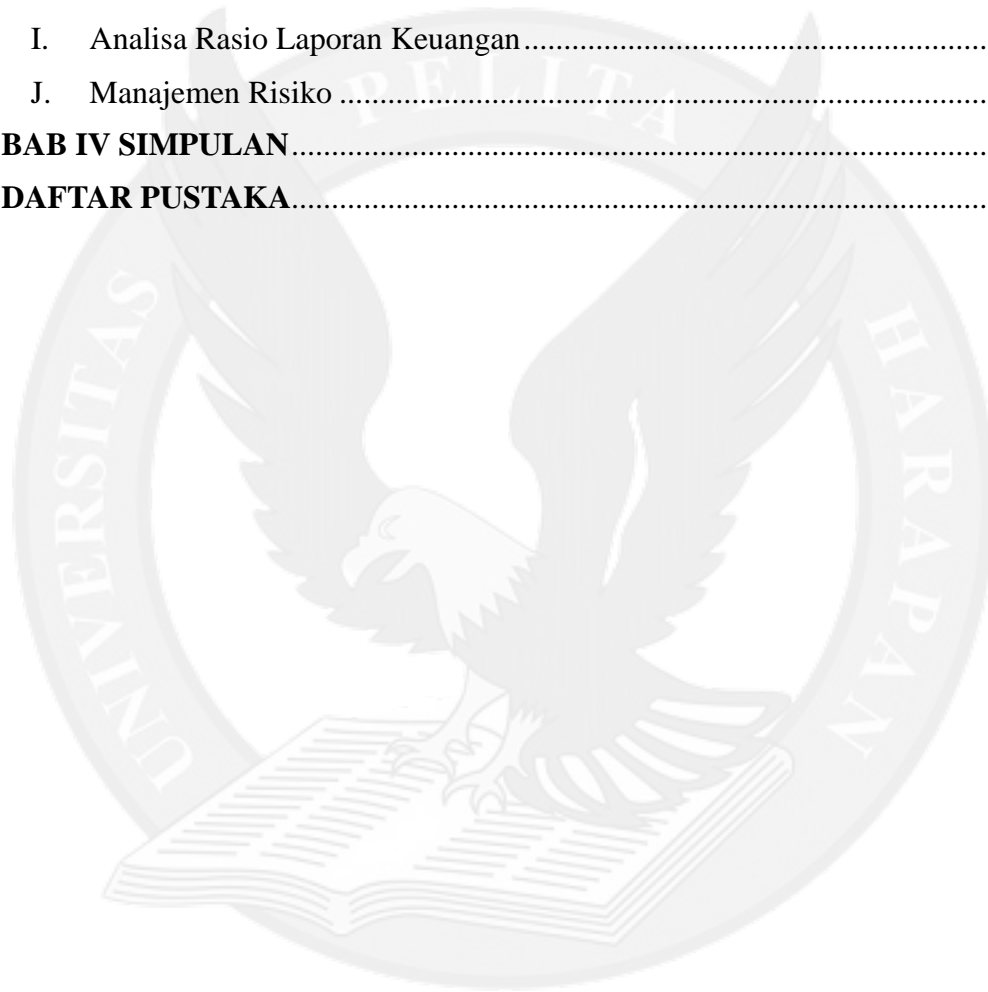


## DAFTAR ISI

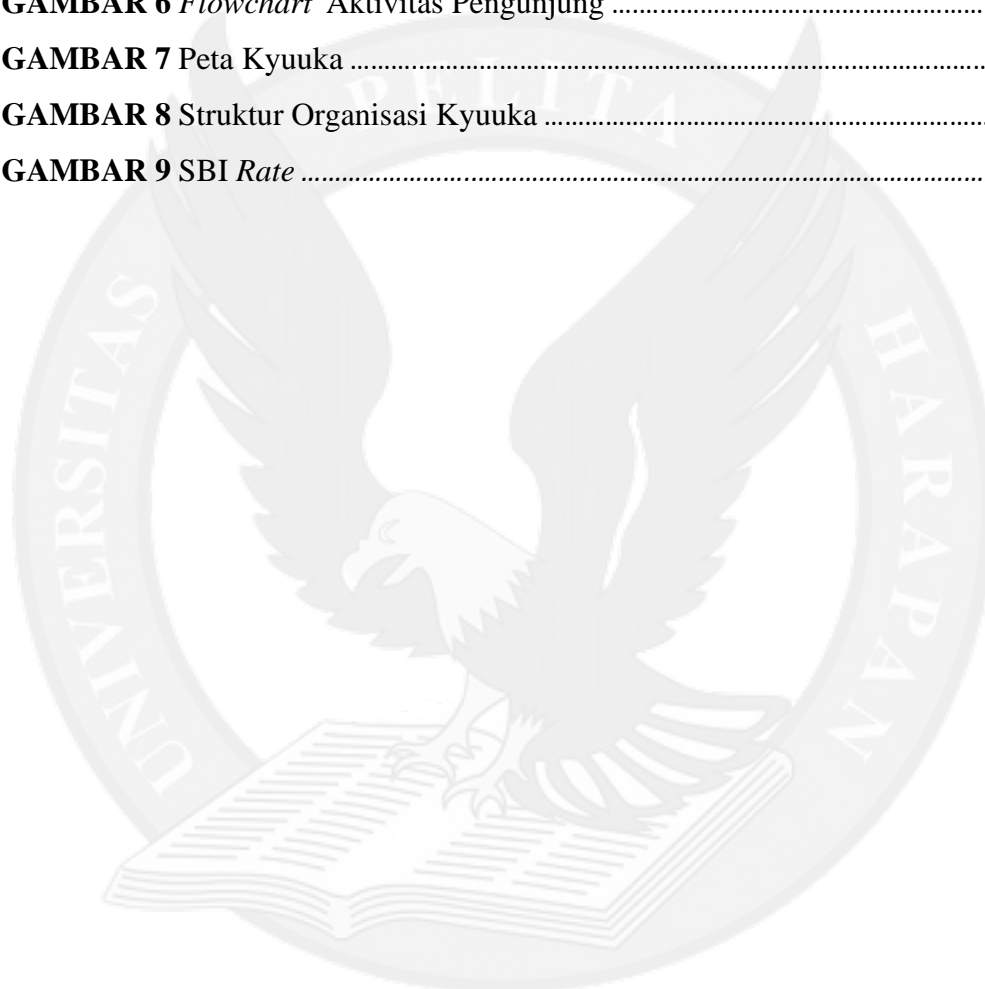
|  |     |
|--|-----|
| <b>HALAMAN JUDUL</b>   |     |
| <b>PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR</b>                             |     |
| <b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING PROYEK AKHIR</b>                                 |     |
| <b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI PROYEK AKHIR</b>                                      |     |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....  | v   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....  | vii |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b> .....   | ix  |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....  | x   |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....   | xii |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....   | 1   |
| A. Gagasan Awal.....   | 1   |
| B. Tujuan Studi Kelayakan.....   | 8   |
| C. Metodologi Penelitian.....  | 10  |
| D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....                              | 16  |
| <b>BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN</b> .....                                    | 25  |
| A. Analisis Permintaan.....  | 25  |
| B. Analisis Penawaran.....   | 53  |
| C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis Dalam Pasar.....                        | 72  |
| D. Baur Pemasaran.....   | 79  |
| E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi..... | 95  |
| <b>BAB III SPEK OPERASIONAL</b> .....  | 105 |
| A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....                                      | 105 |
| B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas.....              | 111 |
| C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....                                    | 113 |
| D. Pemilihan Lokasi.....   | 115 |
| E. Teknologi Yang Digunakan.....   | 118 |
| <b>BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA</b> .....                     | 120 |
| A. Pengorganisasian.....   | 120 |
| B. Pengembangan Sumber Daya Manusia.....   | 133 |
| C. Aspek Yuridis.....  | 143 |
| <b>BAB V ASPEK KEUANGAN</b> .....  | 149 |

