

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat yang diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul Studi Kelayakan Bisnis Agrowisata Kebon Urang di Bogor dengan baik. Tugas akhir ini diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) Program Studi Usaha Perjalanan Wisata Universitas Pelita Harapan – Tangerang, Banten.

Dalam penulisan tugas akhir ini, penulis mengalami berbagai hambatan, namun tanpa adanya bantuan, dukungan dan doa dari berbagai pihak, tugas akhir ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., selaku Pembimbing Tugas Akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE., selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., selaku Ketua Program Studi Usaha Perjalanan Wisata, Penasihat Akademik, dan Ketua Penguji.
4. Ibu Stephanie T. Mulyono, S.ST., M.Par., selaku Dosen Program Studi Usaha Perjalanan Wisata dan Anggota Penguji.
5. Ibu Nova Irene Bernedeta Sitorus, S.Par., M.Par., selaku Dosen Program Studi Usaha Perjalanan Wisata dan Anggota Penguji.
6. Seluruh dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
7. Seluruh staf Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
8. Seluruh staf perpustakaan Universitas Pelita Harapan Johannes Oentoro

yang telah membantu dalam hal penyediaan data dan informasi terkait penulisan tugas akhir ini.

9. Orang Tua dan saudara yang selalu mendukung penulis lewat moril dan doa.
10. Gisel yang selalu menemani dalam mengerjakan Tugas Akhir dan selama kuliah.
11. Teman-teman penulis, Agung, Ceces, Donny, Ica, Iwan, Jesslyn, Kalista, yang selalu bersama penulis dari tahun pertama kuliah yang senantiasa menemani dan memberikan semangat dalam menyusun Tugas Akhir.
12. Mentor penulis Cisul yang selalu memberikan dukungan.
13. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, penulis sadar bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca akan sangat bermanfaat. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Tangerang, 08 Februari 2021

Brian Kennedy

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR</b>	
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING</b>	
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR</b>	
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Gagasan Awal.....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis.....	5
C. Metodologi.....	7
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....	11
<b>BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN</b>	
A. Analisis Permintaan .....	17
B. Analisis Penawaran.....	45
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis .....	61
D. Baur Pemasaran .....	68
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi .....	81

### **BAB III ASPEK OPERASIONAL**

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	86
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas .	91
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	94
D. Pemilihan Lokasi .....	96
E. Teknologi yang digunakan.....	98

### **BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA**

A. Pengorganisasian.....	99
B. Sumber Daya Manusia.....	112
C. Aspek Yuridis .....	118

### **BAB V ASPEK KEUANGAN**

A. Kebutuhan dan Sumber Dana .....	129
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	131
C. Perkiraan Pendapatan Usaha.....	135
D. Proyeksi Neraca .....	138
E. Proyeksi Laba Rugi.....	139
F. Proyeksi Arus Kas.....	139
G. Analisis Titik Impas.....	140
H. Penilaian Investasi .....	140
I. Analisa Rasio Laporan Keuangan.....	146

