

**ANALISIS KELAYAKAN PEMBANGUNAN INDUSTRI PARIWISATA
EDUKATIF DI KOTA TOMOHON**

TUGAS AKHIR

Disusun Oleh:

Praysilia Julieta Timpua

21112009



**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
MANADO
2023**

**ANALISIS KELAYAKAN PEMBANGUNAN INDUSTRI PARIWISATA
EDUKATIF DI KOTA TOMOHON**

TUGAS AKHIR

Ditulis untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana
Teknik pada Program Studi Teknik Industri

Disusun Oleh:

Praysilia Julieta Timpua

21112009



**PROGRAM STUDI TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
MANADO
2023**

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Praysilia Julieta Timpua
NIM : 21112009
Tempat/Tanggal Lahir : Manado/03 Juli 1997
Fakultas/Program Studi : Teknik/Teknik Industri

Menyatakan bahwa Tugas Akhir berjudul “Analisis Kelayakan Pembangunan Industri Pariwisata Edukatif di Kota Tomohon” yang saya buat adalah benar hasil karya saya dan bukan karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya kecuali dalam bentuk kutipan yang telah disebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi akademis sesuai dengan yang ditetapkan oleh Fakultas, berupa pembatalan Tugas Akhir dan hasilnya.

Manado, 31 Juli 2023

Yang Menyatakan,




Praysilia Julieta Timpua

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I

Ronald Rachmadi, S.T., M.T.

Dosen Pembimbing II

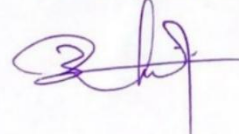

Tryadi Tumewu, S.T., M.Sc.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik


Ronald Rachmadi, S.T., M.T.

Ketua Program Studi


Tryadi Tumewu, S.T., M.Sc.

LEMBAR PENGESAHAN



UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE
MANADO – INDONESIA

Nama : Praysilia Julieta Timpua
NIM : 21112009
Fakultas : Teknik
Program Studi : Teknik Industri
Judul Tugas Akhir : Analisis Kelayakan Pembangunan Industri
Pariwisata Edukatif di Kota Tomohon
Pembimbing I : Ronald Rachmadi, S.T., M.T.
Pembimbing II : Tryadi Tumewu, S.T., M.Sc.

Menyetujui,

Manado, 31 Juli 2023

Dosen Pembimbing I

Ronald Rachmadi, S.T., M.T.

Dosen Pembimbing II

Tryadi Tumewu, S.T., M.Sc.

Dekan Fakultas Teknik

Ronald Rachmadi, S.T., M.T.

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Tryadi Tumewu, S.T., M.Sc.

ABSTRACT

Tourism is a variety of tourism activities and is supported by various facilities and services provided by the community, businessmen, central government and local governments. North Sulawesi Province is nicknamed "The Rising Star" in Indonesia's tourism sector because it is one of the rapidly growing tourist destinations at this time. Tomohon City as one of the cities located in North Sulawesi Province is the most popular tourist destination for both domestic and foreign tourists. The city of Tomohon offers various tourist attractions in the form of natural, cultural and artificial tourism which are an attraction for domestic and foreign tourists. As many as 90% of foreign tourists choose Tomohon City as their second tourist destination after visiting Manado City. Based on these figures, there are business opportunities to build tourist attractions in order to facilitate both domestic and foreign tourists. The purpose of this study is to analyze the investment feasibility of traditional themed educational tourist attractions in Tomohon City. This research will analyze through two aspects, namely non-financial aspects and financial aspects. Non-financial aspects are divided into several aspects, namely market aspects, technical aspects, management aspects, as well as social and environmental aspects. While the financial aspect will discuss investment feasibility based on the criteria set using the Payback Period (PP) methods. Based on the results of data processing and analysis of the aspects carried out, all aspects, both non-financial and financial, have been fulfilled so that the development of traditional themed educative tourist attractions can be said to be feasible.

Keywords: Feasibility Study, educational tourism

ABSTRAK

Pariwisata merupakan berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah pusat, dan pemerintah daerah. Provinsi Sulawesi Utara dijuluki sebagai “*The Rising Star*” dalam sektor pariwisata Indonesia karena menjadi salah satu daerah tujuan wisata yang berkembang pesat saat ini. Kota Tomohon sebagai salah satu kota yang terletak di Provinsi Sulawesi Utara menjadi daerah destinasi wisata yang paling diminati sebagai oleh wisatawan domestik maupun mancanegara. Kota Tomohon menawarkan berbagai atraksi wisata berupa wisata alam, budaya, dan buatan yang menjadi daya tarik bagi wisatawan domestik maupun mancanegara. Sebanyak 90% wisatawan mancanegara memilih Kota Tomohon sebagai tujuan wisata kedua setelah mengunjungi Kota Manado. Berdasarkan angka tersebut, maka terdapat peluang usaha untuk membangun tempat wisata dalam rangka memfasilitasi wisatawan baik domestik maupun mancanegara. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kelayakan investasi dari tempat wisata edukatif bertema tradisional di Kota Tomohon. Penelitian ini akan menganalisis melalui dua aspek, yaitu aspek non finansial dan aspek finansial. Aspek non finansial terbagi atas beberapa aspek yaitu aspek pasar, aspek teknis, aspek manajemen, serta aspek sosial dan lingkungan. Sedangkan aspek finansial akan membahas kelayakan investasi berdasarkan kriteria yang ditetapkan dengan menggunakan metode *Payback Period* (PP). Berdasarkan hasil pengolahan data dan analisis aspek-aspek yang dilakukan, seluruh aspek baik non finansial maupun finansial telah memenuhi sehingga pembangunan tempat wisata edukatif bertema tradisional dapat dikatakan layak.