|   |            |
|---|------------|
| A. Kebutuhan dan Sumber Dana.....                         | 149        |
| B. Perkiraan Biaya Operasional.....                       | 151        |
| C. Perkiraan Pendapatan Usaha.....                        | 158        |
| D. Proyeksi Neraca .....                                  | 162        |
| E. Proyeksi Rugi Laba.....                                | 162        |
| F. Proyeksi Arus Kas ( <i>Cash Flow Projected</i> ) ..... | 163        |
| G. Analisis Titik Impas ( <i>Break-Even Point</i> ).....  | 163        |
| H. Penilaian Investasi .....                              | 163        |
| I. Analisa Rasio Laporan Keuangan.....                    | 170        |
| J. Manajemen Risiko .....                                 | 173        |
| <b>BAB IV SIMPULAN.....</b>                               | <b>176</b> |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>                                | <b>179</b> |



## DAFTAR GAMBAR

|  |     |
|--|-----|
| <b>GAMBAR 1</b> PDB 2017 – 2021.....                                     | 2   |
| <b>GAMBAR 2</b> <i>Five Forces Porter</i> Kyuuka .....                   | 64  |
| <b>GAMBAR 3</b> Logo Taman Rekreasi Kyuuka .....                         | 81  |
| <b>GAMBAR 4</b> Tingkat Inflasi Indonesia Periode Juli 2021 – 2023 ..... | 99  |
| <b>GAMBAR 5</b> <i>Flowchart</i> Aktivitas Karyawan .....                | 109 |
| <b>GAMBAR 6</b> <i>Flowchart</i> Aktivitas Pengunjung .....              | 110 |
| <b>GAMBAR 7</b> Peta Kyuuka .....  | 115 |
| <b>GAMBAR 8</b> Struktur Organisasi Kyuuka .....                         | 130 |
| <b>GAMBAR 9</b> <i>SBI Rate</i> .....                                    | 167 |



## DAFTAR TABEL

| No. Keterangan   | Halaman |
|--|---------|
| 1. Jumlah Devisa Sektor Pariwisata di Indonesia tahun 2019 – 2021 .....                          | 1       |
| 2. Daftar Tempat Wisata Jepang di Pulau Jawa .....   | 4       |
| 3. Profil Responden Kyuuka .....   | 26      |
| 4. Analisis Minat Pasar Kyuuka.....  | 28      |
| 5. Baur Pemasaran <i>Product</i> .....   | 31      |
| 6. Baur Pemasaran <i>Packaging</i> .....   | 36      |
| 7. Baur Pemasaran <i>Programming</i> .....   | 38      |
| 8. Baur Pemasaran <i>Price</i> .....   | 40      |
| 9. Baur Pemasaran <i>Place</i> .....   | 46      |
| 10. Baur Pemasaran <i>Promotion</i> .....  | 47      |
| 11. Baur Pemasaran <i>People</i> .....   | 49      |
| 12. Baur Pemasaran <i>Partnership</i> .....  | 52      |
| 13. Pesaing Langsung Kyuuka.....   | 55      |
| 14. Pesaing Tidak Langsung Kyuuka.....   | 55      |
| 15. Matriks SWOT .....   | 66      |
| 16. <i>Business Model Canvas</i> .....   | 71      |
| 17. Produk Kyuuka .....  | 79      |
| 18. <i>Calendar of Events</i> Kyuuka .....   | 83      |
| 19. <i>Limited Seasonal Workshop</i> Kyuuka.....   | 85      |
| 20. Harga Tiket Kyuuka .....   | 87      |
| 21. Harga Paket Kyuuka .....   | 87      |
| 22. PDRB per Kapita Kota Tangerang Selatan 2018 – 2022 .....                                     | 96      |
| 23. Laju Pertumbuhan PDRB menurut lapangan usaha di kota Tangerang Selatan tahun 2018-2022 ..... | 97      |
| 24. Inflasi Indonesia Tahun 2023 .....   | 99      |
| 25. Jumlah Penduduk Kecamatan Kota Tangerang Selatan DKB Semester II Tahun 2022.....             | 100     |
| 26. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kegiatan di Kota Tangerang Selatan 2022                        | 101     |
| 27. Fasilitas di Kyuuka.....   | 111     |
| 28. Hubungan Fungsional antara Aktivitas Karyawan dengan Fasilitas.....                          | 112     |
| 29. Hubungan Fungsional antara Aktivitas Pengunjung dengan Fasilitas .....                       | 112     |
| 30. Harga Sewa Tanah dan Biaya Pembangunan Kyuuka .....  | 114     |
| 31. Rincian Kebutuhan Luas Ruang Fasilitas Kyuuka.....   | 114     |
| 32. Perbandingan Potensi Pemilihan Lokasi Kyuuka .....   | 116     |
| 33. Daftar Teknologi Kyuuka.....   | 118     |
| 34. Jabatan, Deskripsi, dan Spesifikasi Pekerjaan di Kyuuka.....                                 | 121     |
| 35. Jumlah Karyawan Kyuuka .....   | 130     |
| 36. Jam Kerja Karyawan Kyuuka .....  | 131     |
| 37. Jam Kerja Karyawan Kyuuka .....  | 132     |
| 38. Rincian Gaji Karyawan Kyuuka .....   | 136     |
| 39. Perhitungan Biaya BPJS Karyawan Kyuuka .....   | 140     |