J. Manajemen Risiko .....	151
---------------------------	-----

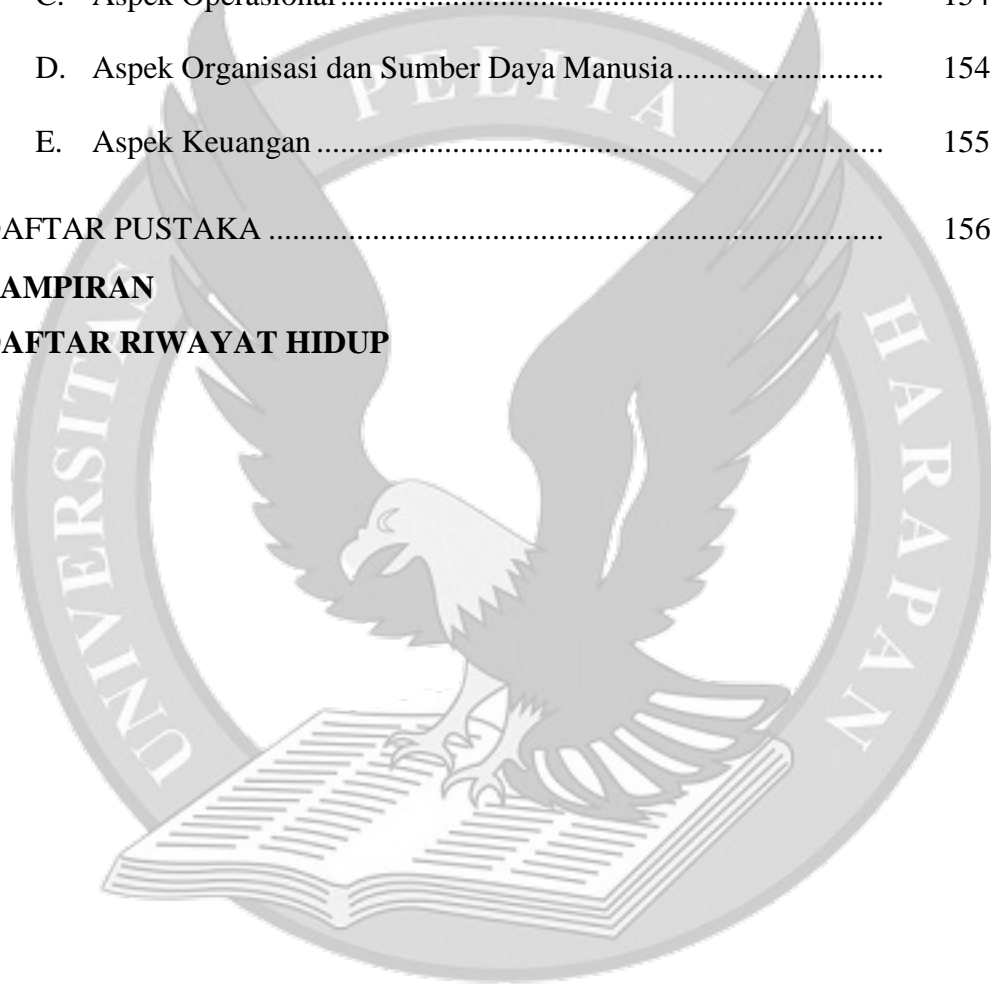
**BAB VI SIMPULAN**

A. Pendahuluan .....	153
B. Aspek Pemasaran .....	153
C. Aspek Operasional .....	154
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia .....	154
E. Aspek Keuangan .....	155

