

**RENCANA BISNIS
CARUBAN VILLAGE SEBAGAI
“ONE-STOP CULTURE BASED” RECREATION PARK
DI CIREBON**

PROYEK AKHIR

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
dalam menempuh studi pada
Program Diploma IV**



Oleh :

APRILIA FAIQOH FERDIAN

Nomor Induk: 201621107

**PROGRAM STUDI
MANAJEMEN BINIS PARIWISATA
SEKOLAH TINGGI PARIWISATA NHI
BANDUNG
2020**

CARUBAN VILLAGE

**"ONE-STOP CULTURE BASED"
RECREATION PARK
DI CIREBON**



BUSINESS PROPOSAL

APRILIA F. FERDIAN
MBW - STP NHI BANDUNG

LEMBAR PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR

**Rencana Bisnis Caruban Village sebagai
"One-Stop Culture Based" Recreation Park di Cirebon**

NAMA : Aprilia Faiqoh Ferdian
NIM : 201621107
PROGRAM STUDI : Manajemen Bisnis Pariwisata
JURUSAN : Kepariwisataan

Pembimbing I,



Dr. Anang Sutono, MM.Par.,CHE

NIP. 19650911 199203 1 001

Pembimbing II,



Warta Sumirat, S.Pd., M.Pd

NIP. 19700611 199803 1 001

Bandung, 3 September 2020

Mengetahui,

Kepala Bagian Administrasi Akademik dan
Kemahasiswaan,

Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc

NIP.19710506 199803 1 001

Menyetujui,

Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung

Faisal, MM.Par.,CHE

NIP. 19730706 199503 1 001

PERNYATAAN MAHASISWA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Aprilia Faiqoh Ferdian
Tempat, Tanggal Lahir : Batam, 10 April 1997
NIM : 201621107
Program Studi : Manajemen Bisnis Pariwisata

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi yang berjudul Rencana Bisnis Caruban Village sebagai "One-Stop Culture Based" Recreation Park di Cirebon ini merupakan hasil karya dan hasil penelitian saya sendiri, bukan merupakan hasil penjiplakan, pengutipan, penyusunan oleh orang atau pihak lain atau cara-cara lain yang tidak sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku di Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung dan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
2. Dalam Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang atau pihak lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber, nama pengarang, dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Surat Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, apabila dalam naskah Tugas Akhir/Proyek Akhir/Skripsi ini ditemukan adanya pelanggaran atas apa yang saya nyatakan di atas, atau pelanggaran atas etika keilmuan, dan/atau ada klaim terhadap keaslian naskah ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung serta peraturan-peraturan terkait lainnya.
4. Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, Juli 2020

Yang membuat pernyataan,



Aprilia Faiqoh Ferdian
201621107

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah Swt. atas segala limpahan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal rencana bisnis yang berjudul “Caruban Village sebagai ‘One-Stop Culture Based’ Recreation Park di Cirebon”. Rencana Bisnis ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Diploma IV pada Program Studi Manajemen Bisnis Pariwisata Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan proposal rencana bisnis ini banyak pihak yang telah berperan serta memberikan dukungan, sehingga pada akhirnya dapat terselesaikan dengan sebaik mungkin. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Faisal, MM.Par., CHE selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata NHI Bandung.
2. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S., Sos selaku Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kemahasiswaan.
3. Bapak Valentino Sumardi, MM.Par. selaku Ketua Program Studi Manajemen Bisnis Pariwisata, koordinator Proyek Akhir.
4. Bapak Dr. Anang Sutono, MM.Par, CHE. selaku dosen pembimbing pertama yang telah memberikan waktu, ilmu dan arahan dalam penyusunan Proyek Akhir ini
5. Bapak Warta Sumirat, S.Pd., MPd. selaku dosen pembimbing kedua yang telah memberikan waktu, ilmu dan arahan dalam penyusunan Proyek Akhir ini
6. Seluruh dosen Program Studi Manajemen Bisnis Pariwisata
7. Bapak M Sadli dan Bapak Adi dari pihak Taman Wisata Siwalk.
8. Kedua orang tua yang telah memberikan dukungan moril maupun materil
9. Seluruh keluarga dan teman-teman terdekat yang saling memberikan semangat hingga penulis dapat menyelesaikan proposal rencana bisnis ini
10. Hady Azmy yang telah memberikan dukungan moril dari jauh.

