soeharto, 1999).

Dalam penelitian ini aspek studi kelayakan proyek yang ditinjau adalah aspek finansial, dimana permasalahan yang dibahas menyangkut perbandingan antara pengeluaran uang (cash out) dengan pemasukan uang (cash in) dalam proyek investasi waterpark. Dari studi ini dapat diketahui apakah proyek investasi tersebut

menguntungkan atau tidak, apabila menguntungkan sejauh mana keuntungannya, dan berapa lama waktu yang diperlukan untuk mendapatkan keuntungan tersebut.

1.2. Perumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah bagaimana kelayakan investasi proyek pembangunan waterpark di Citra Grand City Palembang ditinjau dari aspek financial apakah layak (menguntungkan) atau tidak layak (rugi) .

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai pada penelitian ini adalah

1. Mengidentifikasi apa saja yang menjadi komponen pendapatan dan pengeluaran yang ada selama masa operasional waterpark yang direncanakan.
2. Menganalisis aliran kas selama masa operasi waterpark yang direncanakan
3. Menghitung seberapa besar keuntungan yang diperoleh waterpark
4. Menilai kelayakan proyek pembangunan dengan menggunakan indikator pada metode NPV, IRR, dan DPP.

1.4. Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup penelitian sebagai berikut:

1. Objek penelitian adalah “Amanzi Waterpark” di Citra Grand City.
2. Penilaian kelayakan investasi dianalisis dari aspek financial dengan menggunakan metode Net Present Value, discounted Payback Period, dan Internal Rate of Return.
3. Analisis cash flow terdiri dari cash in dan cash out
4. Komponen cash in yang ditinjau hanya terdiri dari pendapatan tiket, penyewaan kios, penyewaan cabana, penyewaan loker dan ban renang
5. Komponen cash out yang ditinjau hanya terdiri dari biaya konstruksi, biaya marketing dan promosi, biaya promosi, biaya operasional, dan biaya pemeliharaan

1.5. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tugas akhir ini penulis membag menjadi 5 bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Pada bab ini membahas tentang latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan,

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini membahas teori mengenai karakteristik kegiatan investasi, studi kelayakan investasi, penilaian kelayakan investasi pada aspek finansial yang terkait dengan investasi pada proyek konstruksi waterpark dan tinjauan terhadap waterpark existing.

Bab III Metodologi Penelitian

Bab ini berisi tentang tahap-tahap yang dilakukan dalam penelitian, yang terdiri dari pengumpulan data dengan menggunakan metode survey dan analisis data hasil penelitian dilakukan dengan metode NPV, IRR, dPP untuk menentukan kelayakan investasi pembangunan waterpark di Citra Grand City Palembang.

Bab IV Perhitungan dan Analisa

Bab ini berisi mengenai analisa nilai investasi dan perhitungan analisis investasi dengan metode Net Present Value, Internal Rate of Return, dan Discounted Payback Period.

Bab V Hasil dan Kesimpulan

Bab ini berisi kesimpulan yang dapat diambil dari seluruh penelitian untuk menjawab tujuan penelitian dan saran yang diberikan untuk perbaikan dan keberlanjutan penelitian selanjutnya.

Daftar Pustaka

- Husnan, Suad. dan Muhammad, Suwarsono., 2008, *Studi Kelayakan Proyek*, UPP STIM YKPN, Yogyakarta
- Giatman, M., 2006, *Ekonomi Teknik*, Rajawali Pers, Jakarta
- Pujawan, I Nyoman, 2009, *Ekonomi Teknik*, Guna Widya, Surabaya.
- Pudjosumarto, Muljadi, 1985, *Evaluasi Proyek*, Liberty, Yogyakarta
- Soeharto, Imam, 1999, *Manajemen Proyek dari Konseptual sampai Operasional Edisi kedua*. Jilid 1. Erlangga, Jakarta.
- Sa'I, Kamsrin, 2008. *Ekonomi Manajerial*, Universitas Tridianti, Palembang
- Handayani, 2006, *Studi Kelayakan Finansial Proyek Perluasan PT. XYZ*, Universitas Indonesia, Jakarta
- Rachmad, 2007, *Analisis Kelayakan Finansial Proyek PLTGU COMBINED CYCLE 660 MW (Studi kasus pada PT ABC)*, Universitas Indonesia Jakarta.
- Hotel & Leisure Advisors, LLC.2010. *Market Feasibility Study and Financial Analysis Report for Proposed Fieldhouse and Indoor Waterpark, Ogden, Weber County, Utah*. Hotel & Leisure Advisors, LLC. Utah.
- Kierstead, Glenn E.2010.*Business Plan (California Splash, LLC)*.California.
- 2011.*Sugarworld Waterpark Feasibility Study*.SGL Consulting Group. Cairns Regional Council.
2010. *Konsep Bisnis Unit Usaha Investasi Pariwisata Pantai Manggar Balikpapan*. Lembaga Pengembangan Bisnis dan Investasi Daerah. Balikpapan
- Malik, Abdul.2011.*Resume Study Kelayakan Bisnis*.Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati.Bandung