DAFTAR PUSTAKA .....	156
----------------------	-----

**LAMPIRAN**

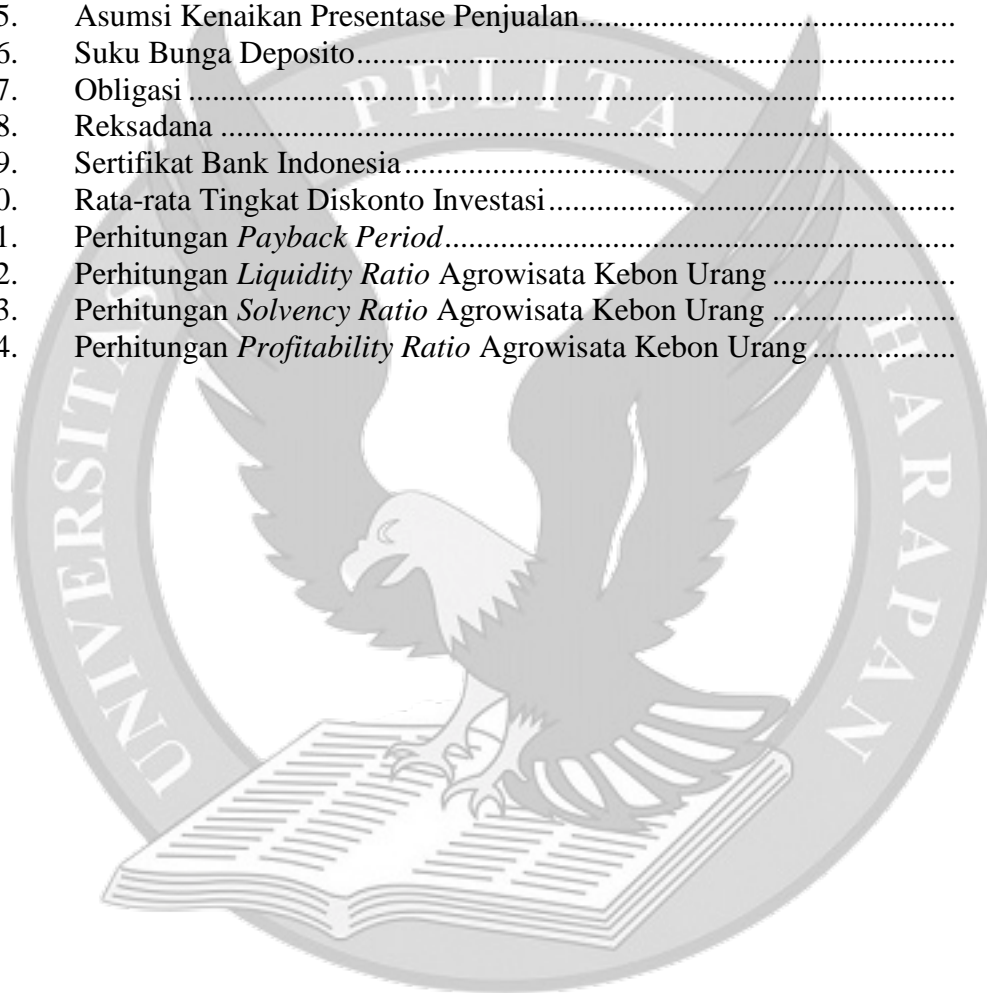
**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