Proposal rencana bisnis telah disusun dengan sebaik – baiknya, namun penulis menyadari sepenuhnya bahwa terdapat kekurangan dalam penulisan proposal rencana bisnis ini, baik dari segi bahasa maupun lainnya. Segala masukan untuk perbaikan dan penyempurnaan proposal rencana bisnis ini akan diterima dengan senang hati. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih.

Bandung, Juli 2020

Penulis



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN

PERNYATAAN MAHASISWA

KATA PENGANTARi

DAFTAR ISI.....ii

DAFTAR GAMBARiv

DAFTAR TABELv

DAFTAR BAGANvii

BAB I: DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang.....	1
B. Gambaran Umum Bisnis.....	3
C. Visi & Misi.....	4
D. <i>SWOT Analysis</i>	5
E. Gambaran Umum Produk dan Jasa.....	6
F. Jenis/Badan Usaha.....	6
G. Aspek Legalitas.....	6

BAB II: RENCANA PRODUK/JASA

A. Daftar dan Deskripsi Produk/Jasa.....	7
B. Alasan dan Keunggulan Produk/Jasa.....	13
C. Penyajian dan Kemasan Produk/Jasa.....	16
D. <i>Analisa Resources</i>	17
E. <i>Analisa Proses Produk/Jasa</i>	19
F. <i>Inventory System</i>	24
G. <i>Supply Chain</i>	24

BAB III: RENCANA PEMASARAN

A. <i>Analisa Industri dan Peluang</i>	27
B. <i>Riset Pasar</i>	30
C. <i>Analisa Product-Market Fit</i>	33

D. Uji Konsep Produk	36
E. Analisa Kompetitor.....	41
F. Program Pemasaran	43
G. Proyeksi Penjualan.....	49

BAB IV: ASPEK SDM DAN OPERASIONAL

A. Identitas <i>Owner/Founder</i>	52
B. Struktur Organisasi	52
C. <i>Job Analysis and Job Description</i>	53
D. <i>Manning Budget</i>	54
E. <i>Recruitment and Hiring Procedure</i>	55
F. <i>Servicescape</i>	56
G. <i>Action Plan and Report</i>	58

BAB V: ASPEK KEUANGAN

A. Metode Pencatatan Akuntansi	60
B. <i>Capital Expenditure</i>	60
C. <i>Time Value of Money</i>	62
D. Pendanaan Investasi.....	63
E. Proyeksi Laba-Rugi	64
F. Proyeksi Arus Kas	65
G. <i>Payback Period</i>	66
H. Metode Penilaian Investasi.....	69
I. Skenario Bisnis.....	72
J. Alternatif Investasi Melalui Tahap Pengembangan Produk.....	79
K. Perjanjian Kerjasama Investasi.....	92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Logo Caruban Village	4
Gambar 2.1. Referensi Bentuk <i>Amphitheater</i>	7
Gambar 2.2. Matahari Terbenam di Danau Setu Patok.....	8
Gambar 2.3. Visualisasi Pertunjukan Sendratari	8
Gambar 2.4. Visualisasi Penggunaan <i>Augmented Reality</i>	9
Gambar 2.5. Kegiatan Membatik	9
Gambar 2.6. Kegiatan Melukis Topeng Cirebon	10
Gambar 2.7. Visualisasi Permainan Galah Asin	11
Gambar 2.8. Permainan Egrang Bambu dan Adu Gasing	11
Gambar 2.9. Referensi Suasana Caruban Culinary Market.....	12
Gambar 2.10. Referensi Instalasi Seni	12
Gambar 2.11. Referensi Setupatok Lori Ride	13
Gambar 4.1. Lanskap Taman Wisata Siwalk	56
Gambar 4.2. Denah Caruban Village	58

