

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas semua berkat yang telah diberikan sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.

Tugas Akhir yang berjudul STUDI KELAYAKAN BISNIS BARK THE PARK BUMI SERPONG DAMAI KOTA TANGERANG SELATAN ini ditujukan sebagai persyaratan akademik untuk 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 dapat diselesaikan tepat pada waktunya dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M. selaku Pembimbing Tugas Akhir dan Penasehat Akademik
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 dan Ketua Tim Penguji Tugas Akhir
4. Ibu Stephanie T. Mulyono, S.ST., M.Par selaku dosen Penguji Tugas Akhir.
5. Ibu Nova I. Bernedeta Sitorus, S.Par., M.Par selaku dosen Penguji Tugas Akhir.
6. Seluruh dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan

7. Staf Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
8. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Orang tua, kakak-kakak yang telah memberikan dukungan moril, doa dan kasih sayang.
10. Teman-teman seperjuangan, Bella, Sarah, Aldo, Jessica A, Ian, Iwan, Donny, Tedy, Cindy, Vira, Eci yang telah memberikan semangat dan bantuan.
11. Teman-teman akrab Daniel dan Baileys yang selalu mendukung, membantu dan memberikan perhatian.
12. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

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 bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Tangerang, 8 Februari 2020

Priscilla

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL TUGAS AKHIR

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

KATA PENGANTAR..... v

DAFTAR ISI..... vii

DAFTAR GAMBAR..... x

DAFTAR TABEL..... ix

BAB I PENDAHULUAN

- A. Gagasan Awal..... 1
- B. Tujuan Studi Kelayakan..... 7
- C. Metodologi..... 9
- D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait..... 14

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

- A. Analisis Permintaan..... 26
- B. Analisis Penawaran..... 52
- C. Segmentasi, Target Dan Posisi Bisnis Dalam Pasar.. 68
- D. Baur Pemasaran..... 74
- E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup Dan Teknologi..... 91