## DAFTAR TABEL

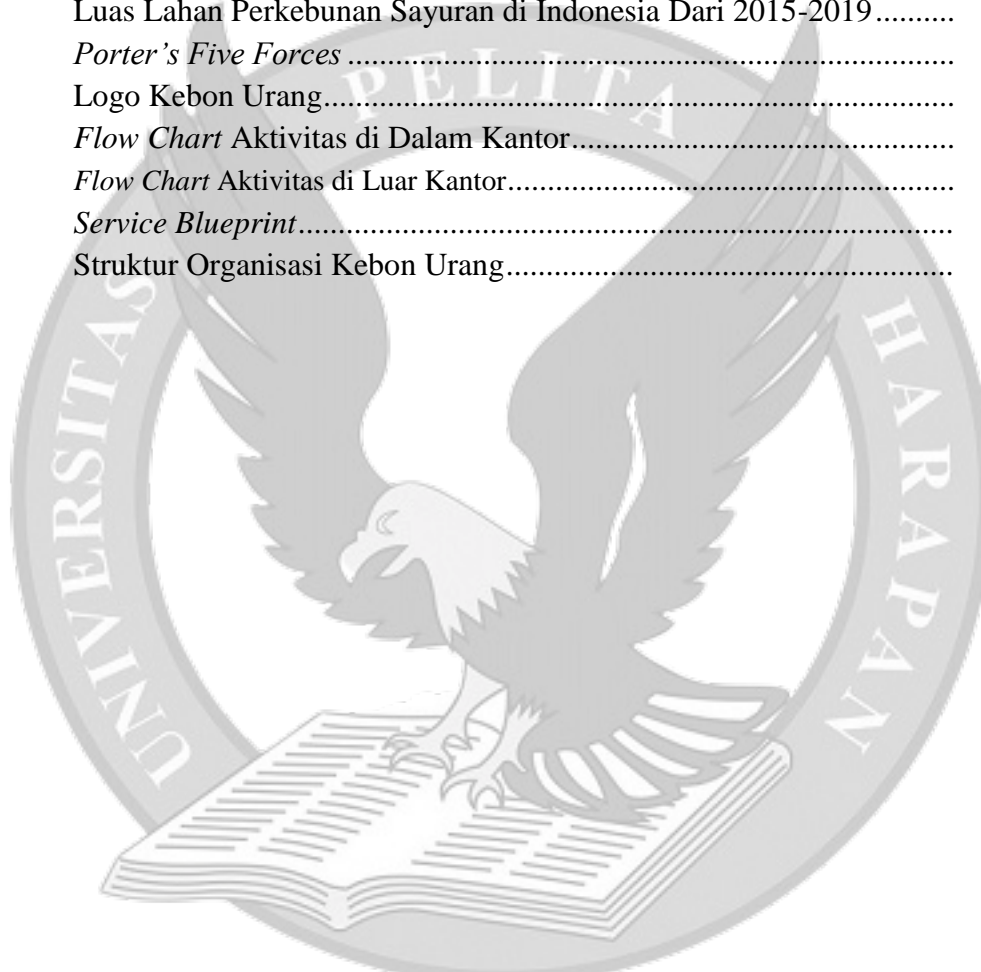
No.	Keterangan	Halaman
1.	Daftar Daya Tarik Wisata Agrowisata Bogor 2020.....	4
2.	Hasil Kuesioner Profil Responden.....	19
3.	Hasil Kuesioner Kondisi Pasar .....	21
4.	Hasil Olahan Data Uji Validitas.....	25
5.	Hasil Olahan Data Uji Reliabilitas.....	28
6.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Kebon Urang.....	29
7.	Daftar Pesaing Langsung Agrowisata Kebon Urang.....	46
8.	Daftar Pesaing Tidak Langsung Agrowisata Kebon Urang.....	46
9.	Analisis <i>SWOT</i> .....	49
10.	Hasil Olah Data Kuesioner Demografis.....	64
11.	<i>Generic Business-Level Strategies</i> .....	67
12.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Product</i> .....	68
13.	Harga Tiket Masuk dan Paket Kebon Urang .....	72
14.	Biaya Promosi Kebon Urang .....	75
15.	Program Kebon Urang .....	76
16.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan ( <i>TQM</i> ).....	78
17.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan ( <i>Service Quality</i> ) .....	78
18.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerja Sama ( <i>Partnership</i> ).....	79
19.	Laju Pertumbuhan PDRB Menurut Lapangan Usaha Tahun 2017-2019 .....	81
20.	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2017-2019.....	82
21.	Suku Bunga Bank Indonesia 2017-2019.....	83
22.	Tingkat Pengangguran Terbuka Indonesia Periode Februari 2018 – Februari 2020 .....	84
23.	Biaya Investasi Aspek Lingkungan Hidup.....	84
24.	Biaya Investasi Aspek Teknologi.....	85
25.	Fasilitas Kantor.....	91
26.	Hubungan Aktivitas dan Fasilitas .....	92
27.	Perhitungan Kebutuhan Luas Ruang Fasilitas Agrowisata Kebon Urang.....	94
28.	Daftar Peralatan dan Perlengkapan Kantor.....	95
29.	Perbandingan Lokasi Kebon Urang .....	96
30.	Jumlah Karyawan Kebon Urang.....	110
31.	Jam Operasional Agrowisata Kebon Urang.....	111
32.	Pembagian Jam Kerja Karyawan .....	111
33.	Daftar Gaji Karyawan Agrowisata Kebon Urang.....	113
34.	Identitas Pelaksana Bisnis Agrowisata Kebon Urang.....	121
35.	Perkiraan Biaya Legalitas .....	128
36.	Perkiraan Biaya Investasi.....	129