Kata Kunci: Pariwisata edukatif, analisis kelayakan

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas kasih dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan baik sebagai salah satu persyaratan akademik dalam mencapai gelar Sarjana Strata I (S1) pada Program Studi Teknik Industri, Fakultas Teknik, Unika De La Salle Manado.

Penulis menyadari bahwa selama berlangsungnya proses penyusunan Laporan Tugas Akhir, penulis menerima banyak dukungan, motivasi dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Johanis Ohoitumur selaku Rektor Universitas Katolik De La Salle Manado.
2. Ronald Rachmadi, ST., MT., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Katolik De La Salle Manado dan Dosen Pembimbing 1 yang telah bersedia meluangkan waktu, serta memberikan ilmu, dan saran bagi penulis dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir.
3. Tryadi Tumewu, ST., MT., selaku Ketua Program Studi Teknik Industri Universitas Katolik De La Salle Manado dan Dosen Pembimbing 2 yang telah bersedia meluangkan waktu, serta memberikan ilmu, dan saran bagi penulis dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir.
4. Seluruh Dosen dan Staff Universitas Katolik De La Salle Manado.
5. Papa, Mama, dan Ryan yang selalu memberikan semangat, motivasi dan doa bagi penulis selama melaksanakan kegiatan kerja praktek dan penyusunan Laporan Tugas Akhir.
6. Keluarga Besar penulis yang selalu memberikan semangat dan mendoakan penulis, serta membantu proses pengumpulan data yang dibutuhkan penulis untuk penyusunan Laporan Tugas Akhir sampai dengan selesai.
7. Sahabat-sahabat terdekat penulis yang selalu memberikan semangat, menghibur, dan mendoakan penulis dalam proses penyusunan Laporan Tugas Akhir sampai dengan selesai.
8. Seluruh pihak yang membantu penulis dalam proses penyusunan Laporan Tugas Akhir ini sampai dengan selesai.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Laporan Tugas Akhir ini memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis dengan rendah hati terbuka terhadap kritik dan saran yang bermfaat bagi penulis untuk memperbaiki segala kekurangan pada Laporan Tugas Akhir ini dan menjadikan penulis lebih baik kedepannya. Akhir kata, penulis berharap agar Laporan Tugas Akhir ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi para pembaca.

Manado, 31 Juli 2023

Praysilia Julieta Timpua

DAFTAR ISI

JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
<i>ABSTRACT</i>	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I.....	Error! Bookmark not defined.
PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
1.1 Latar Belakang.....	Error! Bookmark not defined.
1.2 Rumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
1.3 Tujuan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.4 Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1.5 Batasan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
1.6 Sistematika Penulisan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II.....	Error! Bookmark not defined.
LANDASAN TEORI.....	Error! Bookmark not defined.
2.1 Pengertian Pariwisata.....	Error! Bookmark not defined.
2.2 Studi Kelayakan.....	Error! Bookmark not defined.
2.3 Aspek-Aspek Penilaian Bisnis.....	Error! Bookmark not defined.
2.4 Tahapan Studi Kelayakan Bisnis.....	Error! Bookmark not defined.
BAB III.....	Error! Bookmark not defined.
METODOLOGI PENELITIAN.....	Error! Bookmark not defined.
3.1 Flowchart Penelitian.....	17
3.2 Pendahuluan.....	Error! Bookmark not defined.
3.3 Landasan Teori.....	18
3.4 Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
3.5 Pengolahan Data.....	21
3.6 Kesimpulan dan Saran.....	26

