

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikan-Nya, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan. Tugas Akhir dengan judul PROPOSAL STUDI KELAYAKAN BISNIS AGROWISATA SEGER PUNJUL DI KOTA TANGERANG SELATAN ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) Program Studi Usaha Perjalanan Wisata Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan – Jakarta.

Disadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., selaku Pembimbing Tugas Akhir dan selaku Ketua Program Studi Usaha Perjalanan Wisata Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE, selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., selaku Ketua Dosen Penguji.
4. Ibu Nova Irene Bernedeta Sitorus, S.Par., MM.Par., selaku Anggota Dosen Penguji.
5. Ibu Stephanie Theodora Mulyono, S.ST., M.Par., selaku Anggota Dosen Penguji dan selaku Penasehat Akademik.
6. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.

7. Staf Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
8. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Orang tua yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
10. Teman – teman seperjuangan, Brian, Hermawan, Tedy, Clarissa, Kalista, Cindy Clarissa, Gisel, Jesslyn, Vira, Cindy, dan Thalia yang telah memberikan semangat dan bantuan.
11. Juga kepada teman – teman akrab, Evander, Ardianta, Daniel, Hubert, Ricky, Reynaldo, Adrian, Teja, dan Cornel yang selalu mendukung, membantu, dan memberikan perhatian.
12. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, disadari 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.

Jakarta, 11 Februari 2021

Alberto Donny Gunawan

DAFTAR ISI

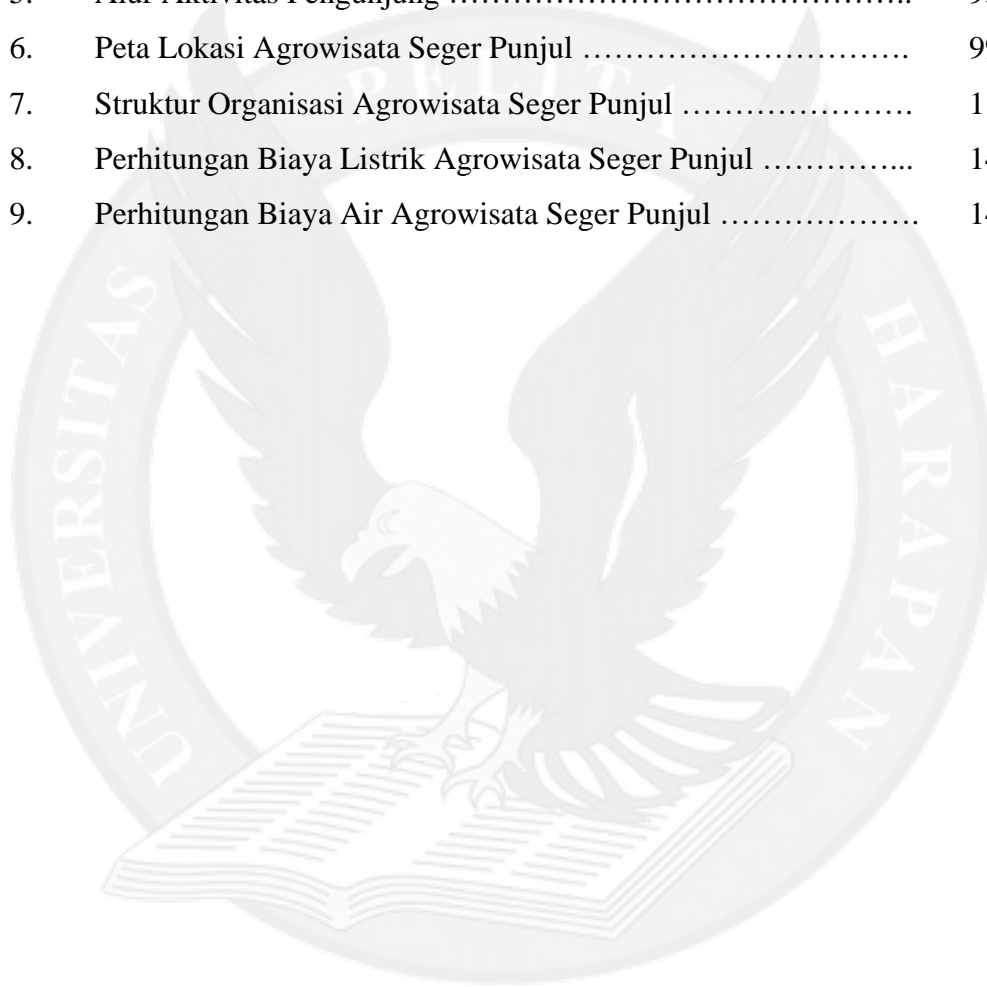
Halaman

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan	7
C. Metodologi	9
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait	13
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	
A. Analisis Permintaan	23
B. Analisis Penawaran	50
C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis dalam Pasar	66
D. Baur Pemasaran	70
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup, dan Teknologi	84
BAB III ASPEK OPERASIONAL	
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas	89
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas	94
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	96
D. Pemilihan Lokasi	96