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. SWOT <i>Analysis</i>	5
Tabel 2.1. Jadwal Atraksi	16
Tabel 2.2 Analisa <i>Resources</i>	17
Tabel 3.1. Segmentasi Pasar	30
Tabel 3.2. Target Pasar	31
Tabel 3.3. Analisis Kompetisi	42
Tabel 3.4. Harga Produk	44
Tabel 3.5. <i>Timeline</i> Pemasaran	48
Tabel 3.6. Proyeksi Penjualan dengan TAM-SAM-SOM	49
Tabel 3.7. Distribusi Target Penjualan Caruban Pass	49
Tabel 3.8. Proyeksi Penjualan Caruban Pass Per Bulan	50
Tabel 3.9. Proyeksi Pendapatan Caruban Pass	50
Tabel 3.10. Distribusi Target Penjualan Workshop	51
Tabel 3.11 Target Pendapatan <i>Workshop</i>	51
Tabel 3.12. Proyeksi Pendapatan Per Tahun	51
Tabel 4.1. Manning Budget	54
Tabel 4.2. <i>Servicescape</i>	56
Tabel 4.3. <i>Action Plan & Report</i>	59
Tabel 5.1. <i>Total Tangible Investment</i>	60
Tabel 5.2. <i>Total Intangible Investment</i>	61
Tabel 5.3. <i>Initial Investment</i>	62
Tabel 5.4. Pendanaan Investasi	63
Tabel 5.5. Proyeksi Laba Rugi	64
Tabel 5.6. Proyeksi Arus Kas Tahun 1	65
Tabel 5.7. Proyeksi Arus Kas Tahun 2	65
Tabel 5.8. Proyeksi Arus Kas Tahun 3	66
Tabel 5.9. <i>Payback Period</i> Paket <i>Platinum</i>	67
Tabel 5.10. <i>Payback Period</i> Paket <i>Gold</i>	67
Tabel 5.11. <i>Payback Period</i> Paket <i>Bronze</i>	68
Tabel 5.12. <i>Payback Period</i> Paket <i>Silver</i>	69
Tabel 5.13. <i>Return of Investment</i>	69
Tabel 5.14. <i>Net Present Value</i>	70
Tabel 5.15. <i>Internal Rate of Return</i>	70
Tabel 5.16. <i>Discounter Payback Period</i>	71
Tabel 5.17. TAM-SAM-SOM Skenario Optimis dan Pesimis	72
Tabel 5.18. Proyeksi Penjualan Skenario Optimis	72

Tabel 5.19. Proyeksi Laba Rugi Skenario Optimis	73
Tabel 5.20. Discounter Payback Period Skenario Optimis	74
Tabel 5.21. <i>NPV</i> Skenario Optimis	74
Tabel 5.22. <i>IRR</i> Skenario Optimis	75
Tabel 5.23. Proyeksi Penjualan Skenario Pesimis	75
Tabel 5.24. Proyeksi Laba Rugi Skenario Pesimis	76
Tabel 5.25. <i>Discounter Payback Period</i> Skenario Pesimis	77
Tabel 5.26. <i>NPV</i> Skenario Pesimis.....	77
Tabel 5.27. <i>IRR</i> Skenario Pesimis.....	78
Tabel 5.28. Harga Produk Tahap Pertama.....	79
Tabel 5.29. Proyeksi Penjualan Tahap Pertama.....	80
Tabel 5.30. <i>Tangible Investment</i> Tahap Pertama.....	80
Tabel 5.31. <i>Intangible Investment</i> Tahap Pertama.....	81
Tabel 5.32. Investasi Tahap Pertama.....	81
Tabel 5.33. Proyeksi Laba Rugi Tahap Pertama.....	81
Tabel 5.34. Proyeksi Arus Kas Tahap Pertama	83
Tabel 5.35. Harga Produk Tahap Kedua	84
Tabel 5.36. Proyeksi Pendapatan Tahap Kedua.....	84
Tabel 5.37. Proyeksi Pendapatan Tahap Kedua.....	85
Tabel 5.38. Proyeksi Laba Rugi Tahap Kedua	85
Tabel 5.39. Proyeksi Arus Kas Tahap Kedua	87
Tabel 5.40. Harga Produk Tahap Ketiga	87
Tabel 5.41. Proyeksi Penjualan Tahap Ketiga	88
Tabel 5.42. Investasi Tahap Ketiga.....	88
Tabel 5.43. Proyeksi Laba Rugi Tahap Ketiga	89
Tabel 5.44. Rekapitulasi Arus Kas Tahap Ketiga	90
Tabel 5.45. Rekapitulasi Investasi dan Laba Bersih	90
Tabel 5.46. Payback Period melalui Investasi Bertahap	91
Tabel 5.47. <i>ROI</i> melalui Investasi Bertahap	92

