

**ANALISIS KELAYAKAN KEUANGAN PROYEK GLAMPING RESORT  
( STUDI GLAMPING RESORT BATU PUTU PT FERIAL)**

**Tesis**

**Oleh**  
**SONIA RAMADONA**  
**NPM 2121011044**



**PROGRAM STUDI PASCASARJANA MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
2025**

**ANALISIS KELAYAKAN KEUANGAN PROYEK GLAMPING RESORT  
( STUDI GLAMPING RESORT BATU PUTU PT FERIAL)**

**Oleh**

**SONIA RAMADONA**

**Tesis**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar  
MAGISTER MANAJEMEN**

**Pada**

**Jurusan Magister Manajemen  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung**



**PROGRAM STUDI PASCASARJANA MANAJEMEN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG**

**2025**

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS KELAYAKAN KEUANGAN PROYEK GLAMPING RESORT ( STUDI GLAMPING RESORT BATU PUTU PT FERIAL)**

**Oleh**

**SONIA RAMADONA**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial proyek pembangunan Glamping Resort Batu Putu oleh PT Ferial sebagai bagian dari pengembangan sektor pariwisata berbasis alam di Provinsi Lampung. Glamping, atau glamorous camping, merupakan bentuk wisata alternatif yang menggabungkan kenyamanan akomodasi modern dengan suasana alam terbuka, sehingga berpotensi menjadi daya tarik wisata baru yang berkelanjutan. Untuk menilai kelayakan investasi proyek ini, digunakan pendekatan capital budgeting melalui empat indikator utama: Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), dan Profitability Index (PI).

Hasil analisis menunjukkan bahwa proyek ini layak secara finansial dengan nilai NPV sebesar Rp 464.274.872, IRR sebesar 9,1% yang sedikit melebihi tingkat biaya modal yang diasumsikan, dan PI sebesar 1,15 yang menandakan bahwa manfaat investasi lebih besar daripada biayanya. Payback Period tercatat selama 6 tahun 3 bulan 10 hari, yang masih berada dalam batas waktu pengembalian yang dapat diterima untuk jenis proyek jangka menengah. Secara keseluruhan, proyek ini dinilai layak untuk dijalankan, meskipun dengan margin keuntungan yang relatif moderat.

Penelitian ini merekomendasikan agar manajemen proyek fokus pada efisiensi operasional, pengendalian biaya secara ketat, serta peningkatan strategi pemasaran agar potensi keuntungan dapat dimaksimalkan dan risiko keuangan dapat diminimalkan.

Kata kunci: Glamping, Kelayakan Finansial, NPV, IRR, Payback Period, Profitability Index

## **ABSTRACT**

# **A FEASIBILITY STUDY OF THE GLAMPING RESORT PROJECT (A CASE STUDY OF BATU PUTU GLAMPING RESORT PT FERIAL)**

**By**

**SONIA RAMADONA**

This study aims to analyze the financial feasibility of the Glamping Resort Batu Putu development project by PT Ferial as part of nature-based tourism development in Lampung Province, Indonesia. Glamping, or glamorous camping, is an emerging tourism concept that combines the comfort of modern accommodations with natural outdoor experiences, making it a promising sustainable tourism alternative. The investment feasibility of the project is evaluated using a capital budgeting approach, focusing on four key indicators: Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), and Profitability Index (PI).

The results indicate that the project is financially feasible, with a NPV of IDR 464.274.872 an IRR of 9,1%—slightly above the assumed cost of capital—and a PI of 1.15, suggesting that the benefits of the investment outweigh its costs. The Payback Period is calculated at 6 years and 3 months 10 days, which is still within an acceptable time frame for medium-term projects. Overall, the project is considered viable, although it offers a moderate return margin.

This study recommends that project management focus on operational efficiency, strict cost control, and enhanced marketing strategies to maximize potential returns and minimize financial risks.

**Keywords:** Glamping, Financial Feasibility, NPV, IRR, Payback Period, Profitability Index

Judul Penelitian

: Analisis Kelayakan Keuangan Proyek Glamping Resort  
(Studi Glamping Resort Batu Putu PT Ferial)

Nama Mahasiswa

: **Sonia Ramadona**

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2121011044

Konsentrasi

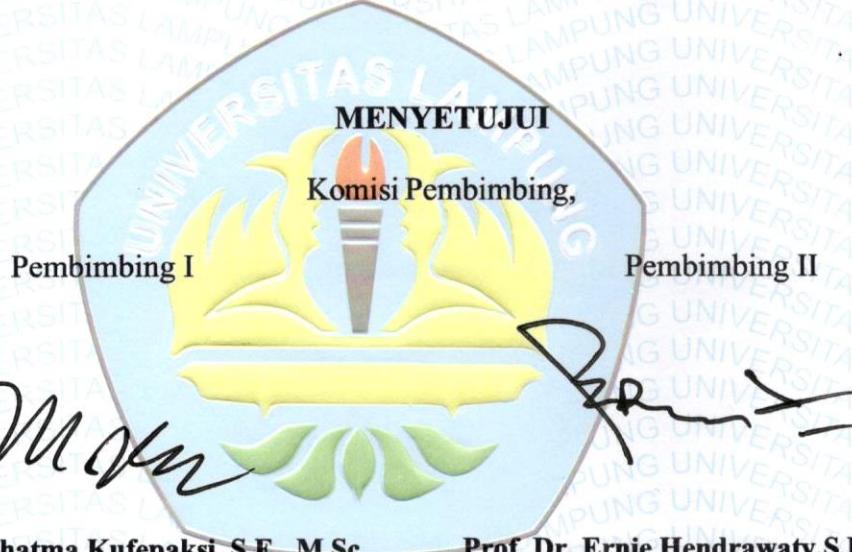
: Manajemen Keuangan

Program Studi

: Magister Manajemen

Fakultas

: Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung



**Prof. Dr. Mahatma Kufepaksi, S.E., M.Sc.**  
NIP. 19600426 198703 1001

**Prof. Dr. Ernie Hendrawaty, S.E., M.Si.**  
NIP. 19691128 200012 2001

Ketua Program Studi Magister Manajemen  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Lampung

*Ris.*  
**Roslina, S.E., M.Si.**  
NIP. 19770711 200501 2002

## MENGESAHKAN

### 1. Tim Pengaji

Ketua

: Prof. Dr. Mahatma Kusepaksi, S.E.,  
M.Sc



Sekertaris

: Prof. Dr. Ernie Hendrawaty, S.E.,  
M.Si.



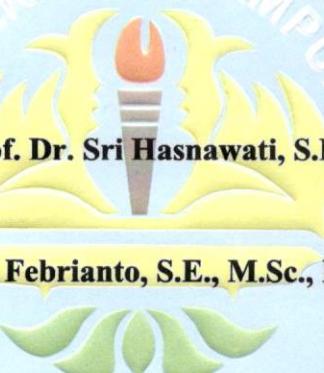
Pengaji I

: Prof. Dr. Sri Hasnawati, S.E., M.E



Pengaji II

: Igo Febrianto, S.E., M.Sc., Ph.D



### 2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung



Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si.  
NIP. 19660621 199003 1 003



### 3. Direktur Program Pascasarjana Universitas Lampung

Prof. Dr. Ir. Murhadi, M.Si.  
NIP. 19640326198902 1 001

Tanggal Lulus Ujian Tesis: 11 Juni 2025

## **PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis dengan judul **“Analisis Kelayakan Keuangan Proyek Glamping Resort (Studi Glamping Resort Batu Putu Pt Ferial)”** adalah karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas karya tulis orang lain dengan cara yang tidak sesuai dengan tata etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademika atau yang disebut plagiarisme.
2. Hak intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini, apabila dikemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidak benaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya, saya bersedia dan sanggup dituntut sesuai hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 11 Juni 2025



**Sonia Ramadona**  
**NPM. 21211011044**

## **RIWAYAT HIDUP**

Sonia Ramadona atau akrab disapa sonia , lahir di Bandar Lampung pada tanggal 5 februari 1997 . Penulis merupakan Anak Ketiga dari Bapak Suwanto,S.kom. dan Ibu Sri Wahyu Ningsih . Peneliti merupakan anak terakhir dari tiga bersaudara. Pendidikan yang pernah ditempuh peneliti adalah Taman Kanak-kanak Al-kautsar Bandar Lampung diselesaikan pada tahun 2003, Sekolah Dasar Swasta Al-Kautsar Bandar Lampung diselesaikan pada tahun 2009, Sekolah Menengah Pertama Al-Kautsar Bandar Lampung diselesaikan pada tahun 2012, Sekolah Menengah Atas YP Unila Bandar Lampung diselesaikan pada tahun 2015, dan melanjutkan pendidikan strata (S1) di Universitas Telkom dengan program studi Teknik Industri (2015-2020) Pada tahun 2021 peneliti melanjutkan jenjang pendidikan Strata (S2) di Universitas Lampung dengan program studi Magister Manajemen, konsentrasi Manajemen Keuangan.

## **Moto**

**“Pengetahuan yang baik adalah yang memberikan manfaat, bukan hanya diingat.”**

**(Imam Syafi'i)**

**“Tangga kesuksesan tak pernah penuh sesak di bagian puncak.”**

**(Napoleon Hill)**

**Rasulullah bersabda : Barangsiapa menempuh jalan untuk mendapatkan ilmu, Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga.**

**(HR. Muslim)**

## **PERSEMBAHAN**

Bismillahirrahmaanirrahim

Syukur Alhamdulillah atas kehadirat Allah SWT

Dan sholawat serta salam atas Nabi Muhammad SAW.

Dengan segala nikmat dan karunia-Nya serta hidayah-Nya kepada peneliti  
sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.

Dengan mengucap rasa syukur kepada Allah SWT

Kupersembahkan tesis ini kepada Mama dan Papa yang selalu memberi  
semangat, kasih sayang, pengorbanan, serta mendoakan dalam meraih cita-cita.

## SANWACANA

Bismillahirrohmaanirohim,

Alhamdulillah puji syukur atas kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis ini yangberjudul **“Analisis Kelayakan Keuangan Proyek Glamping Resort ( Studi Glamping Resort Batu Putu PT Ferial)”**.

Tujuan pembuatan Tesis ini adalah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan dan memperoleh gelar Master Manajemen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Lampung.

Dalam proses penyusunan tesis ini, peneliti banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik itu dukungan moril ataupun materil. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Dr. Nairobi, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
2. Ibu Dr. Roslina, S.E., M.Si., selaku Ketua Prodi Magister Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung, terimakasih atas masukkan dan saran serta motivasi yang diberikan kepada penulis
3. Bapak Prof. Dr. Mahatma Kufepaksi, S.E., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Utama, yang telah memberikan waktu, pengetahuan, bimbingan, saran dan arahan, serta motivasi kepada peneliti dengan begitu sabar dan disiplin, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian ini dengan sebaik-baiknya.
4. Ibu Prof. Dr. Ernie Hendrawaty, S.E., M.Si., elaku Dosen Pembimbing Pendamping, atas kesediaannya dalam memberikan bimbingan, pengetahuan, kritik dan saran, serta motivasi agar peneliti dapat menyelesaikan penelitian ini.

5. Ibu Prof Prof. Dr. Sri Hasnawati, S.E., M.E., selaku Dosen Pembahas pada ujian komprehensif dan dosen pembahas pada seminar proposal terimakasih atas kesediaannya dalam memberikan pengarahan dan
6. pengetahuan dalam proses penyelesaian tesis ini.
7. Bapak Igo Febrianto, S.E., M.Sc., Ph.D., selaku Dosen Pembahas pada ujian komprehensif dan dosen pembahas pada seminar proposal dan hasil, terimakasih atas kesediaannya dalam memberikan kritik dan saran dalam proses penulisan tesis ini.
8. Seluruh Dosen serta Staf Administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis
9. Universitas Lampung yang telah turut membantu dalam proses penyusunan tesis ini.
10. Mama dan Papa, terima kasih telah mendukung, mendoakan, dan memberikan kasih sayang dan pengertian yang luar bisa kepada peneliti untuk menyelesaikan penelitian.
11. Kakak-kakakku, terima kasih telah mendukung dan mendoakan peneliti untuk menyelesaikan penelitian.
12. teman-teman turkey ( Meidina, Sri Nanda, Resta, Hapsari, Bapak Arief ) terima kasih atas semangat dukungan yang tidak pernah tergantikan.
13. Seluruh teman-teman Magister Manajemen 2021, terimakasih telah memberikan kenangan dan pengalaman yang tidak akan pernah tergantikan selama Penulis menjalani perkuliahan.
14. Semua pihak yang baik secara langsung mau pun tidak langsung turut membantu dan mendukung dalam menyelesaikan penulisan tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih atas waktu, semangat, dan saran yang telah diberikan.

