



**ANALISA KELAYAKAN INVESTASI PEMBANGUNAN
TEMPAT REKREASI DAN WATERBOOM DI KABUPATEN
BLORA DARI ASPEK EKONOMIS**

TUGAS AKHIR

Untuk memperoleh gelar Sarjana

Oleh:

Aji Kurniawan Wigunanto

D100140176

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

Analisa Kelayakan Investasi Pembangunan Tempat Rekreasi dan Waterboom di
Kabupaten Blora dari Aspek Ekonomis

TUGAS AKHIR

Disusun Sebagai Syarat Memperoleh Gelar S-I (ST)
Pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta



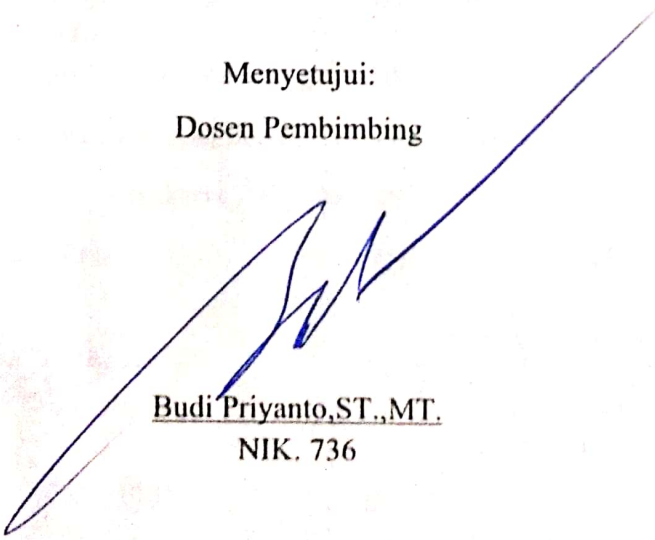
Disusun oleh:

AJI KURNIAWAN WIGUNANTO

D100 140 176

Menyetujui:

Dosen Pembimbing



Budi Priyanto, ST., MT.

NIK. 736

PENGESAHAN KELULUSAN

Analisa Kelayakan Investasi Pembangunan Tempat Rekreasi dan Waterboom di
Kabupaten Blora dari Aspek Ekonomis

TUGAS AKHIR

Disusun oleh:

AJI KURNIAWAN WIGUNANTO

D100 140 176

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Pendadaran Program Studi Teknik Sipil
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta pada: Rabu, 16 Januari 2019

Pembimbing

Budi Priyanto, ST., MT.

NIK: 736

Dewan Penguji

Penguji I

Mochamad Solikin, ST., MT., PhD.

NIDN: 0617127201

Penguji II

Anto Budi Listyawan, ST., M.Sc.

NIK: 913

Tugas Akhir ini diterima sebagai salah satu persyaratan

Untuk mencapai derajat S-1 Teknik Sipil

Surakarta, Februari 2019

Dekan Fakultas Teknik



Dr. Soe Supriatno, MT., PhD.

NIDN: 0617126302

Kepala Program Studi Teknik Sipil,



Mochamad Solikin, ST., MT., PhD.

NIDN: 0617127201

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis yang tertulis di dalam tugas akhir ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat di dalam tugas akhir ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Solo,

Aji Kurniawan Wigunanto
NIM. D100140176

MOTO DAN PERSEMBAHAN

Moto:

“Gajah diseberang lautan tak tampak gara-gara ada semut di pelupuk mata.”

Persembahan:

1. Untuk ibunda tercinta, Ibu Dartik yang selalu mendoakan yang terbaik untuk saya.
2. Untuk ayah tercinta, Bapak Yitno yang selalu bekerja keras demi keluarga.
3. Untuk kakak saya, Noviana Kurnia Asih Rahayu, yang selalu mengajak membeli kebab.
4. Untuk Citra Devi Puspitasari yang selalu mendampingi dan memberi semangat dan doa.
5. Untuk Sidhiq dan Uzi yang setiap malam mengajak saya mabar *Mobile Legend*.
6. Untuk semua teman-teman yang memberikan dukungan kepada saya.

ABSTRAKSI

Kurangnya tempat pariwisata merupakan suatu masalah yang pelik dalam sebuah kota atau kabupaten. Pariwisata menjadi salah satu bidang industri yang dapat menambah pemasukan devisa negara dan pendapatan daerah. Salah satu contoh tempat pariwisata adalah *waterboom*. Banyak keluarga dan masyarakat yang tertarik untuk bermain di *waterboom* saat *weekend* dan saat liburan tiba. Untuk menambah pemasukan daerah dan menyediakan tempat rekreasi untuk masyarakat perlu dilakukan analisa dan perencanaan pembangunan tempat wisata dan *waterboom* di kota Blora.

Perencanaan pembangunan dan analisa ekonomi tentang tempat wisata dan *waterboom* ini dilakukan dengan merencanakan penggunaan lahan yang akan digunakan sebagai wahana-wahana pariwisata. Penggambaran gambar kerja yang mendetail dan perhitungan volume pekerjaan dan Rencana Anggaran Biaya. Kemudian dilakukan kajian ekonomi mengenai investasi yang dilakukan.

