



## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Pernyataan Bebas Plagiasi .....	iii
Daftar Isi .....	vi
Daftar Tabel .....	ix
Daftar Gambar.....	x
Daftar Grafik .....	xi
Daftar Lampiran .....	xii
Intisari .....	xiii
<i>Abstract</i> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>15</b>
1.1 Latar Belakang .....	15
1.2 Rumusan Masalah .....	22
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	23
1.4 Tujuan Penelitian.....	23
1.5 Manfaat Penelitian.....	23
1.6 Sistematika Laporan Penelitian .....	25
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>27</b>
2.1 Pariwisata .....	27
2.2 Studi Kelayakan .....	33
2.3 <i>Highest and Best Use</i> .....	44
2.4 Landasan Pustaka .....	47
2.5 Kesenjangan Penelitian .....	54
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>56</b>
3.1 Desain Penelitian .....	56
3.2 Jenis dan Sumber Data .....	57
3.3 Standar Operasional Prosedur Pembangunan Objek Wisata.....	58
3.4 Analisis Studi Kelayakan .....	59
3.4.1 Kelayakan Teknis.....	60
3.4.2 Kelayakan Pasar .....	60
3.4.3 Dampak Sosial.....	60
3.4.4 Kelayakan Keuangan.....	60



3.4.4.1	<i>Net Present Value (NPV)</i> .....	64
3.4.4.2	<i>Interest Rate of Return (IRR)</i> .....	65
3.4.4.3	<i>Benefit cost ratio (B/C ratio)</i> .....	67
3.4.4.4	<i>Payback Period (PP)</i> .....	68
3.4.4.5	<i>Analisis Profitabilitas (overall provitability)</i> .....	69
3.5	Analisis Sensitivitas .....	72
<b>BAB IV HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN</b> .....		74
4.1	Latar Belakang Perusahaan .....	74
4.2	Rencana Proyek .....	78
4.2.1	Konsep Pengembangan .....	78
4.2.2	Pemanfaatan lahan.....	78
4.2.3	Fasilitas.....	81
4.3	Analisis Legalitas .....	82
4.3.1	Legalitas Badan Usaha .....	82
4.3.2	Legalitas dan Perijinan Operasional Usaha.....	82
4.3.3	Skema Kerjasama Sesuai dengan Peraturan yang berlaku.....	84
4.3.4	Jangka Waktu Kerjasama dan Kompensasi .....	84
4.4	Analisis Teknis .....	85
4.4.1	Analisa Lokasi dan Tapak .....	85
4.4.2	Aksesibilitas .....	86
4.4.3	Kapasitas Lokasi .....	88
4.4.4	Penggunaan lahan saat ini. ....	90
4.4.5	Lingkungan Sekitar .....	90
4.5	Analisis Pasar .....	91
4.5.1	Gambaran Umum Perekonomian .....	91
4.5.2	Analisis Permintaan.....	92
4.5.3	Analisis Penawaran .....	94
4.5.4	Kesimpulan Analisis Pasar.....	99
4.6	Analisis Aspek Sosial.....	101
4.7	Analisis SWOT.....	105
4.8	Analisis Keuangan.....	107
4.8.1	<i>Net Present Value (NPV)</i> .....	108
4.8.2	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i> .....	109
4.8.3	<i>Benefit Cost Ratio (B/C)</i> .....	110
4.8.4	<i>Return On Investment (ROI)</i> .....	112
4.8.5	<i>Payback Period (PP)</i> .....	113
4.8.6	Analisis Sensitivitas .....	114
4.9	Risiko Hukum.....	120
4.10	Risiko Ekonomi .....	121
<b>BAB V PENUTUP</b> .....		123
5.1	Kesimpulan.....	123
5.2	Saran.....	124
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....		125



LAMPIRAN.....130



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Wisatawan yang Berkunjung ke Objek Wisata di Jawa Barat ..	15
Tabel 4.1 Struktur Permodalan .....	75
Tabel 4.2 Susunan Pengurus PT Candi Sukuh Wisata.....	76
Tabel 4.3 <i>Proximity</i> (Kedekatan) .....	88
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Kabupaten Subang (2021–2024) .....	93
Tabel 4.5 Jumlah Kunjungan Wisatawan ke Kabupaten Subang (2021–2024).....	94
Tabel 4.6 Tarif Objek Wisata Ciater SPA Resort .....	95
Tabel 4.7 Tabel Tarif Objek Wisata Sari Ater Hot Spring .....	96
Tabel 4.8 Tarif Objek Wisata Ranch Ciater Subang.....	96
Tabel 4.9 Perbandingan Tarif, Kapasitas, dan Luas Lahan Objek Wisata di Kecamatan Ciater .....	99



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Peta Lokasi Proyek Ciater Wonderland .....	85
Gambar 4.2 Peta Lokasi Aksesibilitas .....	86
Gambar 4.3 Tampak Sebagian Lahan Objek Dikembangkan .....	89
Gambar 4.4 Peta Tempat Wisata di Sekitar D'Castello .....	90



## DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1 Analisis sensitivitas berdasarkan indikator <i>net present value (NPV)</i> .115	
Grafik 4.2 Analisis sensitivitas berdasarkan indikator <i>internal rate of return (IRR)</i> .....	116
Grafik 4.3 Analisis sensitivitas berdasarkan indikator <i>return on investment (ROI)</i> .....	117
Grafik 4.4 Analisis sensitivitas berdasarkan indikator <i>benefit to cost ratio (B/C ratio)</i> .....	118
Grafik 4.5 Analisis sensitivitas berdasarkan indikator <i>payback period (PP)</i> .....	119



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 RAB Proyek.....	130
Lampiran 2 Perhitungan Tingkat Diskonto.....	131
Lampiran 3 Proyeksi <i>Cashflow</i> 30 tahun .....	133
Lampiran 4 Asumsi Pendapatan .....	136
Lampiran 5 Asumsi Pengeluaran .....	137
Lampiran 6 Suku Bunga Kredit Non UKM Korporasi untuk kredit di atas seratus Miliar.....	138
Lampiran 7 Indonesia <i>Government Securities Yied Curve</i> .....	139
Lampiran 8 <i>Equity Risk Premium</i> Aswalth Damodaran 2025 .....	140
Lampiran 9 <i>Levered Beta A.</i> Damodaran 2025 .....	141
Lampiran 10 Analisis Sensitivitas.....	142