Akhir kata, peneliti menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga tesis yang sederhana ini dapat berguna dan bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Bandar Lampung, 11 Juni 2025

Peneliti

Sonia Ramadona

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b> .....	i
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	iv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	v

<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Batasan Masalah .....	7
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Manfaat Penelitian .....	7
 <b>LANDASAN TEORI</b> .....	8
2.1 . Investasi .....	8
2.2 Manajemen Proyek .....	8
2.3 Capital Budgeting .....	10
2.4 Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Capital Budgeting .....	11
2.4.1 Biaya Modal (Cost of Capital) .....	11
2.4.2 Tingkat Risiko Proyek .....	12
2.4.3 Kendala Anggaran Modal ( <i>Capital Rationing</i> ) .....	12
2.4.4 Preferensi Manajer.....	12
2.4.5 Siklus Hidup Produk.....	13
2.5 Metode <i>Capital Budgeting</i> .....	13
2.5.1 <i>Net Present Value (NPV)</i> .....	13
2.5.2 Internal Rate Of Return (IRR) .....	14
2.5.3 Payback Period (PP) .....	15
2.5.4 Profitability Index (Pi).....	16
2.6 Proyek .....	17
2.6.1 Proses pada Proyek.....	19
2.6.2 Kelompok Proses.....	19
2.7 Manajemen Proyek Yang Berhasil .....	20

2.8 Studi kelayakan Bisnis.....	21
2.9 Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis .....	22
2.9.1 Aspek Pasar .....	22
2.9.2 Aspek Teknik.....	26
2.9.3 Analisis aspek lingkungan .....	26
2.9.4 Aspek Finansial .....	27
2.10 Manfaat dari studi kelayakan Bisnis .....	27
2.11 Analisis Kelayakan Keuangan .....	29
2.12 Penelitian Terdahulu .....	30
 <b>METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	 32
3.1 Desain Penelitian .....	32
3.2 Objek Penelitian.....	32
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	33
3.4 Metode Analisis Data.....	34
3.5 Tahapan-Tahapan Analisis Data .....	35
 <b>HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	 41
4.1 Analisis Aspek Pasar.....	41
4.1.1 Analisis Pasar .....	41
4.1.2 Marketing Mix.....	41
4.1.3 Rencana Penjualan.....	43
4.1.4 Estimasi Biaya Pemasaran.....	44
4.2 Analisis Aspek Sumber Daya Manusia.....	50
4.2.1 Analisis Penentuan Job Analisis.....	50
4.3 Analisis Aspek Teknis .....	56
4.3.1 Analisis Perhitungan Investasi Awal.....	56
4.3.2 Analisis Perhitungan Biaya Material .....	61
4.3.3 Harga pokok produksi dan penjualan .....	63
4.3.4 Pendapatan Glamping.....	64
4.3.5 Proforma Laba rugi.....	66
4.4 Kebutuhan Dana dan sumber dana.....	71

4.4.1 Kebutuhan Sumber Dana.....	71
4.4.2 Sumber Dana .....	72
4.4.2 Neraca.....	73
4.5 Proyeksi Cashflow .....	76
4.6 Analisis Kelayakan .....	81
4.6.1 <i>Intial Investmenst</i> .....	81
4.7 Analisis Kelayakan Investasi .....	83
4.7.1 <i>Payback Period</i> .....	83
4.7.2 <i>Net Present Value (NPV)</i> .....	84
4.7.3 <i>Profitability Index (PI)</i> .....	85
4.7.4 Metode <i>Internal Rate Of Return (IRR)</i> .....	86
4.7.5 Analisis Sensitivitas.....	87
4.7.6 <i>Risk Premium</i> .....	91
 <b>SIMPULAN DAN SARAN</b> .....	95
5.1 Simpulan .....	95
5.2 Saran.....	96
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	98
<b>LAMPIRAN</b> .....	100

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2. 1 Aspek Teknis .....	26
Gambar 3. 1 Tahapan Studi Kelayakan .....	38
Gambar 4. 1 Denah Lokasi .....	42

## DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Jumlah Pengunjung Winasatan Lampung .....	41
Tabel 4. 2 Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia .....	41
Tabel 4. 3 Potensi Pasar .....	43
Tabel 4. 4 Estimasi Biaya Pemasaran .....	44
Tabel 4. 5 Harga Pesaing .....	49
Tabel 4. 6 job spesification .....	50
Tabel 4. 7 Identifikasi jabatan .....	51
Tabel 4. 8 Estimasi Kebutuhan SDM .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tabel 4. 9 Estimasi Biaya Perencanaan TenAga Kerja Langsung Glamping .....	53
Tabel 4. 10 Estimasi Biaya Perencanaan tenaga Kerja Tidak Langsung.....	54
Tabel 4. 11 Estimasi Biaya Perencanaan Tenaga Kerja Eksekutif.....	54
Tabel 4. 12 Biaya Perencanaan Rekrutasi dan Proses Seleksi .....	55
Tabel 4. 13 Estimasi Biaya Kesejahteraan Karyawan .....	55
Tabel 4. 14 Estimasi Biaya THR Tenaga Kerja tidak langsung.....	55
Tabel 4. 15 biaya pra investasi .....	56
Tabel 4. 16 Estimasi Biaya Investasi Dan Biaya Depresiasi.....	56
Tabel 4. 17 Estimasi Biaya Peralatan.....	57
Tabel 4. 18 Estimasi Biaya Bangunan .....	59
Tabel 4. 19 Estimasi Biaya Listrik .....	60
Tabel 4. 20 Biaya Produksi dan Operasional Glamping .....	61
Tabel 4. 21 Harga Pokok Produksi dan Penjualan Glamping .....	63
Tabel 4. 22 Proforma Laba Rugi .....	66
Tabel 4. 23 kebutuhan dana.....	71
Tabel 4. 24 Sumber dana.....	72
Tabel 4. 25 Neraca .....	73
Tabel 4. 26 Proyeksi Cashflow.....	77
Tabel 4. 27 Perizinan dan Persetujuan Pembangunan Proyek .....	81
Tabel 4. 28 Persiapan Lokasi Awal .....	81
Tabel 4. 29 Persiapan Lokasi Awal .....	82
Tabel 4. 30 Material Konstruksi dan Biaya Tenaga Kerja.....	82
Tabel 4. 31 Promosi Marketing .....	85
Tabel 4. 32 Rencana Kepegawaian.....	87
Tabel 4. 33 Pemeliharaan dan Perawatan .....	88
Tabel 4. 34 Biaya Listrik.....	89
Tabel 4. 35 Tabel Intial Investment .....	82
Tabel 4. 36 Net Present Value (NPV).....	84
Tabel 4. 37 <i>Profitability Index</i> .....	85
Tabel 4. 38 Internal Rate Of Return (IRR).....	86
Tabel 4. 39 Analisis Sensitivitas Terhadap Perubahan Pendapatan.....	90
Tabel 4. 40 Analisis Sensitivitas Terhadap Perubahan Biaya.....	90
Tabel 4. 41 Faktor Risiko dengan Besaran Risk Premium.....	92

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

PT Ferial merupakan perusahaan yang berkomitmen untuk berinvestasi dalam proyek pembangunan *resort glamping* di Indonesia, sebuah langkah strategis yang sejalan dengan tren pariwisata global yang semakin mengedepankan pengalaman unik dan berkelanjutan. Pada konteks ini, PT Ferial berencana untuk mengembangkan glamping resort di salah satu destinasi wisata alam yang populer di Indonesia yang dikenal dengan keindahan alamnya yang memukau dan potensi pariwisata yang tinggi. Nilai investasi yang akan ditanamkan oleh PT Ferial di proyek glamping resort ini dalam tahap inisiasi dengan harapan bahwa proyek ini akan berkembang dalam beberapa tahap yang mencakup pembangunan akomodasi glamping, fasilitas pendukung, serta infrastruktur pariwisata lainnya.

Resort glamping muncul sebagai konsep pariwisata yang populer, menggabungkan kemewahan berkemah dengan atraksi alam. Konsep *glamping resort* ini menawarkan akomodasi yang nyaman di lokasi yang indah, memberikan alternatif untuk berkemah tradisional (Sinaga & Fitri, 2022). Kawasan glamping dapat dirancang dengan menggunakan pendekatan partisipatif, yang melibatkan pemangku kepentingan lokal untuk membuat rencana induk yang menghargai lingkungan dan budaya lokal (Prabawa, 2023). Hal ini diharapkan dapat menciptakan sinergi antara pengembangan pariwisata dan pelestarian budaya serta lingkungan. Struktur *glamping resort* ini sering kali memiliki struktur sementara yang dapat dibongkar pasang dan menggabungkan prinsip-prinsip arsitektur vernakular yang mencerminkan karakteristik lokal dan meminimalkan dampak lingkungan (Prabawa, 2023). Untuk mempromosikan *resort glamping* secara efektif membutuhkan strategi media yang tepat, seperti konten audio-visual yang menyoroti fitur-fitur unik seperti pemandangan perkebunan teh (Putra et al., 2023).

Pendekatan inovatif ini tidak hanya menarik perhatian wisatawan, tetapi menggabungkan suasana alam dengan prinsip-prinsip literasi digital untuk mendukung edu-geowisata, mengedukasi pengunjung tentang sumber daya geologi, biologi, dan budaya setempat (Kayambo et al., 2021). Melihat potensi besar yang dimiliki oleh *resort glamping* dalam menstimulasi perkembangan perekonomian negara, penting untuk mendukung pembangunan dan pengembangan kawasan pariwisata di Indonesia. Proyek ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi lokal, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat. Oleh karena itu, konsistensi dalam pelaksanaan pembangunan dan pengembangan kawasan pariwisata perlu dijaga, agar manfaat yang dihasilkan dapat dirasakan secara berkelanjutan oleh semua pihak yang terlibat.

Kegiatan proyek *glamping resort* ini berlangsung dalam jangka waktu tertentu dan dengan anggaran yang telah ditetapkan, mencerminkan karakteristik proyek yang tidak rutin dan tidak berulang. Dalam konteks manajemen proyek, definisi ini menekankan pentingnya perencanaan yang matang dan pelaksanaan yang terstruktur untuk mencapai hasil yang diinginkan secara teknis dan finansial. Oleh karena itu, studi kelayakan proyek menjadi langkah awal yang krusial dalam memastikan bahwa investasi yang dilakukan oleh PT Ferial dapat memberikan hasil yang optimal.

Studi kelayakan proyek berfungsi sebagai alat evaluasi untuk menilai potensi keberhasilan suatu proyek dengan mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk teknis, ekonomi, dan hukum. Dalam hal ini, studi kelayakan teknis menjadi salah satu komponen penting yang harus diperhatikan. Tujuan utama dari studi kelayakan teknis adalah untuk mengevaluasi apakah proyek dapat dilaksanakan dari segi teknis, serta mengidentifikasi hambatan yang mungkin muncul. Hasil dari studi ini akan memberikan informasi yang berharga bagi pemangku kepentingan untuk memutuskan apakah proyek tersebut layak untuk dilanjutkan ke tahap perencanaan dan pelaksanaan.

Selain aspek teknis, Studi kelayakan ekonomi juga sangat penting. Evaluasi ini mencakup analisis biaya dan manfaat yang dihasilkan dari proyek, termasuk perhitungan *return on investment (ROI)* dan *net present value (NPV)*. Aspek

keuangan ini menjadi krusial karena bisnis, termasuk proyek *resort glamping*, sering kali memerlukan jangka waktu pengembalian yang panjang. Dengan melakukan analisis kelayakan ekonomi, manajemen dapat mengidentifikasi potensi risiko yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek. Pengetahuan tentang risiko-risiko ini sejak awal memungkinkan manajemen untuk merumuskan rencana mitigasi yang tepat, sehingga dampak negatif yang mungkin terjadi dapat diminimalkan.

Proyek pembangunan *resort glamping* dirancang untuk membangun sebuah *resort* yang menawarkan pengalaman *glamping* yang unik dan berkelas di sebuah lokasi yang strategis. Lokasi proyek yang dipilih tidak hanya memberikan keindahan visual, tetapi juga menciptakan nilai tambah bagi investor. Oleh karena itu, sangat penting untuk melakukan perencanaan anggaran yang komprehensif menjadi sangat penting.

Anggaran biaya merupakan lingkup paling dominan sehingga membutuhkan tingkat pengendalian yang mumpuni (efektif) dalam rangka menghasilkan kinerja yang memuaskan secara menyeluruh. Anggaran biaya harus diukur secara hati-hati dan cermat sesuai porsinya untuk kebutuhan pelaksanaan proyek agar tidak terjadi selisih yang besar antara perencanaan dan pemakaianya. Tolak ukur pengelolaan anggaran biaya yang buruk ditandai dengan terciptanya penyimpangan biaya secara signifikan. Banyak kemungkinan bisa terjadi selama pelaksanaan proyek sehingga tindakan pencegahan selalu dibutuhkan dalam rangka mempertahankan prestasi kemajuan proyek (Rani, 2016).

Terdapat beberapa hal penting yang perlu dipertimbangkan antara lain biaya investasi awal, analisis biaya operasional, analisis manfaat, perhitungan *return of investment (ROI)*, analisis *break-even point*, perhitungan *net present value (NPV)*, perhitungan *internal rate of return (IRR)* dalam merencanakan aspek keuangan untuk proyek *glamping resort*. Hampir dipastikan ada tuntutan untuk mampu bersaing dan dapat menuntaskan seluruh pekerjaan dalam proyek di waktu yang tepat (*on schedule*), tepat biaya (*on budgeted*) dan pekerjaan memenuhi standar mutu (*on specification*). Proyek resort glamping memiliki sasaran proyek untuk mengoptimalkan tingkat pengelolaan sumber daya yang dipakai dalam konstruksi proyek. Berbagai sumber daya perlu direncanakan dengan matang, meliputi:

finasial, manusia (SDM), alat, teknologi, bahan, serta metode. Hal ini didasarkan atas potensi/peluang dalam pelaksanaan proyek akan mengalami keterlambatan (*delay*) dan berakibat menimbulkan pembengkakan biaya.

Hasil penelitian Oktavian, Rendy (2020) menunjukkan bahwa proyek perumahan PuncaHaagen di Temanggung layak secara finansial. Analisis yang dilakukan menggunakan beberapa metode seperti *BCR*, *NPV*, *IRR*, *PP*, dan *BEP* memberikan indikasi positif mengenai kelayakan investasi. Namun, peneliti juga merekomendasikan agar studi kelayakan mencakup aspek lain seperti hukum, manajemen, pasar, dan teknis untuk mendapatkan hasil yang lebih akurat.