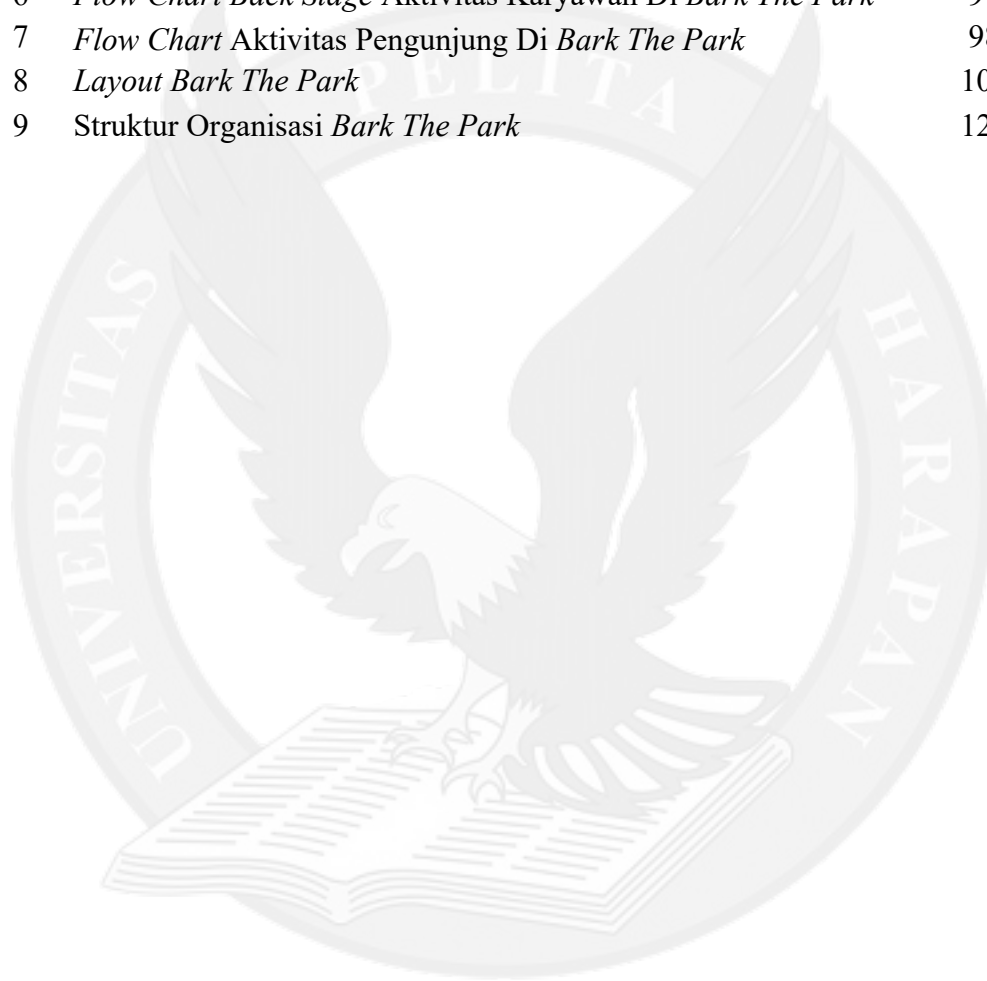
BAB III ASPEK OPERASIONAL

- A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas..... 96
- B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas..... 100
- C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas..... 103
- D. Pemilihan Lokasi..... 107

E.	Teknologi yang Digunakan.....	110
BAB IV	ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA	
A.	Pengorganisasian.....	113
B.	Sumber Daya Manusia.....	133
C.	Aspek Yuridis.....	146
BAB V	ASPEK KEUANGAN	
A.	Kebutuhan dan Sumber Dana.....	147
B.	Perkiraan Biaya Operasional.....	149
C.	Perkiraan Pendapatan Usaha.....	155
D.	Proyeksi Neraca.....	157
E.	Proyeksi Rugi Laba.....	158
F.	Proyeksi Arus Kas.....	158
G.	Analisis Titik Impas.....	159
H.	Penilaian Investasi.....	159
I.	Manajemen Risiko.....	171
BAB VI	SIMPULAN.....	175
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

No.	Deskripsi	Halaman
1	Status Sebaran Pemilik Anjung SEJABODETABEK	5
2	<i>Agility Equipment</i>	21
3	<i>Analisis Five Forces Porter</i>	67
4	<i>Logo Bark The Park</i>	75
5	<i>Flow Chart Front Stage</i> Aktivitas Karyawan Di <i>Bark The Park</i>	96
6	<i>Flow Chart Back Stage</i> Aktivitas Karyawan Di <i>Bark The Park</i>	97
7	<i>Flow Chart</i> Aktivitas Pengunjung Di <i>Bark The Park</i>	98
8	<i>Layout Bark The Park</i>	106
9	Struktur Organisasi <i>Bark The Park</i>	124



DAFTAR TABEL

No.	Deskripsi	Hal
1	Jumlah Devisa pada Sektor Pariwisata Indonesia	1
2	Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan tahun 2016-2019	3
3	Hasil Olah Data Reponden	27
4	Hasil Olah Data Kondisi Pasar	28
5	Hasil Olah Data Kondisi Pasar (Lanjutan)	29
6	Hasil Uji Validitas	32
7	Hasil Uji Validitas (Lanjutan)	33
8	Hasil Uji Validitas (Lanjutan)	33
9	Uji Reliabilitas	33
10	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Produk	35
11	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Produk (Lanjutan)	36
12	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pengemasan	37
13	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pengemasan (Lanjutan)	38
14	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Harga	39
15	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Harga (Lanjutan)	40
16	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi	42
17	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi (Lanjutan)	43
18	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi	44
19	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemograman	46
20	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan	47
21	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan (Lanjutan)	48
22	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerjasama	50
23	Daftar Pesaing <i>Bark the Park</i>	53
24	Matriks Analisis SWOT <i>Bark the Park</i>	57
25	Hasil Olah Data Kuesioner Domisili	69
26	Hasil Olah Data Kuesioner Demografis dan Sosio-Ekonomis	69
27	Hasil Olah Data Kuesioner Psikografis	70
28	Hasil Olah Data Kuesioner Perilaku	71
29	<i>Generic Business Level Strategy</i>	73
30	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Harga	81
31	Daftar Harga <i>Bark the Park</i>	82
32	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Advertising</i>	83
33	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Personal Selling</i>	83
34	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Public Relation</i>	84
35	Anggaran Pemasaran <i>Bark the Park</i>	84
36	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi <i>Direct</i>	85
37	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi <i>Indirect</i>	86