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1. Proses Produk	19
Bagan 2.2. Proses Produk Pasar Seni	20
Bagan 2.3. Proses Produk Museum Caruban	20
Bagan 2.4. Proses Produk Caruban Culinary Market	20
Bagan 2.5. Proses Produk Pertunjukan Sendratari	21
Bagan 2.6. Proses Produk Permainan Galah Asin	21
Bagan 2.7. Proses Produk Permainan Egrang	21
Bagan 2.8. Proses Produk Permainan Adu Gasing	22
Bagan 2.9. Proses Produk Batik Cirebon	22
Bagan 2.10. Proses Produk Topeng Cirebon	23
Bagan 2.11. Proses Produk Setupatok Lori Ride	23
Bagan 2.12. <i>Supply Chain</i>	24
Bagan 3.1. Rata-Rata Pengeluaran Wisnus Menurut Obyek Wisata di Jawa Barat	28
Bagan 3.2 Jumlah Wisatawan Nusantara yang Berkunjung ke Cirebon	29
Bagan 3.3. <i>Value Proposition Canvas</i>	33
Bagan 3.4. <i>Business Model Canvas</i>	35
Bagan 4.1. Struktur Organisasi	52
Bagan 4.2. <i>Recruitment & Hiring Procedure</i>	55

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik dan Kementerian Pariwisata, 2017. *Kajian Data Pasar Wisatawan Nusantara 2017*, Jakarta Pusat: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat, 2015. *Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia 2015*, Kota Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat, 2018. *Statistik Wisatawan Nusantara 2018*, Jakarta Pusat: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat, 2019. *Statistik Kunjungan Wisatawan Mancanegara 2018*, Jakarta Pusat: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Kota Cirebon, 2019. *Cirebon dalam Angka 2019*, Kota Cirebon: Badan Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat, 2019. *Jawa Barat dalam Angka 2019*, Kota Bandung: Badan Pusat Statistik.
- Barney, J. B.,1991. *Journal of Management: Firm Resources and Sustained Competitive Advantage, Vol. 17: 99-120*.
- Karyaone, 2017. *10 Proses Rekrutmen Karyawan di Perusahaan*. www.karyaone.co.id (10 Juli 2020).
- Kementerian Pariwisata, 2018. *Pedoman Pengembangan Wisata Tematik Berbasis Budaya*, Jakarta Pusat: Kementrian Pariwisata.
- Kementerian Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak, Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat, 2018. *Profil Generasi Milenial Indonesia 2018*, Jakarta Pusat: Badan Pusat Statistik.
- Mahmud, 2011. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Mutaqin, Ade Zainal, 2017. *Pengembangan Desa Wisata dan Pembangunan Pariwisata Berkelanjutan*. www.wisatahalimun.co.id (9 Februari 2020).
- Nirwana, 2004. *Prinsip-Prinsip Pemasaran Jasa*. Malang: Penerbit Dioma.
- Olsen, Dan, 2015. *The Lean Product Playbook: How to Innovate with Minimum Viable Products and Rapid Customer Feedback*. New Jersey, AS: John Wiley and Sons. Inc.
- Pendit, Nyoman S., 1990. *Ilmu Pariwisata Sebuah Pengantar Perdana*. Jakarta :T. Pradnya Paramita.
- 

- Radar Cirebon, 2016. Hasil Survei, Wisatawan ke Cirebon Cuma Berburu Kuliner. www.radarcirebon.com (10 Februari 2020).
- Ulrich, Karl T. dan Steven D. Eppinger, 2008. *Product Design and Development* Edisi 4. New York: McGraw-Hill.
- Wakefield, K. L., & Blodgett, J. G, 1996. *Journal of Services Marketing: The effect of the servicescape on customers' behavioral intentions in leisure service settings.*
- Wiyono, Bakri P.A dkk, 2018. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia Volume 7-2: Korespondensi antara Motivasi dan Jenis Wisata*, Kota Bandung: Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia.
- World Economic Forum, 2019. *Travel & Tourism Competitiveness Report 2019.* www.weforum.org (10 Februari 2020).
- Zeithaml, A. V., Bitner, M. J. & Gremler D.D, 2009. *Services Marketing: Integrating Customer Focus Across the Firm* (5/E). Boston: McGrawHill.

