

**ANALISIS INVESTASI PADA PROYEK *THEMEPARK X* DI  
AREA BOGOR**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam mendapatkan gelar  
Magister Teknik**

**Oleh  
DEDYANTO WIJAYA  
No. Mahasiswa: 327231002  
(Program Studi Magister Teknik Sipil)**



**UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
Desember 2024**

## **ABSTRAK**

Menurut Badan Pusat Statistik Kota Bogor tahun 2022, Pariwisata di Kota Bogor merupakan penyumbang pertumbuhan ekonomi terbesar di kota tersebut yaitu sebesar 11,83%. Pada waktu yang bersamaan telah terjadi juga peralihan aktivitas wisata yang dinikmati oleh wisatawan dari wisata alam menjadi melihat keterampilan, suasana dan pendidikan baru. Taman tematik merupakan salah satu bentuk tempat wisata yang menyediakannya hal tersebut karena tempat ini menampilkan bangunan dari berbagai budaya dan memberikan pemandangan serta pengalaman yang berbeda dari tempat wisata lainnya. Semakin banyaknya masyarakat yang mencari tempat wisata baru menjadikan taman tematik sebagai instrumen investasi yang menarik untuk dikembangkan. Berdasarkan Badan Pusat Statistik Indonesia 2024, jumlah penduduk Indonesia yang sudah mencapai ± 281 juta jiwa, menjadikan Negara Indonesia sebagai pangsa pasar yang menarik untuk pariwisata. Namun, proyek pengembangan taman tematik memerlukan analisis lebih lanjut untuk mengetahui kelayakan pembangunan tersebut. Dari uraian ini, penting untuk menganalisis investasi pada suatu proyek pembangunan taman tematik. Analisis ini menggunakan metode NPV, IRR dan simulasi Monte Carlo untuk menganalisis risiko lalu ditambahkan dengan data taman tematik yang akan dibangun di Kota Bogor. Hasil dari analisis ini membandingkan nilai NPV dan IRR dengan dua tahap perencanaan awal yang berbeda sehingga dapat digunakan sebagai patokan dalam proses pembangunan dan daya tarik investor.

**Kata Kunci:** Analisis Investasi; Metode NPV dan IRR; Proyek Taman Tematik; Ekonomi Teknik

## ***ABSTRACT***

*According to the Central Statistics Agency of Bogor City in 2022, tourism in Bogor City is the largest contributor to economic growth in the city, approximate 11.83%. At the same time, there has been a transformation in tourism activities enjoyed by tourists, from nature tourism to experiences that offer new skills, atmosphere, and education. Thematic parks are a type of tourist attraction that provide such experiences, as they feature buildings from various cultures and offer views and experiences different from other tourist destinations. The growing number of people seeking new tourist spots makes thematic parks an attractive investment opportunity for development. Based on the Indonesian Central Statistics Agency 2024, Indonesia's population, which has reached ± 281 million, makes this country an appealing market for tourism. However, the development of thematic park projects requires further analysis to determine the feasibility of such developments. From this explanation, it is crucial to analyze the investment in a thematic park development project. This analysis employs the NPV and IRR methods, along with Monte Carlo simulation to assess risks, supplemented by data from the thematic park planned to be built in Bogor City. The results of this analysis compare the NPV and IRR values between two different initial planning stages, which can serve as a benchmark in the development process and attract potential investors.*

*Keywords: Investment Analysis; NPV and IRR Method; Themepark Project; Engineering Economic*

## **PERNYATAAN KEASLIAN DAN PEDOMAN PENGGUNAAN TESIS**

Penulis menyatakan bahwa tesis ini dibuat oleh penulis sendiri. Bila di kemudian hari terbukti adanya penjiplakan, penulis bersedia menerima sanksi yang diberikan oleh Universitas Tarumanagara.

Tesis S2 yang tidak dipublikasikan terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Tarumanagara, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada pengarang dengan mengikuti aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara. Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kaidah ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Sitasi hasil penelitian Tesis ini dapat ditulis dalam bahasa Indonesia sebagai berikut:

Wijaya, Dedyanto. (2024): *Analisis Investasi Pada Proyek Themepark X di Area Bogor*, Tesis Program Magister, Universitas Tarumanagara.

dan dalam bahasa Inggris sebagai berikut:

Wijaya, Dedyanto. (2024): *Investment Analysis For Thematic X Project In Bogor Regency*, Master's Program Thesis, Universitas Tarumanagara.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh tesis haruslah seizin Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Tarumanagara.

Jakarta, 22 November 2024

Dedyanto Wijaya

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Sang Hyang Adi Buddha, Avalokiteshvara Bodhisattva, Maha Brahma, Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Analisis Investasi Pada Proyek *Themepark X* di Area Bogor”. Penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi syarat akademik dalam menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa dalam Menyusun tesis ini banyak mendapat kesulitan sehingga penulis mendapatkan banyak dukungan, bimbingan bantuan dan kemudahan dari berbagai pihak sehingga dapat menyelesaikan tesis ini. Dengan ketulusan hati, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Ir. Mark Setiadi, M.Eng. Sebagai Dosen Pembimbing tesis yang telah memberikan waktu, tenaga, pikiran, arahan, dukungan, dorongan, motivasi serta doa dalam membimbing penulis untuk penyusunan tesis ini.
2. Ibu Dr. Ir. Wati Asriningsih Pranoto, M.T., Sebagai Dosen Pembimbing tesis dan Ketua Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Tarumanagara yang selalu memberikan dukungan kepada penulis.
3. Seluruh dosen Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Tarumanagara yang telah mengajar dan membimbing penulis dari awal semester sampai akhir.
4. Seluruh staff karyawan Program Studi Magister Teknik Sipil yang telah membantu penulis dalam proses persiapan pembelajaran di kelas.
5. Keluarga dari penulis yang selalu memberikan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan dan memberikan yang terbaik dalam penyusunan tesis.
6. PT. X yang bersedia berpartisipasi dalam menyelesaikan tesis ini.
7. Teman-teman Program Magister Teknik Sipil Universitas Tarumanagara yang telah memberikan dukungan dan dorongan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa dalam tugas akhir ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari sempurna, baik segi penyusunan, bahasa, maupun penulisan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan demi menyempurnakan tesis ini.

Jakarta, 22 November 2024

Dedyanto Wijaya  
(NIM: 327231002)