

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat dan penyertaan yang telah diberikan-Nya, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan. Tugas Akhir dengan judul STUDI KELAYAKAN BISNIS INFLATABLE WATER PARK WET @JAKARTA DI DANAU SUNTER JAKARTA UTARA ini ditujukan untuk memenuhi sebagai persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) Program Studi Usaha Perjalanan Wisata Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan – Tangerang Banten.

Tanpa bimbingan, bantuan, dan doa secara langsung maupun tidak dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan dapat selesai dengan tepat waktu. 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 dan Penasihat Akademik.
2. Ibu Prof. Dr. Diena M. Lemy, A.Par., M.M., CHE., selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Yustisia Kristiana S.ST., M.M., selaku Ketua Prodi Usaha Perjalanan Wisata dan Ketua Dosen Penguji
4. Bapak Kevin G. Yulius, S.Tr.Par., M.Par., selaku anggota Dosen Penguji
5. Ibu Stephanie Theodora Mulyono, S.ST., M.Par., selaku anggota Dosen Penguji
6. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
7. Semua Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
8. Ibu Jane Fu selaku *sales marketing* dari Bouncia International.
9. Orang tua tercinta, Ayah Sim Ho Kiam dan Ibu Ice Halim dan kakak tercinta Tommy Agustian yang selalu memberikan doa, kasih sayang, dukungan, bantuan, motivasi dalam setiap langkah perjalanan penulis selama ini.
10. Joyce Carol sebagai pasangan yang selalu mendukung dalam setiap perjalanan menyelesaikan tugas akhir ini.
11. Teman-teman akrab dan seperjuangan terutama Ervin, Frass, Ko Andrew, Cinfong, Tasya, dan Delvina yang telah memberikan semangat, bantuan,

motivasi, dan dukungan dalam menyelesaikan tugas akhir dengan baik serta memberikan kehidupan perkuliahan yang penuh dengan canda tawa.

12. Teman-teman Usaha Perjalanan Wisata 2018 yang saling mendukung satu sama lain dalam kehidupan perkuliahan.
13. Teman-teman Himpunan Usaha Perjalanan Wisata yang memberikan penulis kesempatan untuk dapat melayani Bersama dengan orang-orang hebat.
14. Teman-teman *Praise and Worship Spiritual Growth* UPH terutama, Fero, Jerryco, Jehian, Reihans, Natan, Varo, Getty, Samantha, dan Ci Chika yang memberikan kesempatan penulis untuk dapat melayani Tuhan di UPH Bersama orang-orang yang cinta Tuhan.
15. Teman-teman *staff*, *daily worker*, dan *intern* Jakarta Aquarium Safari yang memberikan kesempatan penulis untuk belajar mengenai banyak hal dalam industri pariwisata.
16. Para responden yang membantu mengisi kuesioner.
17. Serta masih banyak lagi teman-teman dan pihak-pihak yang sangat berpengaruh dan berjasa selama proses perkuliahan dan selama proses penulisan Tugas Akhir yang tidak disebutkan satu per satu.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa membalas semua kebaikan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah membantu penulisan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis menyadari 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, 20 Januari 2022

Denny Desmawan

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Gagasan Awal.....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis .....	4
C. Metodologi .....	6
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait .....	13
<b>BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN .....</b>	<b>18</b>
A. Analisis Permintaan.....	18
B. Analisis Penawaran.....	48
C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis dalam Pasar .....	65
D. Baur Pemasaran.....	70
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup, dan Teknologi .	79
<b>BAB III ASPEK OPERASIONAL .....</b>	<b>85</b>
A. Aspek Jenis Aktivitas.....	85
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas.....	89
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	95
D. Pemilihan Lokasi.....	99
E. Teknologi yang Digunakan .....	101
<b>BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA .....</b>	<b>104</b>
A. Perorganisasian.....	104
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia .....	120
C. Aspek Yuridis .....	132
<b>BAB V ASPEK KEUANGAN.....</b>	<b>146</b>
A. Kebutuhan dan Sumber dana.....	146
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	149
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	155
D. Proyeksi Neraca .....	159
E. Proyeksi Rugi Laba.....	159
F. Proyeksi Arus Kas ( <i>Cash Flow Projection</i> ).....	159
G. Analisis Titik Impas .....	160
H. Penilaian Investasi .....	160
I. Analisis Rasio Laporan Keuangan .....	165
J. Manajemen Risiko .....	169
<b>BAB V SIMPULAN .....</b>	<b>173</b>
1. Simpulan .....	173
2. Saran .....	175
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>176</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1	Model Kurva-J Yang Menggambarkan Beban Latihan Dan Risiko Infeksi Saluran Napas Atas .....	2
2	Analisis <i>Five Forces Porter</i> .....	64
3	Logo WET @JAKARTA.....	71
4	Grafik Realisasi Pendapatan Daerah DKI Jakarta.....	82
5	Flow Chart Aktivitas Karyawan .....	89
6	Flow Chart Aktivitas Konsumen.....	90
7	Tata Letak Area Bermain.....	99
8	Tata Letak Area Tamu Lantai 1 .....	99
9	Tata Letak Area Tamu Lantai 2 .....	100
10	Tata Letak Area <i>Staff</i> Lantai 1 .....	100
11	Tata Letak Area <i>Staff</i> Lantai 2 .....	101
12	Peta Lokasi WET @JAKARTA .....	104
13	Struktur Organisasi WET @JAKARTA.....	122

## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1	Hasil Olahan Data Responden .....	19
2	Hasil Olahan Data Kondisi Pasar .....	21
3	Uji Validitas .....	24
4	Uji Reliabilitas .....	26
5	Hasil Olah Data Baur Pemasaran Bagian Produk .....	27
6	Hasil Olah Data Baur Pemasaran Bagian Pengemasan.....	29
7	Hasil Olah Data Baur Pemasaran Bagian Harga.....	30
8	Hasil Olah Data Baur Pemasaran Bagian Distribusi.....	35
9	Hasil Olah Data Baur Pemasaran Bagian Promosi .....	37
10	Hasil Olah Data Baur Pemasaran Bagian Manusia .....	40
11	Hasil Olah Data Baur Pemasaran Bagian Pemrograman .....	43
12	Hasil Olah Data Baur Pemasaran Bagian Kerjasama.....	46
13	Daftar Pesaing Tidak Langsung WET @JAKARTA.....	49
14	Matriks Analisis SWOT.....	52
15	Hasil Olah Data Kuesioner Domisili .....	65
16	Hasil Olah Data Kuesioner Demografi dan Sosial Ekonomi .....	66
17	Hasil Olah Data Kuesioner Psikografis.....	67
18	Hasil Olah Data Kuesioner Perilaku .....	67
19	<i>Generic Business-Level Strategies</i> .....	69
20	Daftar Harga WET @JAKARTA .....	75
21	Distribusi WET @JAKARTA .....	76
22	Teknik Promosi WET @JAKARTA .....	77
23	Biaya Promosi WET @JAKARTA .....	77
24	Penerapan Total Quality Management dan Service Quality WET @JAKARTA.....	79
25	Program WET @JAKARTA .....	79
26	Kerja Sama WET @JAKARTA .....	81
27	Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Juta Rupiah) (2018-2020).....	82
28	Inflasi Bulanan Indonesia (2021) .....	83
29	BI 7-Day (Reverse) Repo Rate (2020-2021) .....	83
30	Fasilitas WET @JAKARTA.....	90
31	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Karyawan dan Fasilitas....	92
32	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Konsumen dan Fasilitas...	93
33	Daftar Peralatan WET @JAKARTA .....	93
34	Daftar Perlengkapan WET @JAKARTA selama 1 Tahun .....	98

35	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	101
36	Perbandingan potensi lokasi WET @JAKARTA .....	102
37	Teknologi yang digunakan WET @JAKARTA .....	106
38	Jumlah Tenaga Kerja WET @JAKARTA .....	117
39	Jadwal Kerja Karyawan WET @JAKARTA .....	118
40	Daftar Gaji Karyawan WET @JAKARTA .....	126
41	Perhitungan Biaya BPJS .....	130
42	Biaya Pelatihan dan Pengembangan WET @JAKARTA .....	135
43	Identitas Pemegang Saham .....	138
44	Biaya Legalitas .....	146
45	Biaya Investasi Awal .....	148
46	Rincian Biaya Persiapan Operasional .....	149
47	Rincian Biaya Persiapan Operasional .....	149
48	Suku Bunga Kredit Rupiah .....	150
49	Biaya Pemasaran .....	151
50	Biaya Gaji .....	152
51	Biaya Pelatihan .....	153
52	Biaya Insentif .....	153
53	Biaya Asuransi .....	154
54	Biaya Utilitas .....	154
55	Biaya Perlengkapan .....	155
56	<i>PAR Insurance</i> .....	156
57	Biaya Operasional .....	157
58	Daftar Harga WET @JAKARTA .....	157
59	Asumsi penjualan tiket WET @JAKARTA tahun pertama .....	158
60	Inflasi Bulanan D.K.I. Jakarta Tahun 2018-2020 .....	159
61	Produk Domestik Regional Bruto D.K.I. Jakarta Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Kerja (persen) 2019 .....	159
62	Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan .....	160
63	Penyewaan <i>Tenant</i> .....	160
64	Asumsi Penjualan Tahun Pertama .....	161
65	Reksadana Pendapatan Tetap Bank BCA .....	163
66	Suku Bunga Deposito .....	164
67	Obligasi .....	164
68	BI 7-Day (Reverse) Repo Rate (2020-2021) .....	165
69	Rata-Rata Tingkat Diskonto .....	165
70	Perhitungan Payback Period .....	166
71	Rasio Likuiditas WET @JAKARTA .....	169
72	<i>Solvency Ratio</i> WET @JAKARTA .....	169

73	<i>Profitability Ratio WET @JAKARTA</i> .....	170
74	<i>Specific Financial Ratio WET @JAKARTA</i> .....	171