Atmaja et al., 2020 memaparkan bahwa sebagai contoh Proyek Pembangunan Jembatan Silaosinan di kabupaten Mentawai, provinsi Sumatra Barat, memiliki nilai kontrak 29,959 Miliar dengan waktu 267 hari kalender. Setelah ditinjau ulang dari minggu ke-26 dimana bobot realisasi 48,044%, sedangkan bobot rencana 51,328%, terdapat deviasi (3,284%), maka perlu dilakukan perhitungan biaya sisa dan waktu tersisa sampai minggu ke-26, masalah yang terjadi mengakibatkan biaya akhir dan waktu penyelesaian tidak sesuai dengan kontrak. Priyo & Paridi (2018) menyatakan bahwa dalam mencapai jadwal dan biaya yang telah ditetapkan, dibutuhkan adanya manajemen yang handal terkait pengelolaan proyek, terdiri perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengkoordinasian dan pengawasan. Lebih lanjut, adanya batasan anggaran dan jadwal membutuhkan tata kelola yang baik sehingga terpenuhi hasil pekerjaan proyek dalam hal spesifikasi teknis dan lingkup proyek, tanpa mengesampingkan program keselamatan dan kesehatan kerja (K3), keamanan dan manajemen resiko yang dapat ditoleransi Pastiarsa (2019). Husen (2018) dan Ervianto (2018) menjelaskan bahwa sasaran dalam manajemen proyek meliputi: Hemat anggaran (*cost underrun*), dalam arti pengendalian biaya dapat dilakukan dengan baik yang ditandai oleh biaya aktual pelaksanaan proyek lebih rendah dari biaya yang dianggarkan, Tepat jadwal (*on schedule*) dalam arti waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan kegiatan proyek tidak terjadi penundaan jadwal dan proyek selesai dalam batas jadwal yang telah ditentukan.

*Capital budgeting* merupakan proses perencanaan dan pengevaluasian investasi jangka panjang yang dilakukan oleh perusahaan. Beberapa keuntungan

utama dari *capital budgeting* yang baik untuk suatu proyek adalah: mengidentifikasi proyek yang menguntungkan. *Capital budgeting* membantu mengidentifikasi proyek-proyek investasi yang memberikan tingkat pengembalian (*return*) yang memadai untuk menutupi biaya modalnya. Ini memastikan bahwa perusahaan hanya menginvestasikan dalam proyek yang menguntungkan. Dengan *capital budgeting*, perusahaan dapat mengalokasikan sumber daya keuangan yang terbatas ke proyek- proyek yang paling menguntungkan dan sesuai dengan tujuan strategisnya. Pengendalian pengeluaran modal *Capital budgeting* membantu perusahaan mengendalikan pengeluaran modalnya dengan mengevaluasi dan memilih proyek-proyek terbaik yang sesuai dengan batasan anggaran.

Bila perusahaan memilih proyek-proyek yang menguntungkan melalui capital budgeting, perusahaan dapat meningkatkan nilainya dalam jangka panjang dengan memaksimalkan kekayaan pemegang saham. Mengelola risiko *Capital budgeting* memungkinkan perusahaan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko terkait dengan setiap proyek investasi, sehingga risiko tersebut dapat dimitigasi atau diperhitungkan dalam keputusan investasi. Dengan demikian, capital budgeting yang dilakukan dengan baik dapat membantu perusahaan dalam mengambil keputusan investasi yang tepat, mengoptimalkan alokasi sumber daya, meningkatkan nilai perusahaan, dan mengelola risiko secara efektif.

Mollah et al., 2023 memaparkan metode yang paling sering digunakan untuk menilai kelayakan proyek dengan menghitung biaya modal (tingkat pengembalian internal) dan periode pengembalian modal. Dalam hal ini, penggunaan metode *Capital Budgeting* juga sangat penting dalam mengalokasikan sumber daya finansial secara efisien untuk Proyek resort glamping. Dengan menggunakan teknik-teknik seperti *Net Present Value*, *Internal Rate of Return*, dan *Payback Period*, manajer proyek dapat melakukan evaluasi yang komprehensif terhadap keuntungan dan risiko-risiko finansial yang terkait dengan proyek *resort glamping*. Dalam konteks pengelolaan proyek *resort glamping*, integrasi antara analisis kelayakan dan *capital budgeting* sangat penting untuk memastikan bahwa pengelolaan biaya dilakukan secara efektif dan efisien. Dengan memadukan kedua pendekatan ini, perusahaan dapat menyelesaikan proyek sesuai dengan standar yang ditetapkan, sekaligus meminimalkan risiko-risiko finansial yang mungkin

timbul. Setelah melakukan analisis kelayakan dan menetapkan anggaran melalui *capital budgeting*, langkah selanjutnya adalah memastikan bahwa proses pengelolaan biaya proyek berjalan sesuai dengan rencana yang telah disusun. Manajer proyek perlu secara teratur memantau kemajuan proyek dan mengidentifikasi perubahan yang dapat memengaruhi anggaran. Hal ini mencakup pemantauan terhadap biaya yang dikeluarkan dibandingkan dengan biaya yang direncanakan, serta analisis terhadap penyebab selisih antara keduanya.

Identifikasi penyebab selisih ini sangat penting, karena dapat memberikan wawasan tentang potensi masalah yang mungkin muncul selama pelaksanaan proyek. Dengan ini, manajer proyek dapat mengambil tindakan korektif yang diperlukan untuk mengatasi deviasi dan menjaga agar proyek tetap pada jalurnya. Pengelolaan biaya yang baik akan memastikan bahwa semua sumber daya, termasuk tenaga kerja, peralatan, dan material, dialokasikan dengan efisien, sehingga proyek resort glamping dapat diselesaikan tepat waktu tanpa mengorbankan kualitas.

Penerapan *capital budgeting*, perusahaan dapat membuat keputusan yang lebih informasional dan akurat terkait alokasi anggaran untuk proyek resort glamping. Proses ini memungkinkan perusahaan untuk mengevaluasi berbagai alternatif investasi dan memilih proyek yang memberikan tingkat pengembalian yang optimal. Dengan demikian, integrasi antara analisis kelayakan dan capital budgeting tidak hanya membantu dalam pengelolaan biaya, tetapi juga dalam pengambilan keputusan strategis yang berkaitan dengan alokasi sumber daya, penjadwalan, dan perubahan rencana proyek.

Berdasarkan informasi yang diperoleh gambaran yang lebih mendalam tentang performa proyek secara keseluruhan, maka perlu dilakukan penelitian tentang analisis kelayakan keuangan glamping resort sehingga penelitian ini dapat merumuskan strategi yang lebih efektif untuk mencapai tujuan proyek, meningkatkan nilai investasi, serta keberlanjutan pertumbuhan ekonomi lokal.

## **I.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas permasalahan yang muncul berkaitan dalam penelitian ini adalah “Apakah proyek *glamping resort* batu putu layak dijalankan”

## **1.3 Batasan Masalah**

Agar penelitian ini tidak terlalu luas tinjauannya dan tidak menyimpang dari rumusan masalah di atas, maka perlu ada pembatasan masalah yang ditinjau. Batasan masalah dalam penelitian ini yaitu keelayakan keuangan proyek.

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan yang diharapkan dari Analisis Kelayakan Proyek *Glamping Resort* Batu Putu yaitu: menganalisis proyek glamping resort batu putu layak untuk dijalankan.

## **1.5 Manfaat Penelitian:**

Hasil penelitian ini dapat dijadikan rujukan untuk penelitian berikutnya terkait dengan analisis kelayakan proyek dengan menggunakan *capital budgeting* serta memberikan wawasan yang lebih dalam mengenai pengelolaan proyek yang efektif dan efisien dalam konteks pembangunan *resort glamping*.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 . Investasi**

Investasi Keberhasilan perusahaan di masa mendatang sangat dipengaruhi oleh kemampuan perusahaan dalam mengambil keputusan investasi karena bersifat jangka panjang dan memerlukan dana yang sangat besar. Pada dasarnya dana yang ditanamkan dalam aktiva tetap sama halnya dengan dana yang diinvestasikan dalam aktiva lancar. Keduanya dilakukan dengan harapan bahwa perusahaan akan dapat memperoleh kembali dana yang telah diinvestasikan dalam aktiva tetap tersebut. Namun, perputaran dana yang tertanam pada kedua aktiva tersebut berbeda. Penanaman modal dalam aktiva lancar diharapkan dapat diterima kembali dalam waktu yang relatif singkat atau kurang dari satu tahun, sedangkan investasi dalam aktiva tetap akan diterima kembali keseluruhannya oleh perusahaan dalam waktu yang relatif lama dan kembalinya secara berangsur-angsur melalui depresiasi. Pengertian investasi menurut Simamora (2017:298) adalah “nilai moneter aktiva yang diserahkan oleh perusahaan untuk memperoleh aktiva jangka panjang”. Sedangkan menurut Halim (2016:3) “investasi pada hakikatnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dimasa yang akan datang”. Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa investasi merupakan pengeluaran atau penanaman sejumlah dana pada saat ini untuk mendapatkan keuntungan di masa yang akan datang.

#### **2.2 Manajemen Proyek**

Proyek merupakan usaha sementara untuk menciptakan suatu produk, jasa, atau hasil yang unik yang mempunyai tanggal *start* dan *finish* dalam suatu kegiatan (PMBOK,2017). Sedangkan Manajemen proyek merupakan penerapan suatu ilmu pengetahuan, keterampilan, dan keahlian yang berkaitan dengan proyek yang ditangani serta metode teknis yang digunakan dalam mengelola sumber daya yang

ada guna untuk memperoleh tujuan yang telah ditetapkan berupa hasil output yang maksimal.

Manajemen proyek, pada sisi lain melibatkan perencanaan proyek (*project planning*) dan pengawasan proyek (*project monitoring*) dan meliputi hal-hal berikut:

- Perencanaan Proyek : pendefinisian persyaratan-persyaratan pekerjaan, pendefinisian kuantitas dan kualitas pekerjaan, pendefinisian sumber daya- sumber daya yang dibutuhkan.
- Pengawasan Proyek: tracking progress, membandingkan keluaran actual terhadap keluaran yang diprediksi, menganalisa dampak, membuat penyesuaian

Manajemen proyek dirancang untuk mengelola atau mengendalikan sumber daya-sumber daya perusahaan terhadap aktifitas tertentu, dalam Batasan waktu, biaya dan performa. Batasan-batasan (*constraints*) proyek adalah waktu (*time*), biaya (*cost*) dan performa (*performance*). Pada kasus dimana suatu proyek dikerjakan untuk outside customer, batasan yang ke-empatnya adalah hubungan pelanggan yang baik (*good customer relations*).

Kesuksesan suatu proyek tidak terlepas dari peran penting fungsi-fungsi manajemen: *Planning, Organizing, Staffing, Controlling, Directing*, yang diimplementasikan terhadap proyek. Menurut Kerzner (2018), potensial manfaat dari manajemen proyek yakni:

- Identifikasi tanggung jawab fungsional untuk menjamin bahwa semua aktifitas terhitung dibukukan, tanpa melihat pergantian karyawan.
- Meminimasi kebutuhan untuk pelaporan yang kontinyu
- Identifikasi batas waktu untuk penjadwalan
- Identifikasi metodologi untuk analisis *trade-off*
- Pengukuran penyelesaian terhadap rencana

- Identifikasi awal masalah sehingga tindakan koreksi akan mengikuti
  - Meningkatkan kemampuan estimasi untuk perencanaan ke depan
  - Mengetahui saat tujuan tidak dapat dipenuhi atau akan terlampaui
- Dalam mengerjakan sebuah proyek, seringkali akan menemukan berbagai permasalahan, rintangan dan halangan. Bahkan dapat terjadi pula perubahan-perubahan lingkup (*scope*) proyek. Manfaat-manfaat project management tidak akan dapat dicapai tanpa mengatasi permasalahan, rintangan dan halangan yang terjadi. Permasalahan, rintangan dan halangan yang sering terjadi dalam pelaksanaan suatu proyek, yaitu (Andiyan et al., 2023)
- Kerumitan proyek
  - Persyaratan khusus pelanggan dan perubahan lingkup
  - Restrukturisasi organisasi
  - Resiko-resiko proyek
  - Perubahan-perubahan teknologi
  - Perencanaan dan penetapan harga ke depan

### 2.3 Capital Budgeting

Penganggaran modal (pengeluaran) adalah proses penggunaan dana untuk memperoleh operasional yang membantu perusahaan untuk memperoleh pendapatan di masa depan atau mengurangi biaya di masa depan. Ini adalah faktor penting yang berkontribusi terhadap profitabilitas perusahaan, dan pada gilirannya ini adalah bagian penting dari rencana laba yang komprehensif. Belanja modal dapat diklasifikasikan dalam beberapa cara berbeda. Misalnya, mereka dibagi menjadi penambahan modal utama proyek dan belanja modal kecil, atau dapat dibagi menjadi jangka panjang dan jangka pendek jangka panjang dan jangka pendek (Welsch et al., 2017). Selain itu, mereka dibagi menjadi penggantian dan perbaikan kecil, ekspansi dan langkah strategis (Hilton et al., 2018). Ide untuk belanja modal biasanya datang dari beberapa sumber, seperti orang yang menggunakan aset, tenaga pemasaran, manajemen puncak, pemimpin perusahaan yang visioner, kelompok curah pendapat dan dari pasar (Hilton et al., 2018).

