

DAFTAR ISI

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING PROYEK AKHIR

PERSETUJUAN TIM PENGUJI PROYEK AKHIR

KATA PENGANTAR..... i

DAFTAR ISI..... iii

DAFTAR GAMBAR..... vi

DAFTAR TABEL viii

DAFTAR LAMPIRAN xiv

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Gagasan Awal 1

B. Tujuan Studi Kelayakan 8

C. Metodologi..... 10

D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait..... 13

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN..... 33

A. Analisis Permintaan..... 33

B. Analisis Penawaran 73

C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis dalam Pasar 99

D. Bauran Pemasaran 108

E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup dan
Teknologi..... 129

BAB III ASPEK OPERASIONAL 136

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas 136

B.	Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas.....	148
C.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	159
D.	Pemilihan Lokasi.....	175
E.	Teknologi yang Digunakan.....	181
BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA.....		185
A.	Pengorganisasian.....	185
B.	Pengembangan Sumber Daya Manusia	212
C.	Aspek Yuridis.....	224
BAB V ASPEK KEUANGAN		234
A.	Kebutuhan dan Sumber Dana	234
B.	Perkiraan Biaya Operasional.....	237
C.	Perkiraan Pendapatan Usaha.....	248
D.	Proyeksi Neraca.....	255
E.	Proyeksi Laba Rugi	255
F.	Proyeksi Arus Kas (Cash Flow Projected)	256
G.	Analisis Titik Impas (Break-Even Point)	256
H.	Penilaian Investasi.....	258
I.	Analisa Rasio Laporan Keuangan	266
J.	Manajemen Risiko.....	270
BAB VI SIMPULAN.....		275
A.	Pendahuluan	275
B.	Aspek Pasar dan Pemasaran.....	276

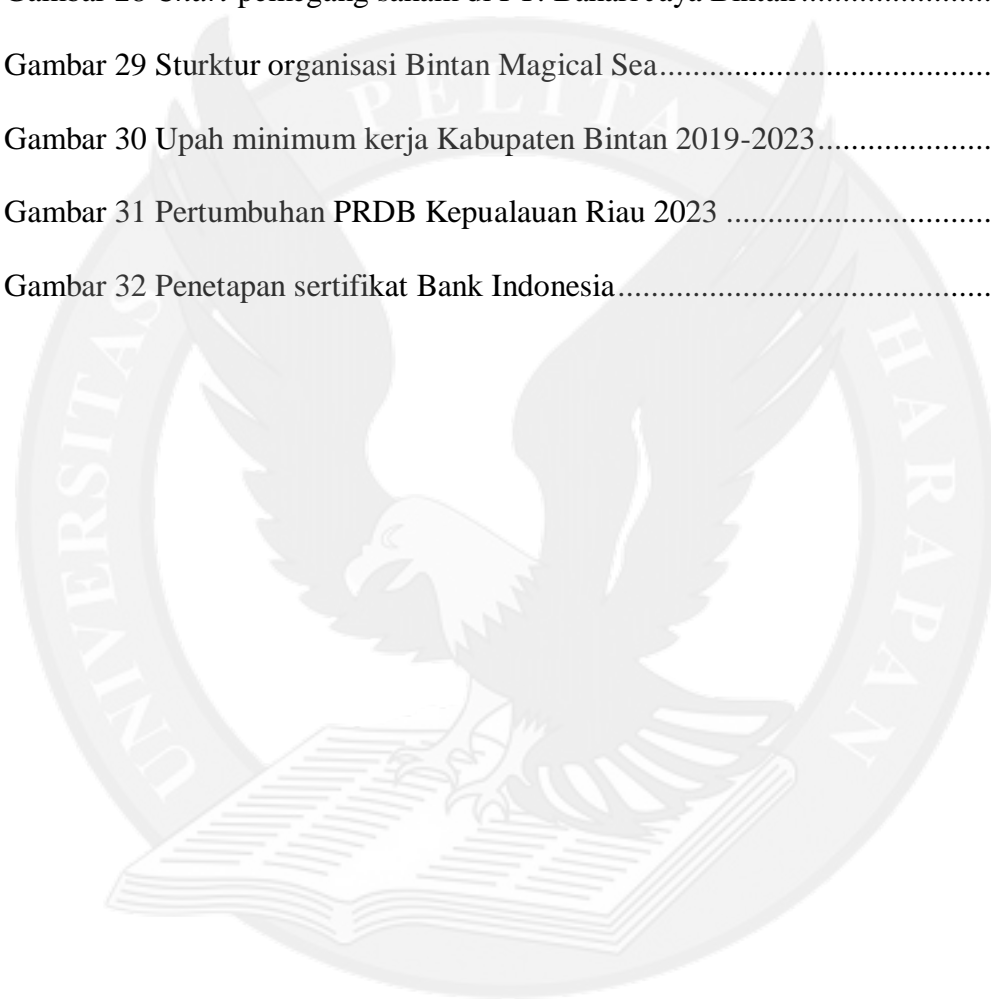
C. Aspek Operasional	279
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia	280
E. Aspek Keuangan	282
DAFTAR PUSTAKA.....	283
LAMPIRAN	



