

# DAFTAR ISI

Halaman

<b>PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR</b>	
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING PROYEK AKHIR</b>	
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI PROYEK AKHIR</b>	
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Gagasan Awal.....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan .....	7
C. Metodologi.....	8
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait .....	12
<b>BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN .....</b>	<b>26</b>
A. Analisis Permintaan .....	26
B. Analisis Penawaran.....	49
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis Dalam Pasar.....	70
D. Baur Pemasaran .....	80
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup, Dan Teknologi.....	100
<b>BAB III ASPEK OPERASIONAL .....</b>	<b>110</b>
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas .....	110

B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas .....	119
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	121
D. Pemilihan Lokasi .....	124
E. Teknologi Yang Digunakan.....	131
<b>BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA .....</b>	<b>133</b>
A. Pengorganisasian .....	133
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia .....	166
C. Aspek Yuridis .....	177
<b>BAB V ASPEK KEUANGAN .....</b>	<b>185</b>
A. Kebutuhan dan Sumber Dana .....	185
B. Perkiraan Biaya Operasional .....	187
C. Perkiraan Pendapatan Usaha.....	197
D. Proyeksi Neraca .....	203
E. Proyeksi Rugi Laba.....	203
F. Proyeksi Arus Kas ( <i>Cash Flow Projected</i> ).....	204
G. Analisis Titik Impas ( <i>Break-Even Point</i> ) .....	204
H. Penilaian Investasi .....	205
I. Analisa Rasio Laporan Keuangan .....	212
J. Manajemen Risiko .....	217
<b>BAB VI SIMPULAN.....</b>	<b>220</b>
A. Pendahuluan.....	220
B. Aspek Pasar dan Pemasaran .....	220
C. Aspek Operasional.....	222
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia.....	223

E. Aspek Keuangan.....223

**DAFTAR PUSTAKA.....225**

**LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



## DAFTAR GAMBAR

No	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Devisa Sektor Pariwisata (Miliar US \$) Tahun 2016-2018.....	2
2.	Kontribusi Pariwisata Terhadap PDB Tahun 2010-2019.....	3
3.	<i>Porter's Five-Forces</i> .....	58
4.	<i>Business Model Canvas</i> (BMC) .....	67
5.	Logo Taman Rekreasi CATURKALABUANA.....	83
6.	Pergerakan Inflasi Indonesia Tahun 2021-2022.....	102
7.	Tingkat Inflasi Beberapa Negara G20.....	102
8.	Struktur Ketenagakerjaan Indonesia Periode Mei 2022.....	104
9.	Jumlah dan Tingkat Pengangguran Terbuka Indonesia Periode Februari 2020 - Februari 2022 .....	105
10.	Status Pekerjaan Penduduk Indonesia Periode Februari 2022.....	106
11.	<i>Flowchart</i> Aktivitas Karyawan .....	115
12.	<i>Flowchart</i> Aktivitas Karyawan <i>Front Office</i> .....	115
13.	<i>Flowchart</i> Aktivitas Karyawan <i>Back Office</i> .....	116
14.	<i>Flowchart</i> Aktivitas Konsumen .....	117
15.	Peta Area Taman Rekreasi CATURKALABUANA.....	124
16.	Peta Lokasi CATURKALABUANA .....	127
17.	Tampak Lokasi CATURKALABUANA .....	128
18.	Struktur Organisasi CATURKALABUANA .....	150
19.	<i>BI Rate</i> .....	209