Pengertian lain dari *Capital budgeting* adalah proses pengambilan keputusan investasi jangka panjang yang dilakukan oleh perusahaan. Secara lebih rinci, *capital budgeting* dapat didefinisikan sebagai:

1. Proses mengidentifikasi, mengevaluasi, dan memilih investasi yang akan memberikan keuntungan bagi perusahaan di masa depan.
2. Teknik yang digunakan perusahaan untuk menentukan apakah suatu proyek investasi layak untuk dilaksanakan atau tidak.
3. Keputusan alokasi sumber daya keuangan perusahaan ke berbagai proyek investasi jangka panjang.
4. Proses manajemen untuk merencanakan dan mengendalikan investasi perusahaan.

Tujuan utama *capital budgeting* adalah untuk memaksimalkan nilai perusahaan dengan berinvestasi pada proyek-proyek yang dapat memberikan tingkat pengembalian yang optimal bagi perusahaan. Dalam proses ini, perusahaan menggunakan proses dalam *capital budgeting* untuk memilih investasi berdasarkan kriteria penerimaan proyek.

Menurut Chan bahwa proses pengambilan keputusan bergantung pada faktor kuantitatif dan kualitatif. Faktor kualitatif meliputi perencanaan strategis, tanggung jawab sosial, moral karyawan, tanggung jawab karyawan, citra Perusahaan dan pangsa pasar. Faktor kuantitatif, yang merupakan data umum yang digunakan dalam pengambilan keputusan, termasuk angka keuntungan atau biaya. Namun, baik jenis faktor kuantitatif maupun kualitatif sama-sama penting jika ingin membuat keputusan yang baik. Selain itu, keduanya membutuhkan manajer yang memiliki keahlian, pengalaman, penilaian, dan standar etika. Dalam praktiknya, tampaknya para manajer lebih berkonsentrasi pada ukuran-ukuran kuantitatif.

## **2.4 Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Keputusan Capital Budgeting**

### **2.4.1 Biaya Modal (Cost of Capital)**

Biaya modal merupakan tingkat pengembalian minimum yang harus diperoleh perusahaan dari suatu investasi agar nilai pasar perusahaan tidak menurun (Wahyuni & Istianingsih, 2019). Biaya modal dipengaruhi oleh struktur

modal perusahaan, suku bunga, risiko bisnis, dan faktor-faktor lainnya (Moreira & Taffarel, 2020). Semakin tinggi biaya modal, semakin tinggi pula tingkat pengembalian yang diharapkan dari suatu proyek investasi (Miroshnychenko et al., 2021). Penelitian terkait: Wahyuni & Istianingsih (2019) menyatakan bahwa biaya modal menjadi pertimbangan utama dalam keputusan *capital budgeting*.

#### **2.4.2 Tingkat Risiko Proyek**

Risiko proyek adalah kemungkinan penyimpangan antara hasil yang diharapkan dengan hasil aktual (Agarwal et al., 2022). Semakin tinggi risiko suatu proyek, semakin tinggi pula tingkat pengembalian yang diharapkan oleh investor (Miroshnychenko et al., 2021). Perusahaan perlu melakukan analisis risiko untuk mengevaluasi kelayakan suatu proyek investasi (Budiarto & Prabowo, 2020). Penelitian terkait: (Abdi et al., n.d.) mengungkapkan bahwa tingkat risiko proyek berpengaruh signifikan terhadap keputusan *capital budgeting*.

#### **2.4.3 Kendala Anggaran Modal (*Capital Rationing*)**

Kendala anggaran modal terjadi ketika perusahaan memiliki keterbatasan jumlah modal yang dapat diinvestasikan (Gitman & Zutter, 2015). Dalam kondisi ini, perusahaan harus memilih proyek-proyek investasi yang memberikan NPV tertinggi (Jiang et al., 2023). Pemilihan proyek harus mempertimbangkan kendala anggaran modal agar tujuan perusahaan dapat tercapai secara optimal (Anand, 2002). Penelitian terkait: Harjito & Martono (2011) menyatakan bahwa kendala anggaran modal menjadi pertimbangan penting dalam keputusan *capital budgeting*.

#### **2.4.4 Preferensi Manajer**

Preferensi manajer dapat memengaruhi keputusan capital budgeting, terutama dalam pemilihan kriteria penerimaan proyek (Wahyuni & Istianingsih, 2019). Manajer yang *risk-averse* cenderung memilih proyek dengan risiko rendah, sedangkan manajer yang *risk-taker* cenderung berani mengambil risiko yang lebih tinggi (Miroshnychenko et al., 2021). Preferensi manajer juga dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor lain, seperti pengalaman, kepribadian, dan budaya organisasi (Agarwal et al., 2022). Penelitian terkait: Wahyuni & Istianingsih (2019)

mengungkapkan bahwa preferensi manajer menjadi salah satu faktor penting dalam keputusan *capital budgeting*.

#### 2.4.5 Siklus Hidup Produk

Siklus hidup produk dapat memengaruhi keputusan *capital budgeting*, terutama dalam menentukan umur ekonomis suatu proyek investasi (Budiarto & Prabowo, 2020). Pada tahap introduksi dan pertumbuhan, perusahaan cenderung memilih proyek-proyek yang mendorong inovasi dan pengembangan produk (Jiang et al., 2023). Pada tahap kedewasaan dan penurunan, perusahaan cenderung memilih proyek-proyek yang berfokus pada efisiensi dan pemeliharaan aset (Moreira & Taffarel, 2020). Penelitian terkait: Bukit & Sembiring (2017) menemukan bahwa siklus hidup produk berpengaruh signifikan terhadap keputusan *capital budgeting*.

### 2.5 Metode *Capital Budgeting*

#### 2.5.1 *Net Present Value (NPV)*

*Net Present Value (NPV)* digunakan untuk menghitung pola *cashflow* secara keseluruhan dari suatu investasi dengan kaitannya dengan waktu (n) dan berdasarkan discount rate (r) tertentu. Metode ini untuk membandingkan antara *cashflow* yang masuk (*return*) dengan *cashflow* yang sudah dikeluarkan perusahaan (*initial investment*)

(1) Rumus Perhitungan:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t} \quad (\text{rumus 2.5})$$

Atau,

$$NPV = PV_n - CF_0$$

$$PV_n = \frac{FV}{(1+r)^2} ; \quad PV_n = FV_n \times (PVIF_{r,n})$$

Dimana:

- $PV_n$  = *cash inflow*
- $CF_0$  = *cash outflow (initial investment)*
- $k$  : *discount rate* yang digunakan
- $At$  : *cashflow* pada periode t
- $n$  : periode yang terahir dimana *cashflow* diharapkan

(2) Kriteria Penerimaan:

- Jika  $NPV > 0$ , Maka Proyek Diterima (Atmaja, 2019).
- Jika  $NPV < 0$ , maka proyek ditolak karena tidak memberikan nilai tambah bagi perusahaan.
- Jika  $NPV = 0$ , maka proyek diterima atau ditolak karena tidak memberikan nilai tambah maupun nilai berkurang bagi perusahaan

(3) Keunggulan NPV:

- Memperhitungkan tingkat bunga yang sebenarnya
- Mudah diterapkan karena tidak menggunakan pendekatan trial and error
- Mudah menyesuaikan dengan risiko, yaitu dengan menggunakan tingkat bunga yang berbeda untuk tahun-tahun berikutnya.

(4) Keterbatasan NPV:

- Sulitnya menentukan rate minimum yang diinginkan
- Tidak menunjukkan rate of return sebenarnya
- Adanya asumsi bahwa semua aliran kas masuk bersih segera dapat diinvestasikan kembali pada rate yang dipilih

### 2.5.2 Internal Rate Of Return (IRR)

*Internal Rate of Return (IRR)* digunakan untuk membantingkan antara tingkat pengembalian yang akan diterima dengan cashflow yang sudah dikeluarkan perusahaan (*initial Investment*).

(1) Rumus Perhitungan:

$$IRR = \text{CFO} + \frac{CF1}{(1+IRR)1} + \frac{CF2}{(1+IRR)2} + \dots + \frac{CF3}{(1+IRR)N} \quad \dots \dots \dots$$

( rumus 2.6)

$$= \sum_{n=0}^t \frac{Cf}{(1+IRR)^n} = 0$$

Dimana:

- $CF$  = Arus kas bersih
- $IRR$  = Tingkat bunga yang dicari harganya
- $n$  = Tahun

Kriteria *Internal Rate of Return*: *Internal Rate of Return* > tingkat pengembalian yang disyaratkan: diterima.

(2) Kriteria Penerimaan Proyek:

- Jika  $IRR >$  tingkat pengembalian yang disyaratkan (*required rate of return*), maka proyek diterima.
- Jika  $IRR <$  tingkat pengembalian yang disyaratkan, maka proyek ditolak.
- Jika  $IRR =$  tingkat pengembalian yang disyaratkan, maka proyek dapat diterima atau ditolak. (Gitman & Zutter, 2022).

(3) Keunggulan IRR:

- Menghindari Pemilihan rate of return minimum yang diinginkan.
- Memperoleh rate of return yang sebenarnya.
- Tidak memiliki beban untuk menginvestasikan Kembali seperti yang digambarkan pada metode net present value (NPV)

(4) Keterbatasan IRR:

- Lebih rumit, terutama jika aliran kas bersih tidak sama setiap periode
- harus menggunakan analisis sensitivitas.

### 2.5.3 Payback Period (PP)

*Payback Period (PP)* adalah metode yang digunakan untuk menghitung waktu yang diperlukan oleh perusahaan untuk mengembalikan modal awal yang sudah dikeluarkan (*intial investment/CF<sub>0</sub>*). Metode ini mengabaikan konsep *time value of money*, sehingga *cashflow* tidak dikaitkan dengan *discount rate* tertentu.

A. Rumus Perhitungan:

$$PBP = \frac{\text{Investasi kas bersih}}{\text{Aliran Kas Masuk Bersih Tahunan}} \quad (\text{rumus 2.7})$$

Atau,

$$PP = \text{Cumulative CF} + \frac{\text{Sisa cash flow}}{CFT} \quad (\text{rumus 2.8})$$

A. Kriteria Penerimaan Proyek (Gitman & Zutter, 2022):

- Jika  $PP <$  jangka waktu yang disyaratkan (*required payback period*), maka proyek diterima.
- Jika  $PP >$  jangka waktu yang disyaratkan, maka proyek ditolak.
- Jika  $PP =$  jangka waktu yang disyaratkan, maka proyek dapat diterima atau ditolak.

**B. Keunggulan PP:**

- Mudah untuk dihitung, tidak memerlukan data yang banyak
- Berdasarkan pada cash basis bukan *accrual* basis
- Cukup akurat untuk mengukur nilai investasi yang diperbandingkan untuk beberapa kasus dan bagi pembuat keputusan
- Dapat digunakan untuk melihat hasil- hasil yang dapat diperbandingkan dan mengabaikan alternatif-alternatif investasi yang buruk (tidak menguntungkan)
- Menekankan pada alternatif-alternatif investasi yang memiliki periode pengembalian lebih cepat.

**C. Keterbatasan PP:**

- Tidak mampu memberikan informasi tentang tingkat profitabilitas investasi
- Tidak memperhitungkan nilai waktu uang
- Sulit membuat kesimpulan jika terdapat duan peluang investasi atau lebih yang memiliki umur ekonomis yang tidak sama
- Tidak mempertimbangkan pengembalian investasi setelah melewati waktu *payback period*.

**2.5.4 Profitability Index (Pi)**

*Profitability Index (PI)* adalah rasio antara nilai sekarang dari arus kas masuk (*present value of cash inflows*) dengan nilai sekarang dari arus kas keluar (*present value of cash outflows*) selama umur proyek (Zutter & Smart, n.d.) Dengan kata lain, PI menunjukkan perbandingan antara manfaat yang diperoleh dari suatu proyek dengan biaya yang dikeluarkan untuk proyek tersebut.

**A. Rumus Perhitungan:**

$$PI = \frac{\sum(\text{Arus Kas Masuk } t / (1 + r)^t)}{\text{Arus Kas Awal}} \quad (\text{rumus 2.9})$$

Dimana:

- Arus Kas Masuk  $t$  adalah arus kas masuk pada periode  $t$
- $r$  adalah tingkat diskonto atau tingkat pengembalian yang disyaratkan
- $t$  adalah periode waktu

**B. Kriteria Penerimaan Proyek (Brigham & Houston, 2021).:**

- Jika  $PI > 1$ , maka proyek diterima karena manfaat yang diperoleh lebih besar dari biaya yang dikeluarkan.
- Jika  $PI < 1$ , maka proyek ditolak karena manfaat yang diperoleh lebih kecil dari - biaya yang dikeluarkan.
- Jika  $PI = 1$ , maka proyek dapat diterima atau ditolak karena manfaat yang diperoleh sama dengan biaya yang dikeluarkan.

C. Keunggulan PI:

- Memperhitungkan tingkat bunga yang sebenarnya
- Mudah diterapkan karena tidak menggunakan pendekatan trial and error
- Mudah menyesuaikan dengan risiko yaitu dengan menggunakan tingkat bunga yang berbeda untuk tahun-tahun berikutnya.

D. Keterbatasan PI:

- Sulit untuk menentukan rate minimum yang diinginkan
- Tidak menunjukkan rate of return yang sebenarnya.
- Adanya asumsi bahwa semua aliran kas masuk bersih segera dapat diinvestasikan kembali pada rate yang dipilih.