38	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemrograman	86
39	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemrograman (Lanjutan)	87
40	Daftar Program Bark The Park	87
41	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan	88
42	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan (Lanjutan)	89
43	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerja Sama	90
44	Laju Pertumbuhan PRBD Atas Dasar Harga Berlaku menurut Lapangan Usaha Tahun 2018-2020	91
45	Laju Pertumbuhan PRBD Atas Dasar Harga Berlaku menurut Lapangan Usaha Tahun 2018-2020 (Lanjutan)	92
46	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2017-2019	92
47	Suku Bunga Bank Indonesia 2017-2019	93
48	Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) dan Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) Menurut Kabupaten/Kota Administrasi Tahun 2017-2019	94
49	Biaya Investasi Aspek Lingkungan Hidup	95
50	Biaya Investasi Aspek Teknologi	95
51	Fasilitas <i>Bark the Park</i>	99
52	Fasilitas <i>Bark the Park</i> (Lanjutan)	100
53	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Karyawan dan Fasilitas Kantor (<i>Front Stage</i>)	101
54	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Pengunjung dan Fasilitas Kantor (<i>Back Stage</i>)	101
55	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Pengunjung dan Fasilitas Kantor (<i>Back Stage</i>) (Lanjutan)	102
56	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Pengunjung dan Fasilitas Kantor	102
57	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Pengunjung dan Fasilitas Kantor (Lanjutan)	103
58	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas (Lantai 1)	104
59	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas (Lantai 2)	104
60	Rincian Fasilitas (Lantai 2)	104
61	Rincian Fasilitas (Lantai 2) (Lanjutan)	105
62	Kapasitas Area Bark The Park	107
63	Perbandingan Potensi Lokasi <i>Bark the Park</i>	108
64	Biaya Investasi Teknologi <i>Bark the Park</i>	112
65	Jumlah Karyawan <i>Bark the Park</i>	123
66	Jadwal Kerja Bark The Park	125
67	Daftar Gaji <i>Bark the Park</i>	129
68	Biaya Jaminan Sosial Karyawan Bark The Park	133
69	Estimasi Biaya Pelatihan dan Pengembangan Karyawan	137
70	Tabel Identitas Pemegang Saham	139
71	Tabel Biaya Legalitas	146
72	Perkiraan Biaya Investasi Awal	147

73	Biaya Persiapan Operasional	148
74	Perinician Sumber Dana	148
75	Suku Bunga Kredit Rupiah	149
76	Biaya Kompensasi	150
77	Biaya Pemasaran	151
78	<i>PAR Insurance</i>	152
79	Biaya Percetakan dan Alat Tulis	153
80	Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan	153
81	Program Jaminan Sosial	154
82	Biaya Pelatihan dan Pengembangan	154
83	Biaya Utilitas	155
84	Biaya Operasional	155
85	Tingkat Persentase Minat Pelanggan	156
86	Asumsi Pendapatan Bark The Park	157
87	Reksadana Tteap Bank BCA	160
88	Obligasi Negara Indonesia	161
89	Suku Bunga Deposito	162
90	Rata-Rata Tingkat Diskonto	162
91	Perhitungan <i>Payback Period</i>	164
92	<i>Liquidity Ratio</i>	166
93	<i>Solvency Ratio</i>	167
94	<i>Profitability Ratio</i>	168
95	<i>Specific Financial Ratio</i>	169