## DAFTAR TABEL

No	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Kunjungan Wisatawan Nusantara Tahun 2018-2020 .....	4
2.	Daftar Daya Tarik Wisata Taman Rekreasi di Sidoarjo .....	6
3.	Hasil Kuesioner Profil Responden .....	29
4.	Hasil Kuesioner Kondisi Pasar .....	31
5.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Produk ( <i>Product</i> ) dan Pengemasan ( <i>Packaging</i> ) .....	35
6.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Harga ( <i>Price</i> ) .....	40
7.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Pemrograman ( <i>Programming</i> ).....	42
8.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Distribusi ( <i>Place or Distribution Mix</i> ) .....	45
9.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Promosi ( <i>Promotion</i> ) .....	46
10.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Karyawan ( <i>People</i> ).....	47
11.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Kerjasama ( <i>Partnership</i> ) .....	48
12.	Daftar Pesaing Langsung Taman Rekreasi CATURKALABUANA.....	51
13.	Daftar Pesaing Tidak Langsung Taman Rekreasi CATURKALABUANA .....	51
14.	Analisis SWOT .....	62
15.	<i>Generic Business Level Strategy</i> .....	79
16.	Produk CATURKALABUANA.....	80
17.	Fasilitas dan Layanan di CATURKALABUANA .....	81
18.	Harga Tiket CATURKALABUANA .....	89
19.	Harga Paket CATURKALABUANA.....	90
20.	Program CATURKALABUANA .....	90
21.	Laju Pertumbuhan PDRB menurut Lapangan Usaha Tahun 2019-2021.....	101
22.	Suku Bunga Bank Indonesia Tahun 2019-2022 .....	103
23.	Biaya Investasi Aspek Lingkungan Hidup .....	108
24.	Fasilitas CATURKALABUANA .....	118
25.	Hubungan Fungsional antara Aktifitas Karyawan dan Fasilitas .....	120
26.	Hubungan Fungsional antara Aktifitas Konsumen dan Fasilitas .....	120
27.	Daftar Sewa Tanah dan Interior CATURKALABUANA.....	122
28.	Perhitungan Kebutuhan Luas Ruang Fasilitas CATURKALABUANA .....	122
29.	Perbandingan Tiga Calon Lokasi CATURKALABUANA .....	127
30.	Penduduk Usia Kerja Kabupaten Sidoarjo 2020 .....	131
31.	Biaya Investasi Teknologi .....	132
32.	Jabatan, Deskripsi, dan Spesifikasi Pekerja CATURKALABUANA.....	134
33.	Jumlah Karyawan CATURKALABUANA .....	151
34.	Jam Kerja Karyawan CATURKALABUANA.....	153
35.	Pembagian Jam Kerja Karyawan CATURKALABUANA.....	153
36.	Perencanaan Pelatihan dan Pengembangan Karyawan CATURKALABUANA .....	177
37.	Identitas Pelaksana Bisnis Taman Rekreasi CATURKALABUANA ....	179
38.	Perincian Biaya Investasi.....	185

39. Sumber Modal .....	185
40. Suku Bunga Kredit Rupiah.....	186
41. <i>Legal Expenses</i> .....	188
42. <i>Salaries Expenses</i> .....	188
43. <i>Marketing Expenses</i> .....	190
44. <i>Pre-Operating Expenses</i> .....	190
45. <i>Insurance Expenses</i> .....	191
46. <i>Training Expenses</i> .....	192
47. <i>Supplies Expenses</i> .....	193
48. <i>PAR Insurance Expenses</i> .....	194
49. <i>Utilities Expenses</i> .....	195
50. <i>Equipment Expenses</i> .....	195
51. <i>Maximum Turnover</i> CATURKALABUANA .....	198
52. Perincian Kapasitas Pengunjung .....	198
53. Maksimum Pengunjung Per Tahun CATURKALABUANA .....	199
54. Daftar Harga Tiket CATURKALABUANA.....	200
55. Perhitungan Asumsi Penjualan CATURKALABUANA.....	200
56. Pertumbuhan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku menurut Lapangan Usaha Tahun 2019-2021 .....	201
57. Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan CATURKALABUANA.....	202
58. Reksadana pendapatan Tetap BCA .....	206
59. Obligasi .....	207
60. Suku Bunga Deposito .....	208
61. Rata-Rata Tingkat Diskonto Investasi.....	209
62. Perhitungan <i>Payback Period</i> .....	210
63. Perhitungan <i>Profitability Ratio</i> Taman Rekreasi CATURKALABUANA .....	213
64. Perhitungan <i>Liquidity Ratio</i> Taman Rekreasi CATURKALABUANA .....	214
65. Perhitungan <i>Solvency Ratio</i> Taman Rekreasi CATURKALABUANA .....	215

