

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikan-Nya, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan. Tugas Akhir dengan judul STUDI KELAYAKAN BISNIS OEMAH NGASO DI PANTAI INDAH KAPUK ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par) Program Studi Usaha Perjalanan Wisata Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan – Tangerang, Banten.

Disadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

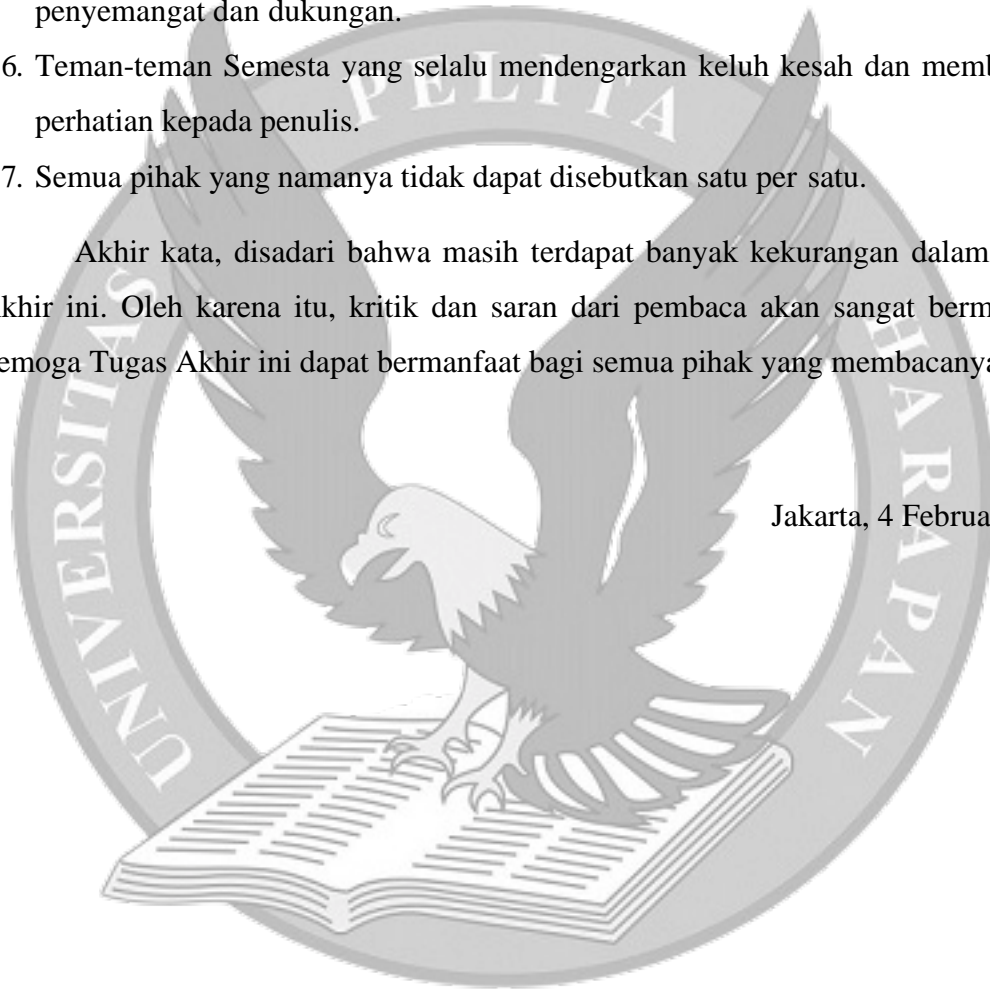
1. Ibu Stephanie T. Mulyono, S.ST., M.Par., selaku Pembimbing Tugas Akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE., selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., selaku Ketua Program Studi Usaha Perjalanan Wisata.
4. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., selaku Penasehat Ketua Dosen Penguji.
5. Ibu Ir. Ira B. Hubner, MT., selaku Anggota Dosen Penguji.
6. Ibu Nova I.B. Sitorus, S.Par., M.M.Par., selaku Anggota Dosen Penguji.
7. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., selaku Penasehat Akademik.
8. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
9. Staf Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
10. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
11. Orang tua dan kakak yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
12. Teman-teman UPW 2017 yang selalu menjaga dan menghibur penulis dari awal masuk kuliah, terutama *Hedon Club*, Donny, Vira, Hermawan, Thalia, dan Tedy.

13. Anak-anak UPW 2018 yang selalu menghibur, menyemangati, dan mewarnai masa kuliah penulis.
14. Pihak SLC-UPH 2018/2019 yang membuat penulis menjadi seseorang yang lebih kuat, terutama BPH SLC UPH dan Departemen Hubungan Masyarakat.
15. Teman-teman Segilima yang selalu memberikan semangat melalui lagu-lagu yang dibuat, terutama Ko Hong, Ko Vincent, dan Ko Yeo yang memberikan kata-kata penyemangat dan dukungan.
16. Teman-teman Semesta yang selalu mendengarkan keluh kesah dan memberikan perhatian kepada penulis.
17. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, disadari 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.

