

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya yang senantiasa diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan baik.

Tugas Akhir dengan judul **“Proposal Studi Kelayakan Bisnis Indomiestant (Indonesia Millennial Assistant) di Jakarta Pusat”** merupakan salah satu syarat akademik untuk memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan Pariwisata (S.S.T.Par) Program Studi Pengelolaan Usaha Perjalanan Wisata Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan – Jakarta.

Proses penyelesaian Tugas Akhir ini tidak akan mudah dan tidak dapat selesai pada waktunya tanpa adanya bimbingan, saran, motivasi, bantuan dan doa dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih setulus-tulusnya kepada pihak yang telah membantu, yaitu kepada:

1. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE selaku Pembimbing dan Dekan Fakultas Pariwisata.
2. Ibu Yustisia Kristiana, S.S.T., M.M., selaku Ketua Program Studi Usaha Perjalanan Wisata dan Dosen Penasehat Akademik.
3. Ibu Yustisia Kristiana, S.S.T., M.M., Ibu Nova Irene Bernedeta Sitorus, S. Par., M. Par., dan Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M. selaku Tim Penguji.
4. Semua dosen pengajar Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis menempuh pendidikan.
5. Seluruh karyawan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan yang telah membantu dalam kegiatan administratif.

6. Kedua orang tua, David Amaya dan Jap Anastasia yang selalu memberikan dukungan, doa, nasihat dan kasih sayang.
7. Teman seperjuangan dalam bimbingan, Hermawan Turino dan Clarissa Amadea yang telah membantu dan memberikan semangat.
8. Teman-teman akrab Jonathan Jeremy, Priscilla Setio, Jessica Ardania, Adeline Jap dan Salsabilla Acha yang selalu mendukung dan memberikan perhatian.
9. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun untuk bahan pertimbangan perbaikan. Akhir kata, besar harapan penulis agar Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi para pembacanya.

Jakarta, Januari 2021

Patricia Agrippina

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR</b>	
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING</b>	
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR</b>	
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	ix
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii
<b>BAB II PENDAHULUAN</b>	
A. Gagasan Awal .....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan .....	17
C. Metodologi .....	19
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....	21
<b>BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN</b>	
A. Analisis Permintaan .....	30
B. Analisis Penawaran .....	70
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis.....	87
D. Baur Pemasaran.....	91
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup.. dan Teknologi	115
<b>BAB III ASPEK TEKNIS</b>	
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	124
B. Analisis Hubungan antara Aktivitas dan Fasilitas .....	132
C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	134
D. Pemilihan Lokasi.....	139

E. Teknologi yang Digunakan.....	143
----------------------------------	-----

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

A. Pengorganisasian.....	147
B. Sumber Daya Manusia .....	174
C. Aspek Yuridis.....	187

#### **BAB V ASPEK KEUANGAN**

A. Kebutuhan dan Sumber Dana.....	197
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	200
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	210
D. Proyeksi Neraca .....	216
E. Proyeksi Laba Rugi.....	217
F. Proyeksi Arus Kas.....	218
G. Analisis Titik Impas .....	220
H. Penilaian Investasi.....	220
I. Manajemen Risiko .....	233

#### **BABI VI SIMPULAN**

A. Pendahuluan .....	238
B. Aspek Pasar dan Pemasaran.....	239
C. Aspek Operasional .....	240
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia.....	240
E. Aspek Keuangan .....	241

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>242</b>
-----------------------------	------------

#### **LAMPIRAN**

#### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1	Devisa Sektor Pariwisata Indonesia Tahun 2016 – 2019 .....	2
2	Jumlah Kunjungan Wisatawan Indonesia yang Melakukan..... <i>Outbound</i> Tahun 2015 - 2019	3
3	10 Destinasi Keberangkatan Jarak Jauh Tahun 2017 .....	4
4	Perbandingan Tingkat Kematian Berdasarkan Kelompok ..... Usia Akibat COVID-19 di Juli 2020	8
5	Data Penduduk di DKI Jakarta Tahun 2019 .....	9
6	Jenis Wisata Premium.....	26
7	Hasil Olah Data Kuesioner Demografis .....	31
8	Hasil Olah Data Kuesioner Kondisi Pasar.....	37
9	Mayoritas Data Responden.....	49
10	Hasil Olah Data Wawancara.....	53
11	Hasil Olah Data Kuesioner Kondisi Pasar Bagian ..... Biaya Perjalanan	61
12	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemasaran .....	62
13	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi .....	63
14	Hasil Olah Data Bagian <i>People</i> .....	65
15	Hasil Olah Data Bagian <i>Programming</i> .....	67
16	Hasil Olah Data Bagian Kerja Sama .....	68
17	Daftar Pesaing Substitusi Biro Perjalanan Wisata di Jakarta.....	71
18	Matriks Analisis SWOT Indomiestant.....	75
19	<i>Generic Business-Level Strategies</i> .....	90
20	Produk Indomiestant.....	94
21	Harga Paket Perjalanan Wisata Indomiestant.....	100
22	Hasil Olah Data Kuesioner Kondisi Pasar Indomiestant.....	102
23	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi.....	103
24	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi .....	104
25	Biaya Promosi Indomiestant.....	107
26	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian <i>People</i> .....	110
27	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian <i>Programming</i> .....	111
28	Program Indomiestant.....	112
29	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerja Sama .....	113
30	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku ..... Menurut Lapangan Usaha Tahun 2015 – 2019	116
31	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2015 – 2020 .....	118
32	Suku Bunga Bank Indonesia Tahun 2018 – 2020 .....	119
33	Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) dan Tingkat..... Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) DKI Jakarta Tahun 2017 – 2019	120
34	Biaya Investasi Aspek Lingkungan Hidup .....	121
35	Biaya Investasi Aspek Teknologi .....	122
36	Fasilitas Kantor Indomiestant .....	131
37	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas Kantor ...	132
38	Daftar Peralatan dan Perlengkapan Kantor Indomiestant.....	135