## DAFTAR LAMPIRAN

No	Keterangan	Halaman
<b>A.</b>	<b>Kuesioner</b>	
	Kuesioner Penelitian.....	A-1
<b>B.</b>	<b>Logo dan Signage</b>	
	<i>Brand Guidelines</i> CATURKALABUANA .....	B-1
<b>C.</b>	<b>Tiket Fisik</b>	
	Tiket Bablas Kabeh Reguler.....	C-1
	Tiket Bablas Kabeh Lansia.....	C-1
	Tiket Becak Gandhul .....	C-1
	Tiket Gandulan Tiang .....	C-1
	Tiket Wara-Wiri .....	C-1
<b>D.</b>	<b>Kartu Nama dan Brosur</b>	
	Kartu Nama.....	D-1
	Brosur <i>Grand Opening</i> .....	D-1
	Brosur <i>General</i> .....	D-2
<b>E.</b>	<b>Website</b>	
	<i>Home Page</i> .....	E-1
	Pembelian Tiket Bablas Kabeh.....	E-2
	Pemilihan Tanggal Kunjungan Tiket Bablas Kabeh .....	E-2
	Informasi Pemesan Tiket Bablas Kabeh.....	E-3
	Jumlah Tiket dan Total Harga Pesanan Tiket Bablas Kabeh .....	E-3
	Pembayaran Pesanan Tiket Bablas Kabeh.....	E-4
	Pemilihan Tiket Paket.....	E-4
	Pemilihan Tanggal Kunjungan Tiket Paket.....	E-5
	Jumlah Tiket dan Total Harga Pesanan Tiket Paket.....	E-5
	Kontak .....	E-6
<b>F.</b>	<b>Seragam dan Merchandise</b>	
	Seragam Karyawan <i>Front Office</i> .....	F-1
	Seragam Karyawan <i>Back Office</i> .....	F-1
	<i>Merchandise</i> Topi.....	F-2
	<i>Merchandise</i> Mug.....	F-2
	<i>Merchandise</i> <i>Tumblr</i> .....	F-3
	<i>Merchandise</i> <i>Totebag</i> .....	F-3
	<i>Merchandise</i> Payung .....	F-4
<b>G.</b>	<b>Layout dan Interior</b>	
	<i>Layout</i> .....	G-1
	<i>Site Plan</i> .....	G-2
	Tampak Atas.....	G-3
	Suasana Malam.....	G-4
	Tampak Depan .....	G-5
	Tampak Samping Kanan .....	G-6
	Peta Wisata .....	G-7
	Khatuken.....	G-8
	Tak Uncal Saljune + Keplezettt.....	G-9

Ngepod .....	G-10
Becak Gandhul .....	G-11
Njupuk Piranti lan Nyilih Khatuken + Tuku Tiket Becak Gandhul .....	G-12
Warek Area Khatuken .....	G-13
Gobyosan .....	G-14
Dolan Pasir Yok .....	G-15
Teles Kebes.....	G-16
Ndulangi .....	G-17
Numpak Si Imoet.....	G-18
Nyilih Plembungan .....	G-19
Gazebo .....	G-19
Warek Area Gobyosan.....	G-19
Tresnoku Bersemi.....	G-20
Gandulan Tiang .....	G-21
Miber .....	G-22
Ngungokno Melodi + Njupuk Piranti Piknik lan Tuku Tiket .....	G-23
Warek Area Tresnoku Bersemi .....	G-23
Gugur Gudhuk Geger .....	G-24
Kwek-Kwek.....	G-25
Mumbul Mungguh .....	G-26
Menek Sing Dhuwur.....	G-27
Warek Area Gugur Gudhuk Geger.....	G-28
Stasiun Sepur .....	G-28
Tampak Tengah (Jalan Utama) .....	G-28
Tuku Tiket .....	G-29
<i>Lobby</i> .....	G-29
Tempat Sampah .....	G-29
Tempat Penampungan Sementara (TPS).....	G-30
Mushola, Toilet, <i>Mothers Room</i> .....	G-30
<i>Toilet</i> .....	G-30
<i>Cekrak-Cekrek (Photospot)</i> .....	G-32
Kantor <i>Back Office</i> .....	G-33
Ruang CCTV .....	G-33
Parkiran Bus .....	G-33
Parkiran Motor dan Sepeda .....	G-34
Parkiran Mobil.....	G-34
<b>H. Peralatan dan Perlengkapan</b>	
Daftar Peralatan ( <i>Equipment</i> ) .....	H-1
Daftar Perlengkapan ( <i>Supplies</i> ) .....	H-5
<b>I. Keuangan</b>	
<i>Turn Over</i> .....	I-1
Inflasi .....	I-1
<i>Expenses</i> .....	I-2
<i>Equipment</i> .....	I-3
<i>Pre-Operating Equipment</i> .....	I-4
<i>PAR Insurance</i> .....	I-4
<i>Initial Investment</i> .....	I-5



<i>Depreciation and Amortization</i> .....	I-6
<i>Cost of Good Sales (COGS)</i> .....	I-7
<i>Cost of Good Sales Percentage</i> .....	I-8
<i>Cost of Good Sales Assumption</i> .....	I-9
<i>Asumsi Penjualan (Sales Assumption)</i> .....	I-11
<i>Laba Rugi (Income Statement Projection)</i> .....	I-13
<i>Arus Kas (Cash Flow)</i> .....	I-14
<i>Neraca (Balance Sheet)</i> .....	I-15
<i>Titik Impas (Break Event Point – BEP)</i> .....	I-16
<i>Jadwal Cicilan (Loan Payment Schedule)</i> .....	I-17
<i>Jadwal Cicilan Modal Kerja (Working Capital Loan Schedule)</i> .....	I-18
<i>Rasio Finansial (Financial Ratio)</i> .....	I-19
<i>Pernyataan Proyeksi Perubahan Ekuitas (Statement of Changes in Equity Projection)</i> .....	I-20
<i>Discount</i> .....	I-20