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Pertumbuhan kunjungan wisatawan Kabupaten Bintan 2021-2023.....	6
Gambar 2	Pemetaan pertumbuhan pariwisata di Kabupaten Bintan	35
Gambar 3	Wisatawan menginap di hotel non bintang periode 2020-2021.....	36
Gambar 4	Wisatawan menginap di hotel bintang periode 2020-2021.....	37
Gambar 5	Analisis Five Forces Porter	86
Gambar 6	Business Model Canvas Bintan Magical Sea.....	99
Gambar 7	Logo dari Bintan Magical Sea.....	111
Gambar 8	Tagline dari Bintan Magical Sea	114
Gambar 9	Desain merchandise Bintan Magical Sea.....	120
Gambar 10	Statistik pendapatan di Kabupaten Bintan 2017-2021.....	131
Gambar 11	Diagram alir aktivitas karyawan front office	140
Gambar 12	Diagram alir aktivitas karyawan front office (lanjutan)	141
Gambar 13	Diagram alir aktivitas karyawan back office	143
Gambar 14	Diagram alir aktivitas seluruh karyawan	144
Gambar 15	Diagram alir aktivitas wisatawan	144
Gambar 16	Tampak keseluruhan Bintan Magical Sea.....	162
Gambar 17	Peta area Taman Rekreasi Bintan Magical Sea.....	164
Gambar 18	Pos keamanan dan pintu masuk Bintan Magical Sea	166
Gambar 19	Wahana Gondola Penjelajah	168
Gambar 20	Wahana Kajang Swing.....	168
Gambar 21	Wahana Mangrooventure.....	169
Gambar 22	Wahana The Hidden Sea.....	170

Gambar 23 Wahana Treasure Sea.....	170
Gambar 24 The Magical Show.....	171
Gambar 25 Area Neptune Canteen (<i>food court</i>).....	172
Gambar 26 Toko <i>merchandise</i> Bintang Magical Sea.....	172
Gambar 27 Peta lokasi Bintang Magical Sea.....	177
Gambar 28 <i>Chart</i> pemegang saham di PT. Bahari Jaya Bintang.....	202
Gambar 29 Sturktur organisasi Bintang Magical Sea.....	206
Gambar 30 Upah minimum kerja Kabupaten Bintang 2019-2023.....	216
Gambar 31 Pertumbuhan PRDB Kepulauan Riau 2023.....	253
Gambar 32 Penetapan sertifikat Bank Indonesia.....	261