## 2.6 Proyek

Proyek merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh seseorang, kelompok, organisasi maupun perusahaan untuk menghasilkan produk atau jasa dapat memiliki karakteristik suatu proyek bersifat sementara dan tidak berulang. Suatu proyek memiliki serangkaian tujuan dan sasaran yang akan dicapai. Proyek dikerjakan pada semua level organisasi dan dapat melibatkan orang Tunggal atau bahkan ribuan orang. Batas durasi proyek mulai dari beberapa minggu sampai dengan tahun. Proyek melibatkan satu atau lebih unit organisasi. Berikut merupakan contoh proyek mencakup, namun tidak terbatas pada :

- a. Mengembangkan produk atau jasa baru
- b. Mengakibatkan perubahan dalam struktur, *staffing*, dan gaya organisasi
- c. Merancang sarana transportasi baru
- d. Mengembangkan atau memperoleh sistem informasi baru atau modifikasi
- e. Mendirikan suatu bangunan atau fasilitas
- f. Membangun sistem pengairan untuk sebuah komunitas
- g. Menjalankan kampanye untuk jabatan politik

h. Menanggapi permohonan sebuah kontrak,

Kerzner (2018) membagi proyek dalam empat kategori, yakni:

- Individual *projects*: adalah proyek-proyek berdurasi pendek yang normalnya ditugaskan kepada individu tunggal yang bertindak baik sebagai manajer proyek (*project manager*) dan sebagai manajer fungsi (*functional manager*).
- *Staff projects*: adalah proyek-proyek yang dapat diselesaikan oleh satu unit organisasi, katakanlah sebuah departemen. Seorang staf atau tenaga kerja dikembangkan dari setiap seksi yang terlibat. Kerja terbaik adalah jika hanya satu unit fungsi yang dilibatkan.
- *Special projects*: Seringkali proyek-proyek khusus yang terjadi membutuhkan fungsi utama yang pasti dan/atau otoritas ditunjuk untuk sementara untuk individu atau unit lain. Kerja terbaik adalah untuk proyek-proyek berdurasi pendek. Proyek-proyek untuk jangka panjang dapat membawa kepada konflik hebat di bawah pengaturan ini.
- *Matrix or aggregate projects*: Proyek ini membutuhkan input dari unit fungsi dalam jumlah besar dan biasanya mengendalikan sumber daya-sumber daya yang sangat banyak.

Proyek ada untuk memproduksi hasil kerja (*deliverable*). *Deliverable* yaitu keluaran (*output*), atau hasil akhir (*end result*) dari penyelesaian suatu proyek atau akhir tahap siklus hidup proyek (Andiyan et al., 2023). Deliverables adalah hasil kerja dari proyek yang dapat terukur (*measurable*), *tangible outputs*, dan dapat berupa:

- *Hardware Deliverables*: Barang-barang perangkat keras, seperti meja, prototype, atau peralatan.
- *Software Deliverables*: Barang-barang yang similar dengan hardware deliverables tetapi biasanya berupa produk-produk kertas, seperti laporan, pelajaran, handout,
- atau dokumentasi. Beberapa perusahaan tidak membedakan antara hardware dan software deliverables.

- *Interim Deliverables*: Barang-barang yang dapat berupa hardware atau software deliverables, dan semakin berkembang sebagai hasil proyek. Contohnya adalah laporan sementara untuk kebutuhan laporan akhir.

### 2.6.1 Proses pada Proyek

Proyek pada dasarnya dibentuk dari sejumlah proses. Proses didefinisikan sebagai "sebuah rangkaian aktivitas yang membawa hasil". Proses pada proyek secara umum dibagi menjadi dua kategori:

1. *Project Management Processes*

*Project management processes* yang terkait dengan aktivitas pengelolaan sejumlah pekerjaan atau aktivitas di dalam proyek.

2. *Product-Oriented Processes*

*Product-Oriented Processes* yang terkait dengan aktivitas penciptaan produk tertentu di dalam sebuah proyek, kedua proses tersebut saling berkaitan dan tumpang tindih (*co-exist and overlapping phenomena*)

### 2.6.2 Kelompok Proses

Proses dalam manajemen proyek dibagi menjadi lima kelompok besar, masing-masing adalah:

A. Proses *Initiating*

Aktivitas terkait dengan persiapan pelaksanaan sebuah proyek, terutama menyangkut kesediaan *stakeholder* untuk menentukan obyektif dan sepakat untuk memiliki komitmen penuh mendukung proyek tersebut dalam hal alokasi berbagai sumber daya yang diperlukan;

B. Proses *Planning*

Aktivitas terkait dengan perencanaan pelaksanaan sebuah proyek, terutama dalam hal memperkirakan ruang lingkup, durasi, biaya, kualitas, dan parameter lain yang perlu dikelola didalam proyek;

C. Proses *Executing*

Aktivitas terkait dengan menkoordinasikan orang-orang dan sumber daya ada untuk menjalankan sejumlah pekerjaan didalam proyek agar menghasilkan output yang diinginkan atau ditargetkan;

D. Proses *Controlling*

Aktivitas terkait dengan pengawasan agar seluruh kegiatan yang dilakukan di dalam proyek secara konsisten mengarah pada obyektif yang ingin dicapai; dan

E. Proses *Closing*

Aktivitas terkait dengan Persetujuan Formal Bahwa proyek Telah Berakhir Dan Menghasilkan *Output* Yang Ditargetkan

## 2.7 Manajemen Proyek Yang Berhasil

Penyelesaian suatu proyek, tidak lantas dapat begitu saja dikatakan bahwa manajemen proyek sukses atau berhasil. Definisi manajemen proyek sukses yang digunakan untuk dua puluh tahun yang lampau, adalah jika proyek telah mencapai tujuan-tujuan proyek (Kerzner, 2018).

- Dalam waktu
- Dalam biaya
- Pada level performa/teknologi yang diinginkan
- Menggunakan sumber daya-sumber daya yang ditentukan secara efektif dan efisien diterima oleh pelanggan

Seiring dengan kompleksitas proyek, dewasa ini, definisi proyek sukses telah dimodifikasi, dimana mencakup penyelesaian (Kerzner, 2018):

- Dalam periode waktu yang dialokasikan
- Dalam biaya yang dianggarkan
- Pada level performa dan spesifikasi yang tepat
- Dengan penerimaan oleh *customer/user*
- Dengan perubahan lingkup yang minimum dan atas persetujuan satu sama lain
- Tanpa mengganggu alur kerja utama organisasi
- Tanpa mengubah budaya perusahaan

Keberhasilan kontraktor dan manajer proyeknya biasanya akan dinilai menurut seberapa baik mereka mencapai tiga tujuan utama (*primary*) (Lock, 2018), yaitu:

1. Penyelesaian proyek dalam anggaran biaya;
2. Proyek diselesaikan dan diserahkan ke pelanggan tepat waktu;
3. Performa baik, dimana persyaratan seluruh aspek proyek telah diselesaikan
4. menurut spesifikasi proyek dari pelanggan.

Faktor-faktor penting untuk mencapai ketiga tujuan tersebut meliputi sebagai berikut (Lock, 2018):

- Definisi proyek yang baik dan kasus bisnis yang baik;
- Pemilihan strategi proyek yang sesuai/tepat;
- Dukungan yang kuat untuk proyek dan manajernya dari manajemen yang lebih tinggi;
- Ketersediaan cukup dana dan sumber daya lain;
- Pengendalian perubahan oleh perusahaan terhadap proyek resmi;
- Kompetensi teknik;
- Budaya mutu yang baik dalam keseluruhan organisasi;
- Struktur organisasi yang cocok;
- Kepedulian yang tepat akan kesehatan dan keselamatan setiap orang yang berhubungan dengan proyek;
- Komunikasi proyek yang baik;
- Staf yang memiliki motivasi baik;
- Pemecahan konflik dengan cepat dan adil (fair).

Lima elemen kritis suatu good plan yaitu : Tujuan Proyek dan Persyaratan Utama yang Mendukung, Lingkup Proyek, Hasil Kerja (*Deliverables*) Utama, Kebutuhan Sumber Daya, dan Jadwal Proyek dengan Tanggal Penyerahan Utama (Barker and Cole, 2017)

## 2.8 Studi kelayakan Bisnis

Bisnis merupakan seluruh kegiatan yang diorganisasikan oleh orang-orang yang berkecimpung di dalam bidang perniagaan (produsen, pedagang, konsumen, dan industri dimana perusahaan berada) dalam rangka memperbaiki standar serta kualitas hidup para pelaku usaha. Studi kelayakan bisnis merupakan penelaahan

atau analisis tentang apakah suatu kegiatan investasi memberikan manfaat atau hasil bila dilaksanakan. Studi kelayakan bisnis merupakan penelitian terhadap rencana bisnis yang tidak hanya menganalisis layak atau tidak layak bisnis dibangun, tetapi juga saat dioperasionalkan secara rutin dalam rangka pencapaian keuntungan yang maksimal untuk waktu yang tidak ditentukan, misalnya rencana peluncuran produk baru sampai pada pengembangan. Arti dari studi kelayakan bisnis yaitu penelitian tentang layak tidaknya suatu proyek ( biasanya tentang proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. *Criteria* berhasil ada dua yaitu berhasil dalam arti luas dan dalam arti yang terbatas (Husnan, 2000).

## **2.9 Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis**

Untuk memperoleh kesimpulan yang kuat tentang dijalankan atau tidaknya sebuah ide bisnis, studi kelayakan bisnis yang diperlukan pada beberapa aspek kelayakan bisnis sebagai berikut:

### **2.9 1 Aspek Pasar**

Tujuan kegiatan pemasaran suatu produk atau jasa secara umum adalah sebagai berikut:

- (1) memaksimumkan konsumsi atau dengan kata lain memudahkan dan merangsang konsumsi;
- (2) memaksimumkan kepuasan konsumen;
- (3) memaksimumkan pilihan (ragam produk);
- (4) memaksimumkan mutu hidup (kualitas, kuantitas, ketersediaan, harga pokok barang, mutu lingkungan fisik, dan mutu lingkungan kultur);
- (5) meningkatkan penjualan barang dan jasa;
- (6) ingin menguasai pasar dan menghadapi pesaing;
- (7) memenuhi kebutuhan akan suatu produk maupun jasa; dan
- (8) memenuhi keinginan para pelanggan akan suatu produk atau jasa.

#### **a. Kebijakan Kebijakan**

Saluran distribusi merupakan berbagai usaha yang dilakukan perusahaan dalam rangka penyediaan produk untuk memudahkan konsumen menjangkau dan mendapatkan produk yang diinginkan. Kebijakan promosi merupakan usaha perusahaan untuk memberi informasi tentang produknya kepada konsumen dan

mempengaruhi mereka agar membeli produk. Strategi bauran pemasaran (marketing mix strategy) terbagi atas strategi produk, strategi harga dan strategi promosi.

b. Strategi Produk

Produk adalah sesuatu yang dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan konsumen. Pengertian produk menurut Kotler dan Armstrong (2018) adalah sesuatu yang ditawarkan ke pasar untuk mendapatkan perhatian untuk dibeli, untuk digunakan atau dikonsumsi yang dapat memenuhi keinginan dan kebutuhan. Strategi produk yang dilakukan oleh perusahaan dalam mengembangkan suatu produk antara lain:

- 1) penentuan logo dan moto;
- 2) menciptakan merek, faktorfaktornya antara lain: mudah diingat, terkesan hebat dan modern, memiliki arti (dalam arti positif), dan menarik perhatian; dan
- 3) menciptakan kemasan Strategi Harga.

Langkah-langkah yang perlu ditempuh dalam menetapkan harga yang tepat terhadap suatu produk adalah

- 1) menentukan tujuan penetapan harga, yaitu memperkirakan permintaan, biaya, dan laba;
- 2) memilih strategi harga untuk membantu menentukan harga dasar; dan
- 3) menyesuaikan harga dasar dengan taktik penetapan harga. Penentuan harga oleh suatu perusahaan dimaksudkan dengan berbagai tujuan yang hendak dicapai.

Tujuan penentuan harga secara umum adalah sebagai berikut:

- (1) untuk bertahan hidup;
- (2) untuk memaksimalkan laba;
- (3) untuk memperbesar market share penentuan harga ini dengan harga yang murah sehingga diharapkan jumlah pelanggan meningkat dan diharapkan pula pelanggan pesaing beralih ke produk yang ditawarkan;
- (4) mutu produk; dan
- (5) karena pesaing.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pemilihan dan penentuan lokasi adalah dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) dekat dengan kawasan industri;
- 2) dekat dengan lokasi perkantoran;
- 3) dekat dengan lokasi pasar;
- 4) dekat dengan pusat pemerintahan;
- 5) dekat dengan lokasi perumahan atau masyarakat;
- 6) mempertimbangkan jumlah pesaing yang ada di suatu lokasi; dan
- 7) sarana dan prasarana (jalan, pelabuhan, listrik, dan lain-lain).

Selanjutnya, menentukan metode dan jalur distribusi yang akan dipakai dalam menyalurkan produk ke pasar. Strategi distribusi digunakan untuk menentukan bagaimana mencapai target pasar dan bagaimana untuk menyelenggarakan fungsi-fungsi distribusi yang berbeda-beda.

Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi strategi distribusi. Pertama, pertimbangan pembeli atau faktor pasar. Karakteristik pelanggan mempengaruhi keputusan apakah menggunakan suatu pendekatan distribusi langsung. Perusahaan harus mempertimbangkan jumlah dan frekuensi pembelian. Selain itu, perlu dipertimbangkan sasaran pelanggan apakah sasarannya pasar konsumen atau pasar industri. Lokasi geografis dan ukuran pasar juga penting dipertimbangkan. Selanjutnya, karakteristik produk-produk yang kompleks, dibuat khusus, dan mahal cenderung menggunakan saluran distribusi yang pendek dan langsung. Terakhir, faktor produsen atau pertimbangkan pengawasan dan keuangan Produsen yang memiliki sumber daya keuangan, manajerial, dan pemasaran yang besar dapat lebih baik menggunakan saluran langsung. Sebaliknya, perusahaan yang kecil dan lemah lebih baik menggunakan jasa perantara.

### c. Strategi Promosi

Promosi merupakan kegiatan marketing *mix* yang terakhir. Kegiatan ini merupakan kegiatan yang sama pentingnya dengan ketiga kegiatan diatas, baik produk, harga, dan lokasi/distribusi. Dalam kegiatan ini setiap perusahaan berusaha untuk mempromosikan seluruh produk atau jasa yang dimilikinya baik langsung maupun tidak langsung. Salah satu tujuan promosi perusahaan adalah menginformasikan segala jenis produk yang ditawarkan dan berusaha menarik calon konsumen yang

baru. Paling tidak ada empat macam sarana promosi yang dapat digunakan oleh setiap perusahaan dalam mempromosikan baik produk maupun jasanya. Keempat macam sarana promosi yang dapat digunakan antara lain:

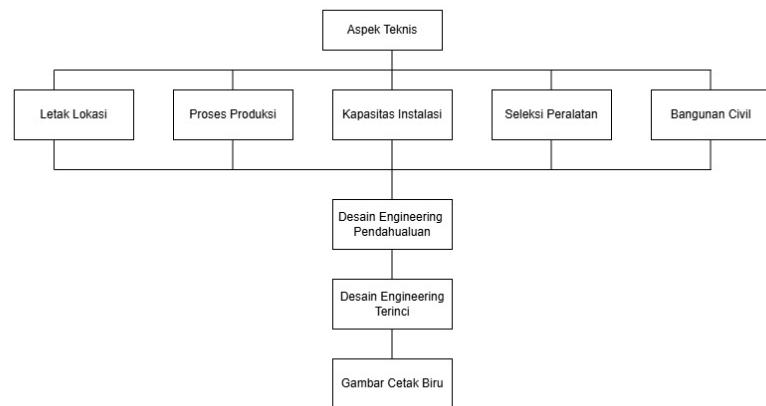
- 1) Periklanan (*Advertising*);
- 2) Promosi Penjualan (*Sales Promotion*);
- 3) Publisitas (*Publicity*); Dan
- 4) Penjualan Pribadi (*Personal Selling*).

Iklan adalah sarana promosi yang digunakan oleh perusahaan guna menginformasikan, menarik, dan mempengaruhi calon konsumennya. Tujuan penggunaan dan pemilihan media iklan tergantung dari tujuan perusahaan. Masing-masing media mempunyai tujuan penggunaan iklan sebagai media promosi, yaitu:

- (1) untuk pemberitahuan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan produk yang dimiliki oleh suatu perusahaan, seperti peluncuran produk baru, keuntungan, dan kelebihan suatu produk atau informasi lainnya;
- (2) untuk mengingatkan kembali kepada pelanggan tentang keberadaan atau keunggulan produk yang ditawarkan;
- (3) untuk perhatian dan minat para konsumen baru dengan harapan akan memperoleh daya tarik dari para calon pelanggan; dan
- (4) mempengaruhi pelanggan saingan agar berpindah ke perusahaan yang mengiklankan.

## 2.9.2 Aspek Teknik

Analisis Teknis menganalisis kesiapan teknis dan ketersediaan teknologi yang dibutuhkan untuk menjalankan bisnis. Berikut ini merupakan tahapan aspek teknis yaitu:



**GAMBAR 2. 1 ASPEK TEKNIS**

Tahap awal bertujuan untuk merumuskan gagasan yang timbul dalam Batasan yang konkret dari segi teknis. Selanjutnya tahap pengkajian aspek teknis dipakai sebagai masukan dalam pengkajian aspek-aspek lainnya seperti aspek finansial ekonomi, AMDAL, perkiraan biaya dan jadwal. Akhirnya, lingkup aspek teknis dimulai dari letak lokasi sampai *desain engineering* terinci yaitu menghasilkan gambar cetak biru instalasi proyek yang akan dibangun.

## 2.9.3 Analisis aspek lingkungan

Lingkungan tempat bisnis akan dijalankan harus dianalisis dengan cermat dan seksama. Hal ini disebabkan lingkungan di satu sisi dapat menjadi peuang bisnis yang akan dijalankan. Namaun disisi lain kingkungan juga dapat menjadi ancaman bagi perkembangan bisnis. Keberadaan bisnis dapat berpengaruh terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan ekologi tempat bisnis akan dijalankan. Aspek lingkungan bertujuan menganalisis usaha-usaha yang dapat dilakukan untuk meminimalkan dampak negatif bisnis terhadap lingkungan, baik lingkungan operasional, lingkungan industri, maupun lingkungan jauh.

#### 2.9.4 Aspek Finansial

Aspek finansial merupakan aspek aspek paling terakhir disusun dalam penyusunan studi kelayakan bisnis. Hal ini karena kajian dalam aspek keuangan memerlukan informasi yang berkaitan dengan aspek-aspek sebelumnya. Suatu proyek dapat dikatakan layak atau tidak dapat dilihat dari beberapa aspek berikut antara lain *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Benefit Cost Ratio (BCR)*, *Payback Period (PP)*

#### 2.10 Manfaat dari studi kelayakan Bisnis

Studi kelayakan bisnis ternyata tidak hanya berguna dan mendukung para pebisnis saja . ada berbagai pihak lainnya yang memerlukan studi kelayakan bisnis dalam membantu pencapaian minat dan ekspektasi dari berbagai macam pihak yang memiliki kepentingan. Ada berbagai macam manfaat dari penyusunan studi kelayakan bisnis yang terdiri dari:

1. Menghindari resiko kerugian,

Untuk menghindari resiko kerugian di masa yang akan datang, karena di masa yang akan datang terdapat ketidakpastian. Kondisi ini yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa dapat diramalkan.

Dalam hal ini fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak kita inginkan baik resiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat kita kendalikan.

2. Memudahkan perencanaan,

Jika dapat meramalkan apa yang akan terjadi pada masa yang akandatang, maka akan mempermudah kita dalam melakukan perencanaan. Perencanaan meliputi beberapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha akan dijalankan, dimana lokasi akan di bangun, siapa-siapa yang melaksanakannya, bagaimana cara menjalankannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh, serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan.

3. Mempermudah pelaksanaan pekerjaan,

Dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang dapat dikerjakan. Sehingga pekerjaan berjalan pada

tujuan yang jelas dengan pembagian tugas-tugas yang telah dirancang dengan baik.

4. Mempermudah pengawasan,

Dengan telah dilaksanakan suatu usaha atau proyek sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pelaksanaan pengawasan dapat dilakukan berdasarkan hasil yang ditimbulkan berdasarkan target dari rencana bisnis tersebut.

5. Mempermudah pengendalian,

Tujuan pengendalian adalah untuk mengembalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng ke arah yang sesungguhnya, berdasarkan kebijakan-kebijakan tertentu.

Dalam hal ini fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak kita inginkan baik resiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat kita kendalikan.

6. Memudahkan perencanaan,

Jika dapat meramalkan apa yang akan terjadi pada masa yang akandatang, maka akan mempermudah kita dalam melakukan perencanaan. Perencanaan meliputi beberapa jumlah dana yang diperlukan, kapan usaha akan dijalankan, dimana lokasi akan di bangun, siapa-siapa yang melaksanakannya, bagaimana cara menjalankannya, berapa besar keuntungan yang akan diperoleh, serta bagaimana mengawasinya jika terjadi penyimpangan.

7. Mempermudah pelaksanaan pekerjaan,

Dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan bisnis. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang dapat dikerjakan. Sehingga pekerjaan berjalan pada tujuan yang jelas dengan pembagian tugas-tugas yang telah dirancang dengan baik.

8. Mempermudah pengawasan,

Dengan telah dilaksanakan suatu usaha atau proyek sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan memudahkan perusahaan untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pelaksanaan pengawasan dapat dilakukan

berdasarkan hasil yang ditimbulkan berdasarkan target dari rencana bisnis tersebut.

9. Mempermudah pengendalian,

Tujuan pengendalian adalah untuk mengembalikan pelaksanaan pekerjaan yang melenceng ke arah yang sesungguhnya, berdasarkan kebijakan-kebijakan tertentu.

## **2.11 Analisis Kelayakan Keuangan**

Ditinjau dari perspektif keuangan, penelitian di bidang ini bertujuan untuk menentukan biaya-biaya yang akan dikeluarkan dan perkiraan jumlahnya. Dari semua faktor evaluasi dalam studi kelayakan perusahaan, faktor keuangan memiliki dampak paling besar pada pengambilan keputusan keuangan karena nilainya diketahui dan tidak dapat dianggap mudah tanpa pertimbangan dan perhitungan yang cermat. Efek jangka pendek dan jangka panjang juga dapat muncul dari faktor keuangan (Febriyanti, 2023). Analisis keuangan merupakan salah satu faktor yang digunakan untuk mengevaluasi keuangan perusahaan secara keseluruhan, menurut Kasmir dan Jakfar. Kelangsungan hidup suatu usaha atau investasi dapat dinilai dengan menggunakan kriteria seperti *Probability Index (PI)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, dan *Net Present Value (NPV)* (Yanuar, 2016)

## 2.12 Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian yang telah dilakukan terkait kelayakan keuangan yaitu:

TABEL 2. 1 PENELITIAN TERDAHULU

Penulis, Tahun, dan Ranking Scopus	Judul penelitian	Metodologi	Hasil Penelitian
(Jawad et al., 2022)	Project control system (PCS) implementation in engineering and construction projects: an empirical study in Saudi's petroleum and chemical industry	Project control systems, Project success, Maturity, Engineering, Construction, Enablers, Barriers	Data dari survei terhadap 400 manajer proyek di industri perminyakan dan kimia Arab Saudi mengungkapkan bahwa PCS yang sukses adalah kunci untuk mencapai semua hasil proyek, tetapi mereka sangat penting untuk dipenuhi tujuan biaya proyek. Tata Kelola Proyek diidentifikasi sebagai yang paling penting dari enam elemen PCS untuk memenuhi tujuan proyek. Kurangnya proses standar muncul sebagai penghalang paling signifikan untuk mencapai tata kelola proyek yang efektif, sementara memiliki anggota tim proyek yang terampil dan berpengalaman adalah yang paling yang paling signifikan untuk menerapkan nilai yang diperoleh. Implikasi praktis - Studi ini menawarkan arahan untuk menerapkan dan mengembangkan PCS sebagai alat strategis dan berfokus pada elemen-elemen PCS yang dapat meningkatkan hasil proyek.
Alberto De Marco and Timur Narbaev (2016), Q2	Earned value-based performance monitoring of facility construction projects	Construction industry, Project management, Construction management, Earned value, Cost control, Industrial facility, Monitoring, Performance Paper type Conceptual paper	Praktik EVM di industri konstruksi Eropa ditemukan tertinggal dari negara-negara dan industri yang lebih berpengalaman, meskipun EVM telah terbukti dapat diterapkan, mudah beradaptasi dan prediktif terhadap biaya akhir dan jadwal proyek konstruksi fasilitas yang terintegrasi. Secara khusus, estimasi biaya pada saat penyelesaian diperkirakan dengan indeks kinerja biaya sederhana (CPI), sedangkan untuk waktu waktu penyelesaian, konsep jadwal yang diperoleh dinyatakan sebagai prediktor yang akurat
Maan Nihad Ibrahim, David Thorpe, Muhammad Naseque Mahmood (2018), Q1	Risk factors affecting the ability for earned value management to accurately assess the performance of infrastructure projects in Australia	Earned value management, Infrastructure construction, Project management, Performance, Risk management	EVM merupakan metode yang umum digunakan untuk menilai kinerja proyek. Kelemahan dari pendekatan ini adalah bahwa penilaian EVM dalam bentuknya yang sekarang tidak mengukur dampak dari sejumlah faktor kinerja proyek yang diakibatkan oleh kompleksitas proyek konstruksi infrastruktur modern, dan sehingga tidak secara akurat menilai dampaknya terhadap kinerja proyek. faktor risiko potensial untuk mengevaluasi kinerja proyek seperti keberlanjutan, pemangku kepentingan persyaratan, komunikasi, strategi pengadaan, cuaca, pengalaman staf, kondisi lokasi, desainmasalah, risiko keuangan, subkontraktor, persyaratan pemerintah dan material. Selain itu, item-item pengukuran diidentifikasi
Md. Anhar Sharif Mollah, Md. Abdur Rouf, S.M. Sohel Rana (2021)	A study on capital budgeting practices of some selected companies in Bangladesh	NPV, Risk, Financial management, Capital budgeting, IRR WACC	Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai sekarang bersih merupakan metode penganggaran modal yang paling umum digunakan, diikuti oleh tingkat pengembalian internal dan periode pengembalian modal. Demikian pula, bobot rata-rata biaya modal ditemukan sebagai metode yang paling sering digunakan untuk menghitung biaya modal. Lebih lanjut, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa para CFO menyesuaikan faktor risiko dengan menggunakan diskonto.