Hasil perencanaan menunjukkan bahwa biaya pengeluaran sebesar Rp. 72.015.733.000,00 dan ditentukan harga awal tiket gerbang masuk Rp. 5.000,00; Tiket *Waterboom* Rp. 70.000,00; Tiket *Trail Arena* Rp. 30.000,00; Tiket *AirsoftGun* Rp. 75.000,00; Tiket *Mini Farm* Rp. 30.000,00. Selain itu, dilakukan perjanjian BOT dengan pemerintah, dan ditentukan dalam kurun waktu 45 tahun akan diserahkan terimakan kepada pemerintah. Total pendapatan yang diperoleh selama 45 tahun sebesar Rp. 8.520.315.150.000,00. Hasil kajian ekonomi menunjukkan bahwa investasi layak dilakukan dengan periode penembalian 8 tahun 7 hari dengan aliran kas tahunan dengan jumlah tetap dan 23 tahun 1 bulan 17 hari dengan aliran kas tahunan dengan jumlah tidak tetap; nilai NPV = Rp. 1.998.566.218.430,56; Nilai BCR= 10,37; Nilai IRR= 4996,07%; NPV= 0 terjadi pada 9 tahun 10 bulan 20 Hari.

Kata Kunci: Investasi, Kajian Ekonomi, Pariwisata, *Waterboom*

ABSTRACT

The lack of tourism places is a complicated problem in a city or district. Tourism is one of the industrial fields that can increase the income of the country and regional income. One example of a place of tourism is Waterboom. Many families and communities are interested in playing at Waterboom at weekends and when the holidays arrive. To increase regional income and provide a place of recreation for the community, analysis and planning for the construction of tourist attractions and water parks in the city of Blora is necessary.

Development planning and economic analysis of tourist attractions and water parks is done by planning the use of land that will be used as tourism vehicles. Detailed drawing of work drawings and calculation of work volume and Cost Budget Plan. Then an economic study of investment is carried out.

The planning results show that the expenditure costs are Rp. 72.015.733.000,00 and determined the initial price of the entrance gate ticket Rp. 5,000.00; Ticket Waterboom Rp. 70,000.00; Ticket Trail Arena Rp. 30,000.00; AirsoftGun ticket Rp. 75,000.00; Mini Farm Ticket Rp. 30,000.00. In addition, a BOT agreement with the government was carried out, and it was decided that within 45 years it would be handed over to the government. The total income earned for 45 years is Rp. 8,520,315,150,000.00. The results of economic studies show that investment is feasible with payback period of 8 years 7 days with an annual cash flow with a fixed amount and 23 years 1 month 17 days with an annual cash flow with a unfixed amount; the value of NPV = Rp 1.998.566.218.430,56; BCR value = 10,37; IRR value = 4996.07 %; NPV = 0 occurs at 9 years 10 month 20 days.

Keywords: Investment, Economi Studies, Tourism, Waterboom

PRAKATA

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul “Analisa Kelayakan Investasi Pembangunan Tempat Rekreasi dan Waterboom di Kabupaten Blora dari Aspek Ekonomis”. Tugas akhir ini penulis susun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana.

Penulis menyadari bahwa tersusunya tugas akhir ini bukan hanya atas kemampuan dan usaha penulis semata, namun juga berkat bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan sepuh hati dan rasa syukur mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Sofyan Anif, M.Si., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta yang memberikan kesempatan kepada penulis menempuh pendidikan di Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Ir.Sri Sunardjono, MT, PhD., selaku Dekan Fakultas Teknik.
3. Dr. Mochamad Solikin, PhD., selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil.
4. Budi Priyanto,ST.,MT., selaku dosen pembimbing yang dengan sabar membimbing penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
5. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Blora yang telah memberikan izin penelitian.
6. Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Blora yang telah membantu dalam memberikan data-data yang dibutuhkan penulis.

7. Dr. Mochamad Solikin, PhD. dan Anto Budi Listyawan, ST., M.Sc.. selaku dosen penguji tugas akhir Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan masukan agar tugas akhir ini menjadi lebih baik.
8. Berbagai pihak yang telah membantu dalam penyusunan tugas akhir ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penelitian ini. Penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

Solo,

2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PENGESAHAN KELULUSAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTAKSI	vi
ABSTRACT	vii
PRAKATA	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	2
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	3
E. Batasan Masalah	3
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	
A. Landasan Teori.....	6
B. Kajian Pustaka	13
BAB III METODOLOGI	
A. Lokasi Survey	16
B. Metode Survey	16
C. Subjek Survey	17
D. Sumber Data	17
E. Alat dan Teknik Pengumpulan Data	18
F. Teknik Analisis Data	19

BAB IV HASIL PERENCANAAN DAN PEMBAHASAN

A. Kuisisioner	22
B. Waterboom	25
C. Biaya	28
D. Kajian Ekonomi	46

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	56
B. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA	58
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN	60
-----------------------	-----------

DAFTAR TABEL

Tabel IV.1. Rekapitulasi data kuisioner.....	22
Tabel IV.2. Total Investasi	27
Tabel IV.3 Tabel Biaya Operasional	27
Tabel IV.4. <i>Fix Cost</i>	28
Tabel IV.5. <i>Variable Cost</i>	28
Tabel IV.6. <i>Cash Flow</i>	30
Tabel IV.7 Tabel Aliran Kas Tahunan dengan Jumlah tidak Tetap	46
Tabel IV.8 PV <i>Cash Out</i> dan PV <i>Cash In</i>	48
Tabel IV.9 Tabel PV <i>Cash In</i>	51
Tabel IV.10 Tabel PV <i>Cash Out</i>	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar III.1 Lokasi Lahan di Jalan Agil Kusumodyo, Kelurahan Kunden, Kecamatan Blora, Kabupaten Blora	16
Gambar IV.1 Tampak Kolam Ombak <i>Waterboom</i>	25
Gambar IV.2 Tampak Seluncuran Waterboom.....	25
Gambar IV.3 Tampak Mini Waterboom.....	26
Gambar IV.4 Tampak Playground Mini Waterboom	26

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kuisisioner

Lampiran 2. Sertifikat Tanah

Lampiran 2. Surat Izin Penelitian dari Bappeda

Lampiran 3. Gambar Kerja

Lampiran 4. Volume dan RAB