|   |     |
|---|-----|
| 40. Program Pelatihan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia Kyuuka ..... | 142 |
| 41. Identitas Pelaksana Taman Rekreasi Kyuuka.....                      | 144 |
| 42. Biaya Investasi Awal Kyuuka .....                                   | 149 |
| 43. Sumber Modal Kyuuka .....   | 150 |
| 44. Suku Bunga Kredit Rupiah .....                                      | 150 |
| 45. <i>Legal Expenses</i> .....   | 152 |
| 46. <i>Salaries Expenses</i> .....                                      | 152 |
| 47. <i>Marketing Expenses</i> .....                                     | 153 |
| 48. <i>Insurance Expenses</i> .....                                     | 154 |
| 49. <i>Training Expenses</i> .....                                      | 155 |
| 50. <i>Supplies Expenses</i> .....                                      | 155 |
| 51. <i>PAR Insurance Expenses</i> .....                                 | 157 |
| 52. <i>Utilities Expenses</i> .....                                     | 158 |
| 53. Rincian Kapasitas Pengunjung.....                                   | 159 |
| 54. <i>Maximum Turnover</i> Kyuuka .....                                | 159 |
| 55. Jumlah Maksimum Konsumen Per Tahun Kyuuka.....                      | 160 |
| 56. Asumsi Perhitungan Penjualan Kyuuka.....                            | 160 |
| 57. Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan Kyuuka.....                    | 161 |
| 58. Suku Bunga Deposito.....  | 164 |
| 59. Reksadana .....   | 165 |
| 60. Obligasi .....  | 166 |
| 61. Rata-Rata Tingkat Diskonto Investasi.....                           | 167 |
| 62. Perhitungan <i>Payback Period</i> Kyuuka .....                      | 168 |
| 63. <i>Liquidity Ratio</i> Kyuuka.....                                  | 170 |
| 64. <i>Solvency Ratio</i> Kyuuka.....                                   | 171 |
| 65. <i>Profitability Ratio</i> Kyuuka.....                              | 172 |

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| LAMPIRAN A Kuesioner .....         | A-1 |
| LAMPIRAN B Desain dan Lokasi ..... | B-1 |
| LAMPIRAN C Keuangan .....          | C-1 |