DAFTAR TABEL

Tabel 1	Pengelompokan penduduk di Bintan berdasarkan umur dan gender	2
Tabel 2	Jumlah Wisatawan taman rekreasi dari 2020-2022	4
Tabel 3	Jumlah kunjungan wisatawan periode 2021-2023	5
Tabel 4	Jumlah kunjungan wisman ke Kabupaten Bintan pada bulan Juli 2023 ...	7
Tabel 5	Keterangan pemetaan pertumbuhan wisata Kabupaten Bintan	35
Tabel 6	Hasil data kuesioner profil responden	41
Tabel 7	Hasil data kuesioner profil responden (lanjutan)	42
Tabel 8	Hasil data kuesioner kondisi pasar	44
Tabel 9	Hasil data kuesioner kondisi pasar (lanjutan)	45
Tabel 10	Hasil data kuesioner kondisi pasar (lanjutan)	46
Tabel 11	Hasil data kuesioner produk	50
Tabel 12	Hasil data kuesioner produk (lanjutan).....	51
Tabel 13	Hasil data kuesioner produk (lanjutan).....	52
Tabel 14	Hasil data kuesioner pengemasan	55
Tabel 15	Hasil data kuesioner pengemasan (lanjutan)	56
Tabel 16	Hasil data kuesioner harga	56
Tabel 17	Hasil data kuesioner harga (lanjutan)	57
Tabel 18	Hasil data kuesioner pemrograman	59
Tabel 19	Hasil data kuesioner pemrograman (lanjutan)	60
Tabel 20	Hasil data kuesioner distribusi	61
Tabel 21	Hasil data kuesioner promosi.....	62
Tabel 22	Hasil data kuesioner promosi (lanjutan)	63

Tabel 23 Hasil data kuesioner promosi (lanjutan)	64
Tabel 24 Hasil data kuesioner SDM	66
Tabel 25 Hasil data kuesioner SDM (lanjutan)	67
Tabel 26 Hasil data kuesioner SDM (lanjutan)	68
Tabel 27 Hasil data kuesioner kerja sama	70
Tabel 28 Hasil data kuesioner kerja sama	71
Tabel 29 Daftar pesaing langsung Bintang Magical Sea	75
Tabel 30 Daftar pesaing langsung Bintang Magical Sea (lanjutan)	76
Tabel 31 Daftar pesaing tidak langsung Bintang Magical Sea	76
Tabel 32 Daftar pesaing tidak langsung Bintang Magical Sea (lanjutan)	77
Tabel 33 Daftar pesaing tidak langsung Bintang Magical Sea (lanjutan)	78
Tabel 34 Matriks diagram SWOT Bintang Magical Sea	91
Tabel 35 Daftar produk dan layanan Bintang Magical Sea	109
Tabel 36 Pallet warna pada logo.....	113
Tabel 37 Daftar harga tiket Bintang Magical Sea	117
Tabel 38 Daftar pemrograman Bintang Magical Sea	125
Tabel 39 Daftar pemrograman Bintang Magical Sea (lanjutan)	126
Tabel 40 Daftar bentuk dukungan terhadap aspek lingkungan	133
Tabel 41 Daftar bentuk dukungan terhadap aspek lingkungan (lanjutan)	134
Tabel 42 Daftar fasilitas di Bintang Magical Sea	146
Tabel 43 Daftar fasilitas di Bintang Magical Sea (lanjutan)	147
Tabel 44 Daftar fasilitas di Bintang Magical Sea (lanjutan)	148
Tabel 45 Hubungan fungsional aktivitas karyawan front office dan fasilitas ...	149