39	Perbandingan Potensi Lokasi Indomiestant.....	141
40	Biaya Investasi Teknologi Indomiestant .....	146
41	Jumlah Karyawan Indomiestant .....	165
42	Jam Operasional Indomiestant.....	170
43	Jadwal Kerja Karyawan.....	171
44	Daftar Gaji Karyawan Indomiestant.....	177
45	Biaya Program dan Pelatihan.....	181
46	Identitas Pelaksana Bisnis.....	187
47	Perkiraan Biaya Legal.....	196
48	Perkiraan Biaya Investasi .....	197
49	Sumber Dana Indomiestant.....	198
50	Suku Bunga Kredit Rupiah.....	199
51	Biaya Renovasi Indomiestant .....	200
52	Perkiraan Biaya Legal.....	201
53	Perincian Biaya <i>Pre-Operating Expenses</i> .....	201
54	<i>Marketing Expenses</i> Indomiestant.....	202
55	Biaya Asuransi Karyawan .....	204
56	<i>Salaries Expenses</i> Indomiestant .....	204
57	<i>Supplies Expenses</i> Indomiestant .....	205
58	<i>Training Expenses</i> Indomiestant.....	206
59	Perhitungan Asumsi Pemakaian Listrik Dalam 1 Bulan (30 Hari) .....	207
60	Perhitungan Asumsi Penggunaan Air.....	208
61	Perhitungan Asumsi Penggunaan Telepon .....	208
62	Perhitungan <i>Utilities Expenses</i> Indomiestant .....	208
63	Biaya Operasional Indomiestant Tahun Pertama .....	210
64	Asumsi Kapasitas Paket Wisata.....	211
65	Asumsi Pendapatan Indomiestant.....	213
66	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2018 – 2020 .....	214
67	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku .....	214
	Menurut Lapangan Usaha Tahun 2017 – 2019	
68	Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan .....	216
69	Ringkasan Neraca Indomiestant .....	217
70	Ringkasan <i>Income Statement</i> Indomiestant.....	218
71	Asumsi Proyeksi Arus Kas .....	219
72	Ringkasan <i>Cash Flow</i> Indonesia .....	220
73	Reksadana .....	221
74	Obligasi Negara .....	223
75	Suku Bunga Deposito .....	224
76	Rata-Rata Tingkat Diskonto Investasi .....	226
77	Perhitungan <i>Payback Period</i> .....	227
78	<i>Liquidity Ratio</i> Indomiestant .....	230
79	<i>Solvency Ratio</i> Indomiestant.....	231
80	<i>Profitability Ratio</i> Indomiestant .....	232

## DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1	Perkembangan Pariwisata di Dunia Tahun 1995 – 2019.....	1
2	Pendekatan Inklusif Wisata Petualang.....	16
3	Perbedaan <i>Soft Adventure</i> dan <i>Hard Adventure</i> .....	28
4	Analisis <i>Five Forces Porter</i> Indomiestant.....	77
5	Logo Indomiestant.....	98
6	<i>Flowchart</i> Aktivitas di Dalam Kantor.....	125
7	<i>Flowchart</i> Aktivitas di Luar Kantor .....	129
8	<i>Layout</i> Kantor Indomiestant .....	138
9	Struktur Organisasi Indomiestant .....	170
10	<i>SBI Rate</i> .....	226



## DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
<b>A Kuesioner</b>		
	Lembar Pertanyaan Kuesioner.....	A-1
	Hasil Transkrip Wawancara .....	A-9
<b>B Desain</b>		
	<i>Layout</i> Indomiestant .....	B-1
	Desain 3D Indomiestant .....	B-2
	Desain <i>Travel Kit</i> .....	B-5
	Desain <i>Merchandise</i> .....	B-7
	Desain Poster .....	B-8
	Desain Brosur .....	B-9
	Desain Seragam Karyawan.....	B-10
	Desain Kartu Nama.....	B-10
	Desain <i>Website</i> .....	B-11
	Desain Sosial Media .....	B-12
<b>C Produk</b>		
	Rencana Perjalanan <i>14D 13N Aurora Hun</i> .....	C-1
	Rencana Perjalanan <i>9D 8N Iceland</i> .....	C-20
	Rencana Perjalanan <i>14D 13N Arctic Tundra</i> .....	C-32
<b>D Keuangan</b>		
	Turnover dan Kapasitas .....	D-1
	<i>Data Support</i> .....	D-3
	<i>Depreciation and Amortization</i> .....	D-4
	<i>Cost of Good Sales Assumption</i> .....	D-5
	Asumsi Harga Jual Naik .....	D-7
	Asumsi Penjualan .....	D-11
	Proyeksi Rugi Laba.....	D-13
	Arus Kas .....	D-14
	Neraca .....	D-15
	<i>Break Even Point</i> .....	D-16
	<i>Loan Payment Schedule</i> .....	D-17
	<i>Working Loan Payment Schedule</i> .....	D-18
	<i>Financial Ratio</i> .....	D-19
	PAR Insurance .....	D-20
	<i>Quotation 14D 13N Aurora Hunt</i> .....	D-21
	<i>Quotation 9D 8N Iceland + Northern Lights</i> .....	D-26
	<i>Quotation 14D 13 Arctic Tundra</i> .....	D-31
	<i>Quotation 9D 8N Iceland (Summer Edition)</i> .....	D-36