BAB IV	Error! Bookmark not defined.
PENGOLAHAN DATA DAN PEMBAHASAN ..	Error! Bookmark not defined.
4.1 Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
4.2 Penentuan <i>Unit Sampling</i>	Error! Bookmark not defined.
4.3 Aspek Non Finansial	Error! Bookmark not defined.
4.3.1 Aspek Pasar.....	Error! Bookmark not defined.
4.3.2 Aspek Teknis	42
4.3.3 Aspek Manajemen	53
4.3.4 Aspek Sosial & Lingkungan	60
4.4 Aspek Finansial	67
BAB V.....	84
KESIMPULAN DAN SARAN.....	84
5.1 Kesimpulan.....	84
5.2 Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Wisatawan 2014-2020.....	2
Tabel 3.1 Kisi-Kisi Instrumen Kuesioner	19
Tabel 3.2 Kisi-Kisi Instrument Kuesioner (2)	20
Tabel 4.1 Jarak Lokasi Wisata dengan Tempat Lain	44
Tabel 4.2 Derajat Kedekatan.....	49
Tabel 4.3 Alasan.....	49
Tabel 4.4 Luas Area.....	51
Tabel 4.5 Biaya Investasi Bangunan.....	68
Tabel 4.6 Biaya Investasi Sarana Prasarana Tempat Wisata	68
Tabel 4.7 Biaya Investasi Sarana Prasarana Kantor.....	69
Tabel 4.8 <i>Project Cost Summary (PCS)</i>	69
Tabel 4.9 Struktur Modal	70
Tabel 4.10 Cicilan Bank.....	71
Tabel 4.11 Rencana Penjualan Tiket Masuk Tahun 1.....	72
Tabel 4.12 Rencana Penjualan Tiket Masuk Tahun 2.....	72
Tabel 4.13 Rencana Penjualan Tiket Masuk Tahun 3.....	72
Tabel 4.14 Rencana Penjualan Tiket <i>Outbound</i> Tahun 1	73
Tabel 4.15 Rencana Penjualan Tiket <i>Outbound</i> Tahun 2	73
Tabel 4.16 Rencana Penjualan Tiket <i>Outbound</i> Tahun 3	73
Tabel 4.17 Rencana Penjualan Keseluruhan Tahun 1.....	74
Tabel 4.18 Rencana Penjualan Keseluruhan Tahun 2.....	74
Tabel 4.19 Rencana Penjualan Keseluruhan Tahun 3.....	74
Tabel 4.20 Rencana Umum.....	75
Tabel 4.21 Depresiasi.....	75
Tabel 4.22 Laba Rugi Tahun 1.....	76
Tabel 4.23 Laba Rugi Tahun 2.....	77
Tabel 4.24 Laba Rugi Tahun 3.....	78
Tabel 4.25 Arus Kas Tahun 1	79
Tabel 4.26 Arus Kas Tahun 2	80
Tabel 4.27 Arus Kas Tahun 3	81

Tabel 4.28 <i>Cashflow After Tax</i>	82
Tabel 4.29 <i>Cash Flow</i>	82
Tabel 4.30 <i>Payback Period</i>	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Aspek-Aspek Penilaian Studi Kelayakan Bisnis.....	12
Gambar 2.2 Tahapan dalam Studi Kelayakan Bisnis.....	16
Gambarl 3.1 <i>Flowchart</i> Penelitian	17
Gambar 4.1 Hasil Kuesioner	30
Gambar 4.2 D'Linow	32
Gambar 4.3 Puncak Kai Santi	33
Gambar 4.4 We'lu.....	33
Gambar 4.5 Bukit Doa Tomohon.....	34
Gambar 4.6 Hasil Kuesioner (2)	35
Gambar 4.7 Hasil Kuesioner (3)	35
Gambar 4.8 Hasil Kuesioner (4)	36
Gambar 4.9 Hasil Kuesioner (5)	36
Gambar 4.10 Hasil Kuesioner (6)	37
Gambar 4.11 Hasil Kuesioner (7)	38
Gambar 4.12 <i>Positioning</i> Tempat Wisata d'Pongs.....	40
Gambar 4.13 Logo Tempat Wisata d'Pongs.....	41
Gambar 4.14 Denah Lokasi Tempat Wisata d'Pongs	42
Gambar 4.15 Kondisi Lokasi Tempat Wisata Sebelah Barat.....	43
Gambar 4.16 Kondisi Lokasi Tempat Wisata Sebelah Utara	43
Gambar 4.17 Kondisi Lokasi Tempat Wisata Sebelah Timur	43
Gambar 4.18 Area Pengolahan Sampah.....	45
Gambar 4.19 Contoh Desain <i>Restaurant</i>	46
Gambar 4.20 Contoh Desain <i>Restaurant</i> (2).....	46
Gambar 4.21 Contoh Desain Spot Foto	47
Gambar 4.22 Contoh <i>Outbond</i>	47
Gambar 4.23 <i>Activity Relationship Chart</i>	48
Gambar 4.24 <i>Layout</i> Tempat Wisata	50
Gambar 4.25 Contoh Desain Tempat Wisata.....	51
Gambar 4.26 Contoh Desain Tempat Wisata (2).....	52
Gambar 4.27 Contoh Desain Tempat Wisata (3).....	52

Gambar 4.28 Contoh Desain Tempat Wisata (4).....	52
Gambar 4.29 Contoh Desain Tempat Wisata (5).....	53
Gambar 4.30 Struktur Organisasi.....	54
Gambar 4.31 Penjadwalan Proyek.....	67
Gambar 4.32 <i>Gantt Chart</i>	67

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A A-1
LAMPIRAN B B-1

