

ABSTRAK

Saat ini Dinas Kebersihan dan Pertamanan Pemkot Surabaya sedang berusaha menghidupkan kembali taman-taman yang ada di Surabaya agar dapat lebih bermanfaat, diantaranya adalah dengan menyiapkan langkah untuk melakukan renovasi 6 taman bekas lokasi SPBU, juga dengan pembangunan kembali taman Bungkul menjadi taman kota pertama dengan akses Wi-Fi yang dilakukan oleh Telkom. Untuk mendukung program Pemkot Surabaya tersebut, maka muncul ide tentang pembangunan *Traffic Park* di kawasan taman kota Surabaya yang kiranya sudah usang dan jarang dipakai lagi sehingga dapat berdaya guna baik bagi pemerintah maupun masyarakat. *Traffic Park* adalah sebuah konsep taman rekreasi yang juga berfungsi untuk menanamkan pengetahuan tentang peraturan-peraturan dan rambu-rambu lalu lintas yang berlaku di jalan khususnya untuk anak-anak. Proses edukasi dilaksanakan dengan mengajak anak-anak berkeliling taman yang telah didesain sedemikian rupa hingga menyerupai jalan raya sebenarnya lengkap dengan lampu dan rambu lalu lintasnya, sehingga diharapkan dengan metode pembelajaran yang ada anak-anak tidak merasa bosan dan mendapat pengetahuan yang dibutuhkan secara efektif. Adapun tujuan-tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendisain *layout Traffic Park* yang aman dan sesuai untuk pengunjung yang mayoritas adalah anak-anak, serta menguji kelayakan pendirian usaha ini ditinjau dari aspek pasar, manajemen, teknis, keuangan, sosial dan hukum.

Proses pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, pengamatan langsung taman-taman kota di Surabaya, dan membaca literatur. Data primer yang didapat berupa wawancara dengan pihak yang berwenang dalam pengelolaan lahan maupun taman kota di Surabaya meliputi penentuan lokasi proyek, pendirian dan perancangan *Traffic Park*, perawatan *Traffic Park*, dan proses pengajuan ijin proyek. Selain itu, juga dilakukan pengumpulan data melalui kunjungan ke Taman Lalu Lintas Saka Bhayangkara dan penyebaran kuesioner. Data sekunder yang didapat berupa data yang didapat melalui browsing internet meliputi harga peralatan dan perlengkapan yang dibutuhkan, data sekolah-sekolah di Surabaya, maupun data-data BPS mengenai kependudukan.

Target pasar dari pendirian *Traffic Park* ini adalah sekolah-sekolah mulai TK hingga SMP yang ada di Jawa Timur, hal ini dikarenakan target pasar tersebut merupakan target yang sesuai dengan fungsi *Traffic Park* sebagai tempat tujuan kegiatan wisata/*study tour* sekolah. Melalui penyebaran kuesioner diketahui bahwa hampir semua responden setuju dengan didirikannya *Traffic Park* di Surabaya (99%). Dengan hasil tersebut, peluang pendirian *Traffic Park* terbuka lebar. Berdasarkan aspek pasar ini, pendirian dan perancangan *Traffic Park* layak dilakukan. Selain itu, pada aspek pasar ini juga membahas strategi pemasarannya berdasarkan *segmentation*, *targetting*, *positioning*, dan *differentiation*, serta 8Ps.

Perencanaan pada aspek teknis dilakukan dengan pemilihan kendaraan simulasi, jenis permainan *outbound area*, peralatan pemeliharaan taman, dan perhitungan sarana penunjang. Pemilihan kendaraan simulasi dan jenis permainan *outbound* dilakukan dengan menganalisa tingkat keamanannya sehubungan dengan pengunjungnya yang mayoritas adalah anak-anak. Kemudian dilakukan perancangan desain *Traffic Park*.

Dari perhitungan pada aspek keuangan pendirian *Traffic Park* ini membutuhkan biaya yang sangat besar, namun ada banyak sekali manfaat yang didapatkan dari proyek ini. Baik secara langsung atau tidak langsung, proyek ini memberikan banyak sekali *intangible benefit* kepada masyarakat. Jika melihat berbagai manfaat yang ditimbulkannya, tentu akan menjadi faktor utama yang mendukung pendirian *Traffic Park*. Jika meninjau kelayakan proyek ini dengan analisa manfaat-biaya, proyek ini layak dilakukan. Selain meninjau kelayakan proyek dengan mengutamakan *intangible benefit*, dalam tugas akhir ini juga dilakukan analisa jika proyek ini mengandalkan profit dari harga tiket masuk. Dari analisa yang dilakukan, baik NPV, IRR, maupun DPP proyek ini tidak layak karena membutuhkan waktu yang lama dalam pengembalian modalnya. Adapun pengambilan profit sebanyak 20%, sehingga harga tiket masuk sebesar Rp40.000,00. Setelah dianalisa dengan analisa sensitivitas, didapatkan peningkatan pendapatan sebesar 18,4% untuk membuat proyek ini layak secara finansial. Jika dibandingkan dengan alternatif yang pertama, maka akan lebih baik untuk menerapkan harga tiket pada alternatif tersebut sehingga dapat memaksimalkan permintaan dan dapat lebih dijangkau oleh sekolah-sekolah yang ada. Kesimpulan dari hasil analisis ini adalah pendirian *Traffic Park* layak dilakukan.

Kata kunci: *intangible benefit*, analisa manfaat-biaya