TABEL 2. 2 PENELITIAN TERDAHULU LANJUTAN

Penulis, Tahun, dan Ranking Scopus	Judul penelitian	Metodologi	Hasil penelitian
Kim et al., (2021) , Q2	Capital budgeting practices: evidence from Korea	Capital asset pricing model, Capital budgeting, Chaebol, Cost of capital, Risk factor, Survey data	praktik penganggaran modal perusahaan-perusahaan Korea sama kuat atau lebih kuat daripada perusahaan-perusahaan di pasar negara maju. Mayoritas perusahaan Korea menggunakan teknik praktik terbaik seperti NPV, IRR dan CAPM untuk evaluasi proyek dan estimasi biaya ekuitas. Afiliasi n,menghasilkan praktik penganggaran modal yang agak praktik penganggaran modal yang lebih kuat. Para penulis juga menemukan bahwa faktor-faktor lain, seperti ukuran perusahaan, leverage, usia CEO dan pendidikan CEO, mempengaruhi praktik penganggaran modal.
Ilyas & Wagey, n.d. (2020)	Proyek Pembangunan Perumahan Green Terrace Ditinjau Pada Aspek Keuangan	Studi Kelayakan; Penganggaran Modal	Hasil penelitian ditinjau pada aspek keuangan melalui perhitungan Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Profitability Index (PI). Hasil perhitungan Ketiga menunjukkan hasil yang baik, sehingga evaluasi penganggaran modal pembangunan perumahan Green Terrace layak. Hasil penelitian ditinjau melalui aspek keuangan metode penganggaran modal memunculkan Net Present Value (NPV) Rp 7.286.398.008,25, Internal Rate of Return (IRR) dengan persentase 25%, dan Profitability Index (PI) 2,86.
Susanti dan Maini (2019)	Analisis Kelayakan Ekonomi Proyek Pembangunan Gedung Olahraga (Gor) Kabupaten Bangka	GOR, NPV, IRR	Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Susanti dan Maini (2019), analisis kelayakan ekonomi proyek GOR di Kabupaten Bangka menunjukkan bahwa fasilitas olahraga ini tidak hanya berfungsi sebagai tempat kegiatan fisik, tetapi juga dapat meningkatkan prestasi olahraga dan kehormatan bangsa. Dalam kajian ini, penulis menggunakan beberapa metode analisis kelayakan, termasuk Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PP). NPV positif sebesar Rp. 30.433.056 pada discount factor 7% mengindikasikan bahwa proyek ini layak secara finansial. Selain itu, PP yang sebesar 12 tahun 3 bulan lebih kecil dari umur ekonomis proyek 20 tahun menunjukkan bahwa investasi ini akan kembali dalam waktu yang wajar.
Oktavian,Rendy (2020)	Analisis Nilai Investasi Proyek Perumahan	Study Kelayakan, Investasi,	Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa proyek perumahan PuncaHaagen di Temanggung layak secara finansial. Analisis yang dilakukan menggunakan beberapa metode seperti BCR, NPV, IRR, PP, dan BEP memberikan indikasi positif mengenai kelayakan investasi. Namun, peneliti juga merekomendasikan agar studi kelayakan mencakup aspek lain seperti hukum, manajemen, pasar, dan teknis untuk mendapatkan hasil yang lebih akurat.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Desain Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan kualitatif untuk mengevaluasi kelayakan proyek pembangunan resor glamping oleh PT Ferial. Pendekatan kualitatif digunakan untuk memahami persepsi pemangku kepentingan dan masyarakat lokal mengenai proyek ini, serta digunakan untuk menganalisis data finansial dan teknis terkait kelayakan proyek. Bogdan dan Tylor menjabarkan pendekatan kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan prilaku yang diamati. Nasution berpendapat bahwa penelitian kualitatif memiliki tujuan, yaitu 1) memperoleh gambaran yang mendalam dan holistik tentang keseluruhan aspek dari subyek yang diteliti, 2) memandang peristiwa secara keseluruhan dalam konteksnya, 3) memahami makna dan 4) memandang hasil penelitian sebagai spekulatif.

Wawancara yaitu pengumpulan data yang dilaksanakan berhubungan dengan responden mengenai sesuatu hal yang ada relevansinya dengan pertanyaan yang telah disampaikan. Dokumentasi yaitu untuk mengumpulkan data yang berupa angka-angka, baik langsung pada responden dari perusahaan yang bersangkutan. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana kelayakan bisnis nya ditinjau dari studi kelayakan.

#### **3.2 Objek Penelitian**

Objek penelitian adalah proyek pembangunan resor glamping yang dilakukan oleh PT Ferial di salah satu destinasi wisata alam yang populer di Indonesia. Penelitian ini akan fokus pada beberapa aspek utama, yaitu:

a. Kelayakan Teknis

Analisis yang dilakukan untuk menentukan apakah suatu proyek atau sistem dapat direalisasikan secara teknis. Ini melibatkan penilaian terhadap biaya, perangkat keras, perangkat lunak, sumber daya manusia, dan prosedur yang dibutuhkan.

b. Kelayakan Ekonomi:

Analisis keuangan untuk menentukan apakah proyek glamping resort ini menguntungkan secara finansial. Ini mencakup perhitungan *Return on Investment (ROI)*, *Net Present Value (NPV)*, dan *Internal Rate of Return (IRR)*.

c. Pengelolaan Anggaran:

Perencanaan dan pengendalian anggaran untuk memastikan bahwa proyek dapat diselesaikan sesuai dengan rencana dan anggaran yang telah ditetapkan. Ini termasuk penggunaan capital budgeting untuk mengetahui proyek glamping resort layak atau tidak untuk dijalankan.

d. Partisipasi Pemangku Kepentingan:

Keterlibatan pemangku kepentingan lokal dalam perencanaan dan pengembangan proyek, termasuk masyarakat sekitar dan pihak-pihak terkait lainnya.

e. Strategi Pemasaran:

Strategi pemasaran yang efektif untuk mempromosikan resor glamping, termasuk penggunaan konten audio-visual dan pendekatan edu-geowisata untuk mendukung pariwisata yang berkelanjutan.

### 3.3 Metode Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2018) teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Dari pengertian tersebut di atas dapat diketahui bahwa teknik pengumpulan data sangat erat hubungannya dengan masalah penelitian yang ingin dipecahkan. Pengumpulan data dalam penelitian ini melibatkan beberapa teknik untuk mendapatkan informasi

yang komprehensif tentang proyek pembangunan resor glamping oleh PT Ferial. Berikut adalah beberapa Teknik pengumpulan data yang digunakan;

1. Penelitian Langsung (Field Research)

Studi lapangan adalah melakukan peninjauan secara langsung untuk memperoleh data-data yang diperlukan. Penelitian ini dilakukan terhadap kegiatan dari seluruh objek penelitian yang meliputi :

- a. Observasi (*Observation*)

Sutrisno Hadi dalam Sugiyono (2018) mengemukakan bahwa, observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua di antara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan. Dari pengertian diatas penulis menyimpulkan bahwa Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari dan mengadakan pengamatan secara langsung kedalam perusahaan untuk mendapatkan bukti-bukti yang dapat mendukung dan melengkapi hasil penelitian.

- b. Wawancara (*Interview*)

Menurut Esterberg dalam Sugiyono (2018) wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.

### 3.4 Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi dugaandugaan atau kesimpuan sementara. Berdasarkan kesimpulan awal yang dirumuskan dari data tersebut, selanjutnya dicarikan data lagi secara berulang-ulang sehingga dapat disimpulkan apakah dugaan itu dapat diterima atau ditolak berdasarkan data yang terkumpul. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilahmilah data dalam satuan yang dapat dikelola. Disamping itu mensintesiskan data, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari untuk memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain. Dalam penelitian kualitatif, analisis data dilakukan selama dan setelah pengumpulan data, dengan teknik-teknik misalnya analisis domain, analisis

taksonomis, analisis komponensial, dan analisis tema. Analisis data kualitatif sesungguhnya sudah dimulai saat peneliti mulai mengumpulkan data, dengan cara memilih mana data yang sesungguhnya penting atau tidak. Ukuran penting dan tidaknya mengacu pada kontribusi data tersebut pada upaya menjawab fokus penelitian. Di dalam penelitian lapangan bisa saja terjadi karena memperoleh data yang sangat menarik, peneliti mengubah fokus penelitian. Hal ini bisa dilakukan karena perjalanan penelitian kualitatif bersifat siklus, sehingga fokus yang sudah didesain sejak awal bisa berubah di tengah jalan karena peneliti menemukan data yang sangat penting, yang sebelumnya tidak terbayangkan. Lewat data itu akan diperoleh informasi yang lebih bermakna.

### **3.5 Tahapan-Tahapan Analisis Data**

Analisis Data Kualitatif adalah suatu proses yang meliputi: Pertama: mencatat yang menghasilkan catatan lapangan, dengan hal itu diberi kode agar sumber datanya tetap dapat ditelusuri, Kedua: Mengumpulkan, memilih-milah, mengklasifikasikan, mensintesiskan, membuat ikhtisar dan membuat indeksnya, Ketiga: Berpikir dengan jalan membuat agar kategori data itu mempunyai makna, mencari dan menemukan pola, hubungan-hubungan dan temuan-temuan umum. Pada analisis data kualitatif, kata-kata dibangun dari hasil wawancara dan diskusi kelompok terfokus terhadap data yang dibutuhkan untuk dideskripsikan dan dirangkum. Proses analisis data apabila dijabarkan dalam sebuah penelitian kualitatif, maka melalui beberapa tahapan, yaitu:

#### **1. Analisis Sebelum di Lapangan**

Analisis dilakukan terhadap data hasil dari studi pendahuluan atau data sekunder yang akan digunakan untuk menentukan fokus penelitian. Namun demikian fokus penelitian ini masih bersifat sementara, dan akan berkembang setelah peneliti masuk dan selama di lapangan.

## 2. Analisis Selama dan Setelah di Lapangan

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Secara umum, penelitian kualitatif dalam melakukan analisis data banyak menggunakan model analisis yang dicetuskan oleh Miles dan Huberman yang sering disebut dengan metode analisis data interaktif. Miles dan Huberman (2014) mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus-menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data kualitatif ada tiga, sebagai berikut :

### a. Penyederhanaan data

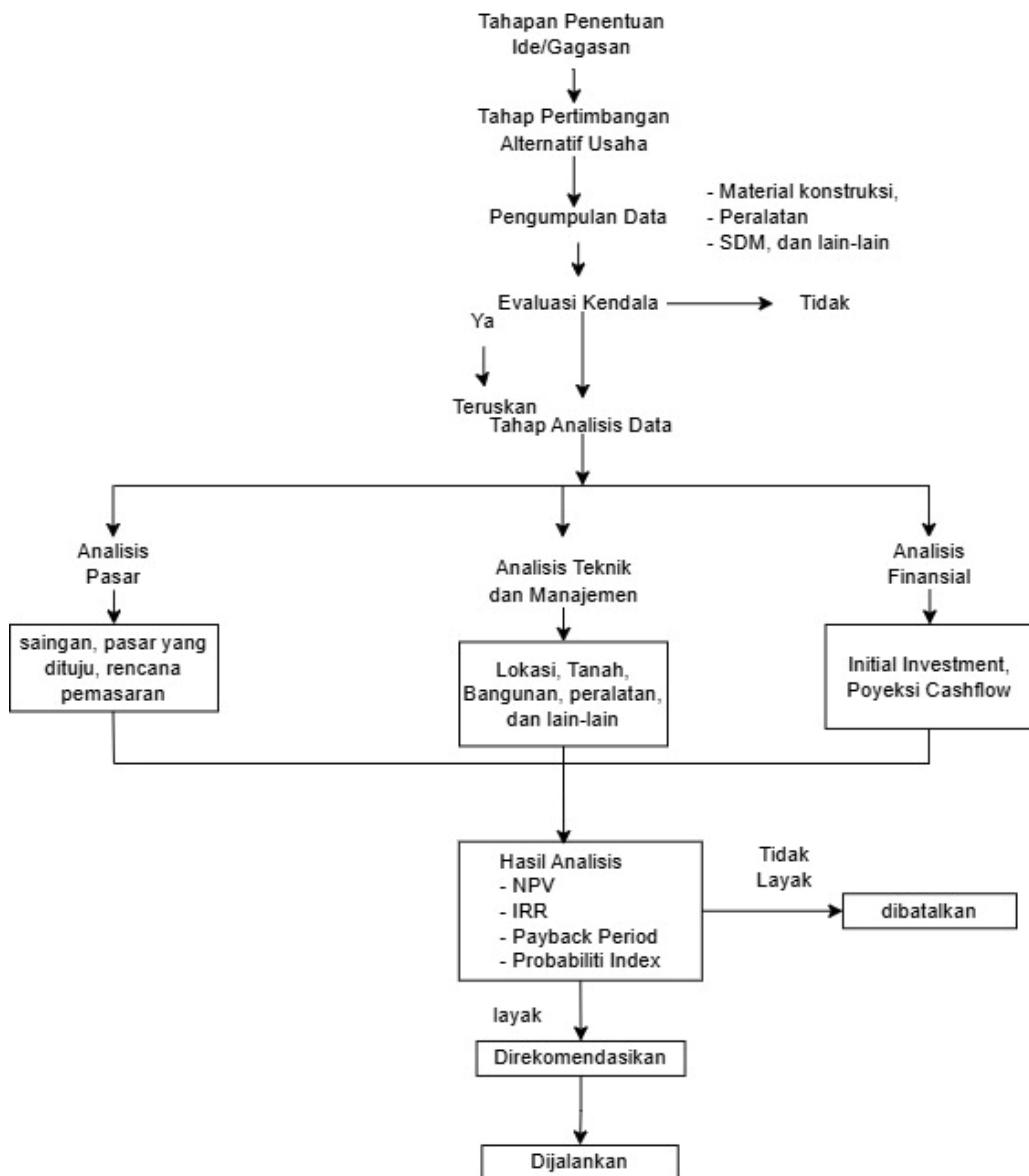
Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, sehingga perlu dicatat secara teliti dan rinci. Seperti telah dikemukakan sebelumnya, semakin lama peneliti ke lapangan, maka jumlah data yang diperoleh akan semakin banyak, kompleks, dan rumit. Untuk itu perlu segera dilakukan analisis data melalui Penyederhanaan data. Menyederhanakan data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, serta dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah di sederhanakan akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya apabila diperlukan.