E. Teknologi yang Digunakan	100
BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA	
A. Pengorganisasian	102
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia	120
C. Aspek Yuridis	129
BAB V ASPEK KEUANGAN	
A. Kebutuhan dan Sumber Dana	142
B. Perkiraan Biaya Operasional	144
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	150
D. Proyeksi Neraca	154
E. Proyeksi Rugi Laba	154
F. Proyeksi Arus Kas	155
G. Analisis Titik Impas	155
H. Penilaian Investasi	156
I. Analisis Rasio Laporan Keuangan	161
J. Manajemen Risiko	166
BAB VI SIMPULAN	169
DAFTAR PUSTAKA	173
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Analisis <i>Five Forces Porter</i> Agrowisata Seger Punjul	66
2.	Logo Agrowisata Seger Punjul	72
3.	Alur Aktivitas Karyawan <i>Front Office</i>	90
4.	Alur Aktivitas Karyawan <i>Back Office</i>	91
5.	Alur Aktivitas Pengunjung	93
6.	Peta Lokasi Agrowisata Seger Punjul	99
7.	Struktur Organisasi Agrowisata Seger Punjul	118
8.	Perhitungan Biaya Listrik Agrowisata Seger Punjul	146
9.	Perhitungan Biaya Air Agrowisata Seger Punjul	147



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Daya Tarik Wisata di Indonesia Tahun 2018	3
2.	Daya Tarik Wisata di Kota Tangerang Selatan	5
3.	Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan menurut Kecamatan Tahun 2019	24
4.	Hasil Olahan Data Profil Responden	25
5.	Hasil Olahan Data Kondisi Pasar	27
6.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran (Produk)	29
7.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran (Pengemasan)	32
8.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran (Harga)	33
9.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran (Distribusi)	37
10.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran (Promosi)	38
11.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran (Karyawan)	40
12.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran (Pemrograman)	43
13.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran (Kerja Sama)	45
14.	Uji Validitas Baur Pemasaran	48
15.	Uji Reliabilitas Baur Pemasaran	50
16.	Daftar Pesaing Langsung Agrowisata Seger Punjul	51
17.	Daftar Pesaing Substitusi Agrowisata Seger Punjul	52
18.	Matriks Analisis SWOT Agrowisata Seger Punjul	56
19.	<i>Generic Business – Level Strategies</i>	70
20.	Daftar Harga Agrowisata Seger Punjul	76
21.	Biaya Promosi Agrowisata Seger Punjul	79
22.	Pengemasan Agrowisata Seger Punjul	81
23.	Pemrograman Agrowisata Seger Punjul	82
24.	Persentase PDRB Kota Tangerang Selatan Atas Dasar Harga Berlaku menurut Lapangan Usaha Tahun 2017 – 2019	84
25.	Inflasi Bulanan di Provinsi Banten Tahun 2017 – 2019	85
26.	BI 7 – <i>Day (Reverse) Repo Rate</i> Tahun 2019 – 2020	85