Tabel 46 Hubungan fungsional aktivitas karyawan front office dan fasilitas (lanjutan)	150
Tabel 47 Hubungan fungsional aktivitas karyawan front office dan fasilitas (lanjutan)	151
Tabel 48 Hubungan fungsional antara aktivitas karyawan back office	151
Tabel 49 Hubungan fungsional antara aktivitas karyawan back office (lanjutan)	152
Tabel 50 Hubungan fungsional antara aktivitas wisatawan dengan fasilitas	153
Tabel 51 Hubungan fungsional antara aktivitas wisatawan dengan fasilitas (lanjutan)	154
Tabel 52 Hubungan fungsional antara aktivitas wisatawan dengan fasilitas (lanjutan)	155
Tabel 53 Daftar peralatan Bintang Magical Sea.....	156
Tabel 54 Daftar peralatan Bintang Magical Sea (lanjutan).....	157
Tabel 55 Daftar peralatan Bintang Magical Sea (lanjutan).....	158
Tabel 56 Daftar peralatan Bintang Magical Sea (lanjutan).....	159
Tabel 57 Perhitungan kebutuhan ruang fasilitas Bintang Magical Sea	160
Tabel 58 Perhitungan kebutuhan ruang fasilitas Bintang Magical Sea (lanjutan)	161
Tabel 59 Perbandingan potensi lokasi untuk Bintang Magical Sea	177
Tabel 60 Teknologi yang digunakan oleh Bintang Magical Sea.....	182
Tabel 61 Teknologi yang digunakan oleh Bintang Magical Sea (lanjutan).....	183
Tabel 62 Teknologi yang digunakan oleh Bintang Magical Sea (lanjutan).....	184
Tabel 63 Deskripsi dan spesifikasi pekerjaan Komisaris.....	186
Tabel 64 Deskripsi dan spesifikasi pekerjaan Direktur	187

Tabel 65	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan back office.....	187
Tabel 66	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan back office (lanjutan).....	188
Tabel 67	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan back office (lanjutan).....	189
Tabel 68	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan back office (lanjutan).....	190
Tabel 69	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan back office (lanjutan).....	191
Tabel 70	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan back office (lanjutan).....	192
Tabel 71	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan back office (lanjutan).....	193
Tabel 72	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan back office (lanjutan).....	194
Tabel 73	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan GM.....	194
Tabel 74	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan front office	195
Tabel 75	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan front office (lanjutan)	196
Tabel 76	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan front office (lanjutan)	197
Tabel 77	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan front office (lanjutan)	198
Tabel 78	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan front office (lanjutan)	199
Tabel 79	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan front office (lanjutan)	200
Tabel 80	Deskripsi dan spesifikasi untuk pekerjaan front office (lanjutan)	201
Tabel 81	Jumlah karyawan berdasarkan jabatan/bidang pekerjaannya	207
Tabel 82	Jumlah karyawan berdasarkan jabatan/bidang pekerjaannya (lanjutan)	208
Tabel 83	Jam operasional taman rekreasi dan karyawannya	209
Tabel 84	Pembagian Jadwal Kerja Karyawan Bintang Magical Sea	211
Tabel 85	Pembagian Jadwal Kerja Karyawan Bintang Magical Sea (lanjutan)...	212
Tabel 86	Rincian gaji Karyawan Bintang Magical Sea	217
Tabel 87	Rincian gaji karyawan Bintang Magical Sea (lanjutan)	218

Tabel 88	Identitas pelaksana bisnis Bintang Magical Sea	224
Tabel 89	Identitas pelaksana bisnis Bintang Magical Sea (lanjutan)	225
Tabel 90	Daftar Biaya Legalitas	232
Tabel 91	Perkiraan Biaya Investasi	234
Tabel 92	Sumber dana pemilik	235
Tabel 93	Suku bunga kredit bank per September 2023	236
Tabel 94	Suku bunga kredit bank per September 2023 (lanjutan)	237
Tabel 95	Biaya perkiraan pra-operasional Bintang Magical Sea	238
Tabel 96	Biaya perkiraan pendukung operasional/fasilitas bermain	239
Tabel 97	Biaya perkiraan pemasaran	240
Tabel 98	Perkiraan biaya gaji untuk karyawan dalam satu tahun	241
Tabel 99	Perkiraan biaya gaji untuk karyawan dalam satu tahun (lanjutan)	242
Tabel 100	Perkiraan biaya pelatihan karyawan	242
Tabel 101	Perkiraan biaya asuransi karyawan	243
Tabel 102	Perkiraan biaya perlengkapan	244
Tabel 103	Perkiraan biaya perlengkapan (lanjutan)	245
Tabel 104	Perkiraan biaya utilitas	245
Tabel 105	Perkiraan biaya legalitas	246
Tabel 106	Perkiraan biaya PAR	247
Tabel 107	Perician kapasitas wisatawan	250
Tabel 108	Perician kapasitas wisatawan (lanjutan)	251
Tabel 109	Daftar harga tiket Bintang Magical Sea	252
Tabel 110	Perhitungan asumsi penjualan tiket	252
Tabel 111	Inflasi Kepulauan Riau Tahun 2023	253