Jakarta, 4 Februari 2020

Cindy



# DAFTAR ISI

Halaman

**HALAMAN JUDUL**

**PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR**

**KATA PENGANTAR..... v**

**DAFTAR ISI..... viii**

**DAFTAR GAMBAR..... x**

**DAFTAR TABEL .....xi**

**DAFTAR LAMPIRAN ..... xv**

## **BAB I PENDAHULUAN**

- A. Gagasan Awal ..... 1
- B. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis ..... 5
- C. Metodologi ..... 7
- D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait ..... 13

## **BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN**

- A. Analisis Permintaan ..... 31
- B. Analisis Penawaran ..... 69
- C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis Dalam Pasar ..... 79
- D. Baur Pemasaran (8P)..... 84

E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi .....	98
---	----

### **BAB III ASPEK OPERASIONAL**

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas .....	104
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas .....	112
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	114
D. Pemilihan Lokasi .....	116
E. Teknologi yang Digunakan .....	119

### **BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA**

A. Pengorganisasian .....	123
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia .....	134
C. Aspek Yuridis .....	145

### **BAB V ASPEK KEUANGAN**

A. Kebutuhan Dan Sumber Daya .....	162
B. Perkiraan Biaya Operasional .....	166
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	170
D. Proyeksi Neraca .....	173
E. Proyeksi Laba Rugi .....	174
F. Proyeksi Arus Kas ( <i>Cash Flow Projected</i> ) .....	175
G. Analisis Titik Impas ( <i>Break-Even Point</i> ) .....	176
H. Penilaian Investasi .....	177
I. Manajemen Risiko .....	191

**BAB VI KESIMPULAN**

A. Pendahuluan ..... 194  
B. Aspek Pasar dan Penawaran..... 195  
C. Aspek Operasional ..... 196  
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia..... 197  
E. Aspek Finansial..... 198

**DAFTAR PUSTAKA ..... 199**

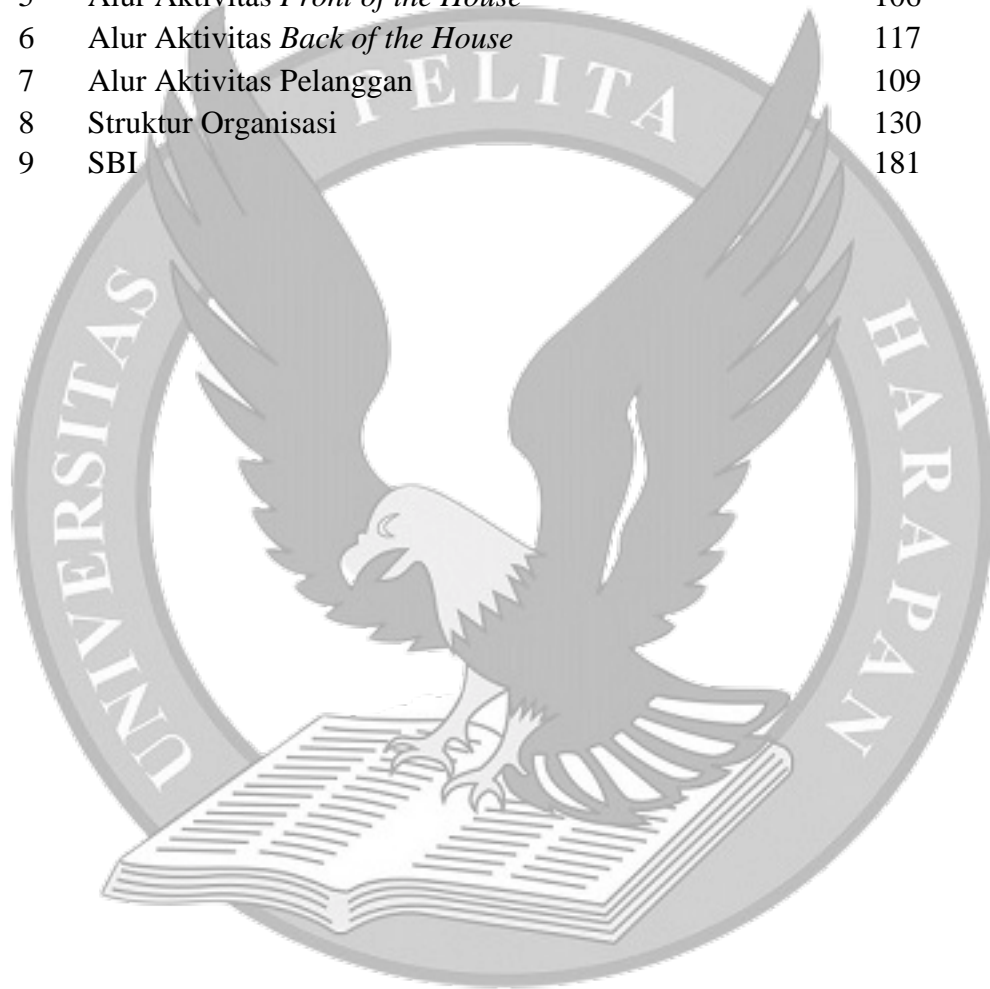
**LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