### b. Display Data (Penyajian Data)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Dalam penelitian kuantitatif, penyajian data dapat dilakukan dengan menggunakan tabel, grafik, pictogram, dan sebagainya. Melalui penyajian data tersebut, maka data

## 3. Studi Kelayakan Bisnis

Tahapan studi kelayakan perlu dilakukan agar dapat mempermudah untuk mengetahui kegiatan yang harus dilakukan pada setiap tahapan secara beruntun sampai studi kelayakan tersebut selesai. Berikut tahapan kegiatan yang harus dilaksanakan adalah sebagai berikut:



GAMBAR 3. 1 TAHAPAN STUDI KELAYAKAN

Berdasarkan tahapan studi kelayakan diatas dapat dijabarkan sebagai berikut:

- Tahap pertama yaitu tahapan penentuan ide atau gagasan

Tahapan ini studi kelayakan ini diharuskan untuk melakukan kegiatan menemukan ide atau gagasan proyek yang layak untuk diwujudkan. Ide atau gagasan biasanya dapat timbul melalui baacaan , melalui survey, melalui pengalaman kerja.

- Tahapan kedua yaitu tahapan pertimbangan usaha

Ide atau gagasan telah ditemukan dan menurut pertimbangan layak untuk diwujudkan maka tahap berikutnya melakukan pemilihan bentuk usaha yang tepat untuk ide atau gagasan tersebut. Pilihan itu antara lain usaha menghasilkan jasa,

usaha peningkatan usaha yang sudah ada sebelumnya atau usaha perdagangan. Pertimbangan tersebut harus dilakukan secara objektif.

c. Tahapan yang ketiga yaitu tahap pengumpulan data

Tahapan ini merupakan pengumpulan data dan informasi yang diperlukan selengkap mungkin, baik bersifat kualitatif maupun kuantitatif. tahapan ini dilakukan untuk melakukan pencarian dan pengumpulan data yang mendukung pelaksanaan penelitian. Pengumpulan data dilakukan bertujuan untuk memperoleh data agar dapat diolah dan menghasilkan informasi sehingga dapat menganalisis studi kelayakan proyek glamping resort batu putu.

d. Tahapan Keempat yaitu tahap Evaluasi Kendala

kendala proyek adalah anggaran yang membatasi sumber daya keuangan, tenggat waktu yang harus diselesaikan, atau standar kualitas yang harus dipenuhi oleh output proyek. Kendala-kendala ini bukan hanya tantangan yang harus diatasi; mereka adalah faktor penentu yang membentuk perencanaan, pelaksanaan, dan penyelesaian proyek. Memahami keterbatasan ini sangat penting karena sering kali memiliki efek berjenjang pada kendala keberhasilan atau kegagalan proyek. Mengidentifikasi dan mengatasi kendala-kendala ini di awal fase perencanaan proyek dapat secara signifikan meningkatkan kemungkinan keberhasilan proyek.

e. Tahapan kelima yaitu tahap analisis data

Tahap ini melakukan analisis dari keputusan tahap kedua secara lebih detail dan cermat. Analisis data meliputi hal-hal berikut:

- 1) Analisis pasar dalam bisnis menentukan besarnya penerimaan dan biaya yang dibutuhkan untuk memfasilitasi produk atau jasa yang direncanakan sebelumnya
- 2) Analisis teknis dan manajemen ditujukan untuk menentukan mesin dan peralatan yang akan digunakan, material, SDM, prosedur proyek, dan sebagainya yang harus tertuang lengkap kedalam kebutuhan dan yang diperlukan sesuai dengan rencana.
- 3) Analisis lingkungan

Tujuan dari analisis lingkungan yaitu memastikan dampak apa saja yang akan terjadi jika proyek glamping resort ini sudah direncakana itu terlaksana, baik mengenai dampak positif maupun negatif terhadap lingkungan bisnis yang direncanakan.

#### 4) Analisis finansial

Analisis merupakan analisis terkahir yang harus dilakukan dalam studi kelayakan bisnis dan sekaligus sebagai focus dari seluruh kegiatan dari tahap pertama sampai tahap ketiga . maka dari itu, jika data atau informasi yang diberikan sebagai hasil analisis pada tahap ini kurang dapat dipercaya atau kurang lengkap maka hasil yang akan dicapai pada tahap ini juga akan menjadi tidak optimal.

### 4. Penarikan Kesimpulan

Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi Langkah keempat dalam analisis data dalam penelitian kualitatif menurut Miles dan Huberman (2014) adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan mengalami perubahan apabila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Simpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menilai kelayakan finansial proyek pembangunan Glamping Resort Batu Putu oleh PT Ferial dengan menggunakan pendekatan *capital budgeting*. Analisis dilakukan melalui empat indikator utama, yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Payback Period (PP)*, dan *Profitability Index (PI)*. Berdasarkan hasil perhitungan dan interpretasi data, diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp 464.274.872 menunjukkan bahwa proyek ini diproyeksikan akan memberikan keuntungan bersih secara nominal. Nilai ini, meskipun tidak sangat besar, tetap menunjukkan bahwa proyek secara finansial tidak merugikan dan memiliki potensi untuk memberikan nilai tambah bagi investor.
2. *Internal Rate of Return (IRR)* sebesar 9,1 %, lebih tinggi dari tingkat biaya modal atau suku bunga bebas risiko yang digunakan (5,75%). Ini menunjukkan bahwa proyek memberikan pengembalian yang masih lebih tinggi dari investasi bebas risiko, dengan risk premium sebesar 3,35%, yang menandakan proyek cukup atraktif bagi investor dengan tingkat risiko yang masih dapat diterima.
3. *Payback Period* selama 6 tahun 3 bulan 10 hari relatif panjang untuk proyek skala menengah, namun masih dalam batas wajar. Ini menunjukkan bahwa pengembalian modal memerlukan waktu dan menuntut manajemen risiko serta likuiditas yang baik dalam jangka menengah.
4. *Profitability Index (PI)* sebesar 1,15 menunjukkan bahwa setiap satu rupiah yang diinvestasikan menghasilkan 1,15, sehingga proyek ini layak secara rasio keuntungan terhadap biaya.
5. Analisis sensitivitas menunjukkan bahwa proyek berada dalam skenario dasar yang tergolong moderat ke arah optimis, di mana NPV masih positif pada kondisi base case, dan tetap layak meskipun terjadi penurunan

pendapatan atau kenaikan biaya ringan. Namun, pada skenario pesimis, proyek menjadi tidak layak. Hal ini menunjukkan bahwa proyek memiliki tingkat sensitivitas yang sedang terhadap perubahan asumsi, sehingga kontrol terhadap biaya dan optimalisasi pendapatan menjadi sangat penting.

Secara keseluruhan, proyek Glamping Resort Batu Putu layak dilaksanakan dari aspek keuangan. Namun, karena margin keuntungannya tipis dan jangka waktu pengembalian cukup panjang, maka dibutuhkan strategi manajemen yang efektif, pengawasan ketat terhadap biaya, serta upaya optimalisasi pendapatan agar proyek ini benar-benar menguntungkan secara berkelanjutan.

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang diperoleh, berikut adalah saran yang ditujukan kepada berbagai pihak terkait agar pelaksanaan proyek dapat berjalan optimal dan memberikan dampak yang positif secara menyeluruh:

1. Untuk PT Ferial (Pihak Pengembang Proyek)
  - Disarankan untuk menerapkan sistem pengelolaan keuangan dan pengawasan anggaran yang disiplin guna menghindari pembengkakan biaya, mengingat margin keuntungan yang diperoleh tidak terlalu besar.
  - Perusahaan perlu memperkuat strategi pemasaran digital dan kerja sama dengan pelaku industri pariwisata guna meningkatkan tingkat hunian dan mempercepat periode pengembalian investasi.
  - Perlu dilakukan evaluasi berkala terhadap proyeksi pendapatan dan biaya operasional agar tetap relevan dengan kondisi pasar terkini.
2. Untuk Pemerintah Daerah (Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif)
  - Diharapkan memberikan dukungan berupa penyediaan infrastruktur penunjang (jalan, listrik, air bersih, jaringan internet), serta perizinan yang efisien untuk memperlancar pelaksanaan proyek.
  - Perlu adanya sinergi antara pengembangan kawasan wisata dengan proyek glamping ini, sehingga dapat menjadi bagian dari penguatan destinasi wisata daerah secara terintegrasi.

- Pemerintah juga dapat mendorong pembinaan UMKM lokal agar bisa terlibat dalam ekosistem wisata di sekitar resort, seperti kuliner, kerajinan, atau jasa transportasi.
- 3. Untuk Masyarakat Lokal
  - Diharapkan masyarakat dapat ikut ambil bagian dalam mendukung proyek ini, baik melalui kemitraan usaha, penyediaan jasa lokal, ataupun bekerja langsung dalam operasional resort.
  - Partisipasi aktif masyarakat akan memperkuat hubungan sosial dan meningkatkan rasa memiliki, sehingga proyek ini bisa berjalan secara berkelanjutan dan tidak menimbulkan konflik sosial.
  - Diperlukan pula pelatihan keterampilan kerja yang relevan dengan kebutuhan resort agar masyarakat dapat lebih kompetitif dan siap berkontribusi.
- 4. Untuk Investor atau Mitra Usaha
  - Disarankan untuk melakukan analisis risiko secara mendalam sebelum berkomitmen dalam pendanaan, mengingat *Payback Period* relatif panjang dan IRR hanya sedikit di atas biaya modal.
  - Investasi ini dapat tetap menarik bila didukung oleh strategi jangka panjang yang jelas dan rencana ekspansi layanan untuk meningkatkan nilai tambah proyek.
  - Calon mitra juga dapat berperan dalam inovasi layanan, seperti pengembangan fasilitas *eco-tourism*, teknologi energi hijau, atau digitalisasi pengalaman wisata.
- 5. Untuk Peneliti Selanjutnya
  - Penelitian selanjutnya diharapkan dapat melengkapi analisis finansial ini dengan kajian aspek sosial, hukum, lingkungan, dan risiko.
  - Selain itu, studi perbandingan dengan proyek glamping lain di Indonesia dapat memperkaya referensi dan strategi pengembangan proyek serupa di masa depan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdi, P., Direktorat, S., & Perbendaharaan, J. (n.d.). *ANALISIS PENGANGGARAN MODAL (CAPITAL BUDGETING) PROGRAM PEMBANGUNAN IRIGASI DI JAWA BARAT*.
- Andiyan, A., Syamil, A., Nusantara, B., & Samosir, J. M. (2023). *MANAJEMEN PROYEK : Teori & Penerapannya*. <https://www.researchgate.net/publication/371175194>
- Atmaja, J., Suhelmidawati, E., Alexander, H., Natalia, M., Misriani, M., & Nola Hanika, R. (2020). Analisa Kinerja Proyek Menggunakan Metoda Earned Value Management dan Pengendalian dengan Metoda Time Cost Trade Off (Studi Kasus Proyek Pembangunan Jembatan Silaosinan Kabupaten Mentawai). *Jurnal Teknik Sipil ITP*, 7(2). <https://doi.org/10.21063/JTS.2020.V702.06>
- Ibrahim, M. N., Thorpe, D., & Mahmood, M. N. (2019). Risk factors affecting the ability for earned value management to accurately assess the performance of infrastructure projects in Australia. *Construction Innovation*, 19(4), 550–569. <https://doi.org/10.1108/CI-07-2018-0058>
- Ilyas, A., & Wagey, M. J. (n.d.). *EVALUASI KELAYAKAN INVESTASI PROYEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN GREEN TERRACE DITINJAU PADA ASPEK KEUANGAN*. 9(1), 2020.
- Jawad, S., Ledwith, A., & Khan, R. (2022). Project control system (PCS) implementation in engineering and construction projects: an empirical study in Saudi's petroleum and chemical industry. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 31(13), 181–207. <https://doi.org/10.1108/ECAM-02-2022-0114>
- Kim, T., Lee, H., Park, K., & Waggle, D. (2021). Capital budgeting practices: evidence from Korea. *Managerial Finance*, 47(2), 189–208. <https://doi.org/10.1108/MF-05-2020-0238>
- Mollah, M. A. S., Rouf, M. A., & Rana, S. M. S. (2023). A study on capital budgeting practices of some selected companies in Bangladesh. *PSU*

- Research Review*, 7(2), 137–151. <https://doi.org/10.1108/PRR-10-2020-0035>
- Sinaga, N., & Fitri, I. (2022). *TALENTA Conference Series: Energy & Engineering Glamping Eco Resort Sebagai Alternatif Konsep Akomodasi Wisata Pasca Pandemi di Kawasan Wisata Danau Toba*. <https://doi.org/10.32734/ee.v5i1.1468>
- Zutter, C. J., & Smart, S. B. (n.d.). *GLOBAL EDITION SIXTEENTH EDITION Managerial Finance*.