Tabel 112 Inflasi Kepulauan Riau Tahun 2023 (lanjutan).....	254
Tabel 113 Asumsi Kenaikan Penjualan Tiket	255
Tabel 114 10 reksadana pendapatan tetap terbaik di semester I 2023.....	258
Tabel 115 10 reksadana pendapatan tetap terbaik di semester I 2023 (lanjutan) ..	259
Tabel 116 Daftar obligasi.....	259
Tabel 117 Daftar obligasi (lanjutan)	260
Tabel 118 Daftar suku bunga deposito di beberapa bank	260
Tabel 119 Rata-rata nilai diskonto investasi	262
Tabel 120 Perhitungan WACC.....	263
Tabel 121 Perhitungan payback period.....	263
Tabel 122 Perhitungan rasio likuiditas.....	266
Tabel 123 Perhitungan rasio solvabilitas	268
Tabel 124 Perhitungan rasio profitabilitas	269

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A-1 Hasil pengisian kuesioner berdasarkan profil responden	A-1
Lampiran A-2 Hasil pengisian kuesioner berdasarkan kondisi pasar	A-2
Lampiran A-3 Hasil pengisian kuesioner 8P - produk.....	A-5
Lampiran A-4 Hasil pengisian kuesioner 8P - pengemasan	A-7
Lampiran A-5 Hasil pengisian kuesioner 8p - harga	A-7
Lampiran A-6 Hasil pengisian kuesioner 8p - pemrograman	A-8
Lampiran A-7 Hasil pengisian kuesioner 8p - distribusi	A-9
Lampiran A-8 Hasil pengisian kuesioner 8p - promosi	A-10
Lampiran A-9 Hasil pengisian kuesioner 8p - SDM	A-11
Lampiran A-10 Hasil pengisian kuesioner 8p - SDM	A-13
Lampiran B-1 Pemetaan logo Bintang Magical Sea.....	B-1
Lampiran B-2 Tagline Bintang Magical Sea.....	B-1
Lampiran C-1 Tiket Bintang Magical Sea	C-2
Lampiran C-2 Pamflet Bintang Magical Sea	C-2
Lampiran D-1 Kartu nama karyawan Bintang Magical Sea	D-3
Lampiran D-2 ID Card karyawan Bintang Magical Sea.....	D-3
Lampiran D-3 Seragam karyawan front office.....	D-4
Lampiran D-4 Seragam karyawan back office	D-4
Lampiran E-1 Layout Bintang Magical Sea.....	E-5
Lampiran F-1 Laporan Utang Bintang Magical Sea.....	F-1
Lampiran F-2 Biaya hak cipta merek dagang Bintang Magical Sea	F-1
Lampiran F-3 Utang pajak dan lainnya di bulan Desember 2023	F-2

Lampiran F-4 Utang pajak dan lainnya di bulan Januari 2024	F-2
Lampiran F-5 Pendapatan sektor Neptune Canteen (food court)	F-3
Lampiran F-6 Pendapatan sektor parkir	F-3
Lampiran F-7 Laporan neraca keuangan Bintang Magical Sea	F-3
Lampiran F-8 Laporan laba rugi Bintang Magical Sea	F-5
Lampiran F-9 Laporan arus kas Bintang Magical Sea.....	F-7
Lampiran F-10 Laporan arus kas Bintang Magical Sea per 5 tahun	F-9
Lampiran F-11 Titik impas (BEP) Bintang Magical Sea.....	F-12