## DAFTAR GAMBAR

No	Keterangan	Halaman
1	Jumlah Penduduk DKI Jakarta 2014-2018	1
2	Distribusi Usaha SPA	3
3	<i>Five Forces Porter</i>	73
4	Logo Oemah Ngaso	86
5	Alur Aktivitas <i>Front of the House</i>	106
6	Alur Aktivitas <i>Back of the House</i>	117
7	Alur Aktivitas Pelanggan	109
8	Struktur Organisasi	130
9	SBI	181



## DAFTAR TABEL

No	Keterangan	Halaman
1	Luas Wilayah Jakarta Utara Tahun 2019	2
2	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Pertama Profil Responden	34
3	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Kedua Kondisi Pasar	38
4	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Product	41
5	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Packaging	47
6	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Price	49
7	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Place	55
8	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian People	57
9	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Promotion	60
10	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Programming	62
11	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Partnership	64
12	Hasil Uji Validitas	65
13	Hasil Uji Reliabilitas	68
14	Daftar Pesaing Langsung	70
15	Daftar Pesaing Tidak Langsung	71
16	Matriks SWOT	77
17	Deskripsi Paket Oemah Ngaso	87
18	Daftar Harga Perawatan Oemah Ngaso	89
19	Program Oemah Ngaso	96
20	Laju PDRB Jakarta Utara	99
21	Inflasi Bulanan Indonesia	100
22	Suku Bunga Bank Indonesia Tahun 2017-2019	101
23	Jenis Fasilitas	111
24	Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dengan Fasilitas Pelanggan	112
25	Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dengan Fasilitas Karyawan	113
26	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Lantai 1	115

27	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Lantai 2	115
28	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Lantai 3	115
29	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Lantai 4	116
30	Perbandingan Lokasi Oemah Ngaso	117
31	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification</i>	124
32	Jumlah Tenaga Kerja	127
33	Pembagian <i>Shift</i> dan Jam Kerja	132
34	Jam Operasional	133
35	Daftar Gaji Karyawan	138
36	Biaya Jaminan Kesehatan dan Sosial Karyawan	141
37	Perkiraan Biaya Pelatihan dan Pengembangan Karyawan	143
38	Identitas Pelaksana Bisnis	147
39	Rincian Harga Pengurusan Izin	161
40	Perkiraan Biaya Investasi Awal	162
41	<i>Pre-Operating Expense</i>	164
42	Sumber Dana Investasi Awal	164
43	Suku Bunga Kredit Rupiah	165
44	<i>Marketing Expense</i>	166
45	<i>Salary Expense</i>	167
46	Biaya Jaminan Kesehatan dan Sosial	168
47	<i>Utilities Expense</i>	168
48	<i>Training and Development Expense</i>	169
49	Inflasi Bulanan Indonesia	170
50	Produk Domestik Regional Bruto	170
51	<i>Sales Assumption</i>	171
52	<i>Sales Assumption</i> Tahun Pertama	172
53	Perhitungan Kapasitas Maksimum	172
54	Ringkasan Neraca	174
55	Ringkasan Laba Rugi	175
56	Ringkasan <i>Cash Flow</i>	175
57	Suku Bunga Deposito	178
58	Reksadana	179
59	Obligasi	179
60	Rata-Rata Tingkat Diskonto Investasi	181
61	<i>Payback Period</i>	182



62	<i>Profitability Index</i>	185
63	<i>Liquidity Ratio</i>	186
64	<i>Solvency Ratio</i>	188
65	<i>Profitability Ratio</i>	189



## DAFTAR TABEL

No	Keterangan	Halaman
<b>A</b>	<b>Kuesioner</b>	
	Lembar Kuesioner	A-1
	Hasil Olahan Data	A-15
<b>B</b>	<b>Desain</b>	
	Desain Seragam Karyawan	B-1
	Desain Kartu Nama	B-2
	Desain Produk yang Digunakan	B-3
	Brosur Oemah Ngaso	B-4
	Layout Oemah Ngaso	B-5
<b>C</b>	<b>Keuangan</b>	
	Kapasitas Maksimum	C-1
	Data Support	C-2
	Depreciation and Amortization	C-3
	Cost of Goods Sales	C-4
	Cost of Goods Sales Percentage	C-5
	Cost of Goods Sales Assumption	C-6
	Sales Assumption	C-16
	Income Statement	C-26
	Cash Flow	C-27
	Neraca	C-28
	Break Even Point	C-29
	Loan Payment	C-30
	Working Capital	C-31
	Financial Ratio	C-32
	Equity Change	C-33
	Discount	C-34
	Equipment	C-36
	Expenses	C-39