37.	Sumber Dana Agrowisata Kebon Urang.....	129
38.	Suku Bunga Kredit Rupiah .....	130
39.	<i>Marketing Expenses</i> .....	132
40.	<i>Salaries Expenses</i> .....	132
41.	<i>Insurance Expenses</i> .....	133
42.	<i>Utilities Expenses</i> .....	134
43.	<i>Supplies Expenses</i> .....	134
44.	Pertumbuhan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku menurut Lapangan Usaha Tahun 2017 - 2019 .....	137
45.	Asumsi Kenaikan Presentase Penjualan.....	138
46.	Suku Bunga Deposito.....	141
47.	Obligasi .....	141
48.	Reksadana .....	142
49.	Sertifikat Bank Indonesia.....	143
50.	Rata-rata Tingkat Diskonto Investasi.....	143
51.	Perhitungan <i>Payback Period</i> .....	144
52.	Perhitungan <i>Liquidity Ratio</i> Agrowisata Kebon Urang .....	147
53.	Perhitungan <i>Solvency Ratio</i> Agrowisata Kebon Urang .....	148
54.	Perhitungan <i>Profitability Ratio</i> Agrowisata Kebon Urang .....	149



## DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Perjalanan dan Pengeluaran Wisatawan Nusantara 2012-2018 .....	1
2.	Luas Lahan Perkebunan Sayuran di Indonesia Dari 2015-2019.....	3
3.	<i>Porter's Five Forces</i> .....	60
4.	Logo Kebon Urang.....	69
5.	<i>Flow Chart</i> Aktivitas di Dalam Kantor.....	87
6.	<i>Flow Chart</i> Aktivitas di Luar Kantor.....	90
7.	<i>Service Blueprint</i> .....	93
8.	Struktur Organisasi Kebon Urang.....	110





## DAFTAR LAMPIRAN

<b>No.</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Halaman</b>
<b>A</b>	<b>Kuesioner</b>	
	Lembar Pertanyaan Kuesioner.....	A-1
<b>B</b>	<b>Desain</b>	
	<i>Lobby</i> Luar.....	B-1
	<i>Lobby</i> Dalam.....	B-1
	Peternakan Sapi.....	B-2
	Kebun Buah.....	B-2
	Kebun Sayur.....	B-3
	Kebun Bunga.....	B-3
	<i>Photospot</i> .....	B-4
	<i>Cafetaria</i> .....	B-4
	Seragam.....	B-5
	<i>Banner</i> .....	B-5
	Brosur.....	B-6
	Tiket Masuk.....	B-6
	<i>Website</i> .....	B-7
	Desain <i>Merchandise</i> Topi.....	B-7
	Desain <i>Merchandise</i> Baju.....	B-7
	Desain <i>Merchandise</i> <i>Tumbler</i> .....	B-8
	Desain <i>Merchandise</i> <i>Notebook</i> .....	B-8
	Desain <i>Merchandise</i> <i>Totebag</i> .....	B-9
	Desain <i>Merchandise</i> <i>Keychain</i> .....	B-9
	<i>Layout</i> .....	B-10
<b>C</b>	<b><i>Supplier</i></b>	
	Daftar <i>Supplier</i> Agrowisata Kebon Urang.....	C-1
<b>D</b>	<b>Keuangan</b>	
	<i>Turnover</i> .....	D-1
	Daftar Peralatan.....	D-1
	<i>Expenses</i> .....	D-2
	<i>Data Support</i> .....	D-3
	<i>Depreciation and Amortization</i> .....	D-4
	<i>Cost of Good Sold</i> .....	D-5
	<i>Cost of Good Sold Percentage</i> .....	D-5
	<i>Cost of Goods Sold Assumption</i> .....	D-6

<i>Sales Assumption</i> .....	D-7
Proyeksi Laba Rugi.....	D-8
Arus Kas.....	D-9
<i>Payback Period</i> .....	D-9
Neraca .....	D-10
<i>Break Even Point</i> .....	D-11
<i>Loan Payment Schedule</i> .....	D-12
<i>Financial Ratio</i> .....	D-13
<i>Equity Change</i> .....	D-13
<i>Discount</i> .....	D-14
<i>PAR Insurance</i> .....	D-15
Suku Bunga Kredit.....	D-16
Reksadana .....	D-16
Obligasi .....	D-17
Suku Bunga Deposito.....	D-18
<b>E</b>	
<b>SPSS</b>	
Analisis Deskriptif .....	E-1
Analisis Hipotesis .....	E-5