27.	Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) dan Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) Kota Tangerang Selatan Tahun 2018 – 2019	86
28.	Investasi Lingkungan Hidup Agrowisata Seger Punjul	87
29.	Fasilitas Agrowisata Seger Punjul	94
30.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Karyawan <i>Front Office</i> dan Fasilitas	94
31.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Karyawan <i>Back Office</i> dan Fasilitas	95
32.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Pengunjung dan Fasilitas	95
33.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Agrowisata Seger Punjul	96
34.	Pemilihan Lokasi Agrowisata Seger Punjul	97
35.	Investasi Teknologi Agrowisata Seger Punjul	101
36.	Jumlah Karyawan Agrowisata Seger Punjul	118
37.	Jadwal Kerja Karyawan Agrowisata Seger Punjul	119
38.	Gaji Karyawan Agrowisata Seger Punjul	123
39.	Biaya Seragam Karyawan Agrowisata Seger Punjul	127
40.	Perkiraan Biaya Pelatihan Karyawan Agrowisata Seger Punjul	129
41.	Identitas Pelaksana Bisnis	131
42.	Perkiraan Biaya Legalitas Agrowisata Seger Punjul	141
43.	Perkiraan Biaya Investasi Agrowisata Seger Punjul	142
44.	Sumber Dana Agrowisata Seger Punjul	143
45.	Suku Bunga Kredit Rupiah	143
46.	<i>Marketing Expenses</i> Agrowisata Seger Punjul	144
47.	<i>Merchandise Expenses</i> Agrowisata Seger Punjul	145
48.	<i>Salaries Expenses</i> Agrowisata Seger Punjul	146
49.	Perhitungan Biaya Utilitas Agrowisata Seger Punjul	147
50.	Biaya Asuransi BPJS Karyawan Agrowisata Seger Punjul	147
51.	Perkiraan Biaya Persediaan Agrowisata Seger Punjul	148

52.	Biaya Pemrograman Agrowisata Seger Punjul	149
53.	Total Biaya Operasional Agrowisata Seger Punjul per Tahun	150
54.	Inflasi Bulanan di Provinsi Banten Tahun 2017 – 2019	150
55.	Persentase PDRB Kota Tangerang Selatan Atas Dasar Harga Berlaku menurut Lapangan Usaha Tahun 2017 – 2019	151
56.	Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan Agrowisata Seger Punjul	151
57.	Daftar Harga dan Perhitungan Pendapatan Agrowisata Seger Punjul	154
58.	Suku Bunga Deposito	156
59.	Obligasi	157
60.	Reksadana Pendapatan Tetap Bank BCA	158
61.	Rata – rata Tingkat Diskonto	158
62.	<i>Payback Period</i> Agrowisata Seger Punjul	159
63.	<i>Liquidity Ratios</i> Agrowisata Seger Punjul	162
64.	<i>Solvency Ratios</i> Agrowisata Seger Punjul	163
65.	<i>Profitability Ratios</i> Agrowisata Seger Punjul	164
66.	<i>Specific Ratios</i> Agrowisata Seger Punjul	165

DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A.	Kuesioner	A-1
	Hasil Olahan Data	A-10
B.	Logo Agrowisata Seger Punjul	B-1
	<i>Layout</i> 2D Agrowisata Seger Punjul	B-2
	Desain Ruang Agrowisata Seger Punjul	B-3
	<i>Website</i> Agrowisata Seger Punjul	B-11
	Media Sosial (<i>Instagram</i>) Agrowisata Seger Punjul	B-12
	Tiket Agrowisata Seger Punjul	B-13
	Brosur Agrowisata Seger Punjul	B-14
	Kartu Nama Agrowisata Seger Punjul	B-15
	<i>X – Banner</i> Agrowisata Seger Punjul	B-16
	<i>Merchandise</i> Agrowisata Seger Punjul (<i>Keychain</i>)	B-17
	<i>Merchandise</i> Agrowisata Seger Punjul (<i>Sticker</i>)	B-18
	<i>Merchandise</i> Agrowisata Seger Punjul (<i>Totebag</i>)	B-19
	Seragam Karyawan Agrowisata Seger Punjul	B-20
	<i>Name Tag</i> Karyawan Agrowisata Seger Punjul	B-21
	Contoh <i>QR Code</i> Teknologi <i>Augmented Reality</i>	B-22
	Contoh Tampilan Teknologi <i>Augmented Reality</i>	B-23
	Contoh Pohon Kecil dan Bibit Tanaman	B-26
C.	<i>Turnover</i>	C-1
	<i>Data Support</i>	C-2
	<i>Depreciation and Amortization</i>	C-3
	<i>COGS</i>	C-4
	<i>COGS Percentage</i>	C-5
	<i>COGS Assumption</i>	C-6
	Pendapatan Hasil Panen	C-8
	<i>Sales Assumption</i>	C-9

<i>Income Statement</i>	C-11
<i>Cash Flow Projection</i>	C-12
<i>Balance Sheet Projection</i>	C-13
<i>BEP Analysis</i>	C-14
<i>Loan Payment Schedule</i>	C-15
<i>Working Capital Loan Schedule</i>	C-16
<i>Financial Ratio</i>	C-17
<i>Statement of Changes in Equity Projection</i>	C-18
<i>Programming and Discount</i>	C-19
<i>Equipment</i>	C-21
<i>Expenses</i>	C-24
<i>PAR Insurance</i>	C-29

