

## 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 PROPOSAL STUDI KELAYAKAN BISNIS JOYOUS ARCHERY DI MALL NEO SOHO JAKARTA BARAT 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 baik secara langsung maupun tidak langsung 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 Theodora Mulyono, S.ST., M.Par., selaku Pembimbing Tugas Akhir dan Penasihat 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 Anggota Dosen Penguji.
4. Bapak Dr. Ir. Rudy Pramono, M.Si., selaku Ketua Dosen Penguji.
5. Ibu Nova Irene Bernedeta Sitorus, S.Par., M.Par., selaku Anggota Dosen Penguji.
6. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., Ibu Rosdiana Pakpahan, S.Par., M.Sc., Bapak Dr. Rudyanto selaku Dosen Program Studi Usaha Perjalanan Wisata.
7. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
8. Semua Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
9. Semua Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Bapak Tri Danang Waskito selaku ketua Jakarta Archery Club yang bersedia diwawancarai oleh penulis.

11. Orang tua tercinta, Ayah Hendry Widjaja dan Ibu Lisenna Jamin, yang selalu memberikan doa, kasih sayang, dukungan, bantuan, motivasi dalam setiap langkah perjalanan penulis selama ini.
12. Keluarga besar penulis terutama Ce Alodia yang membantu desain berbagai *media*, Ko Julio yang memberikan banyak saran dan masukan, Carla, Ko Carlos, Carlson, Talisha, Fresha, Nataline, Ciu Mo, Ciu Ye, Ima, Icing, Kuku, Kucang, Susu, Ii Anita, Susu Willy, Ama, Yeye, Phopho, Kongkong, dan Saudara-saudari yang juga memberikan doa, kasih sayang, dukungan, bantuan, dan motivasi.
13. Kakak-kakak yang baik yang penulis kenal terutama Ko Kevin yang membantu desain *layout* dan *video tour*, Ci Bella dan Ci Erika yang membantu memeriksa bagian laporan keuangan, Ko Swaine yang memberikan banyak saran untuk manajemen, dan Kak Agrimerinda yang memberikan banyak informasi mengenai perizinan.
14. Teman-teman akrab dan seperjuangan terutama Brian, Cindy, Clarissa, Gisela, dan Kalista yang telah memberikan semangat, bantuan, motivasi, dan dukungan dalam penyelesaian tugas akhir dan sama-sama berjuang demi mendapatkan hasil yang terbaik untuk penulisan tugas akhir ini serta yang membuat kehidupan perkuliahan penulis berwarna.
15. Teman-teman Usaha Perjalanan Wisata 2017 terutama Donny, Cindy, Hermawan, Tedy, Vira, dan Catherine serta keluarga besar program studi Usaha Perjalanan Wisata terutama Ci Jacqueline, Ko Anugerah, dan Ci Gabriella yang saling mendukung satu sama lain dan juga mendukung penulis serta teman-teman penulis dalam angkatan 2017 Universitas Pelita Harapan yang memberikan semangat, bantuan, motivasi, dan dukungan serta membuat kehidupan perkuliahan penulis berwarna.
16. Pihak Himpunan Mahasiswa Usaha Perjalanan Wisata dan Himpunan Mahasiswa Pengelolaan Perhotelan yang memberikan kesempatan kepada penulis untuk melayani di jurusan dan fakultas bersama dengan orang-orang yang hebat dan meyenangkan.

17. Pihak *Mentoring* UPH terutama *Mentor* penulis Ci Monica yang menginspirasi penulis menjadi seorang *People Grower*, *Chief Mentor* penulis Ci Josephine yang memercayakan *Mentees* pada penulis, *Head Mentor* penulis Catherine, Jason, Jose, Novellen, Rahel yang memercayakan *Mentors* pada penulis, Pembimbing Ci Jacklyn, Ci Sylvia dan Ci Tania, dan kesayangan teman-teman *Mentor*, teman-teman *Chief Mentor*, teman-teman *Secretariat of Mentoring*, dan teman-teman *Mentoring* lainnya.
18. *Mentees* UW 2, Alvin, Angela, Cindy, David, Ervin, Frassetiady, Jodi, Marlyn, Farrazqy, Orlando, Stanley, dan Vina yang memberikan penulis kesempatan menjadi seorang *Mentor* dan *Mentors* ST 2, Alicia, Aurelia, Clarinda, dan Irene yang memberikan penulis kesempatan menjadi seorang *Chief Mentor*.
19. Teman-teman kegiatan non akademik yang selalu memberikan penulis kesempatan dan alasan untuk selalu senang melayani UPH terutama Winston, Richard, Jovidi, Leo, Christopher, Shisuka, Sally, Monique, Violeta, Jerry, Stefannie, Michelle, Michael, Ko Andrew, Ko Brandon, Sherika, Della, Ci Nichkita, Ci Rachel, Ci Josephine, Ci Sherin, Ci Paulina, Ci Alicia, Ko Joshua, Ko Yves, dan kakak-kakak fasilitator, yang memberikan semangat, bantuan, motivasi, dan dukungan serta membuat kehidupan perkuliahan penulis berwarna.
20. Teman-teman *dormitory* yang selalu menghibur penulis terutama Adeline, Agnes, Cindy, Stephanie, Melvania, Angeline, Grace, Aubrey, Andrea, Chika, David, dan Hendry, *Resident Assistant* Ci Natalia, Ci Jessica, dan Ci Geby serta semua penghuni *dormitory*, yang memberikan semangat, bantuan, motivasi, dan dukungan, serta membuat kehidupan perkuliahan penulis berwarna.
21. Teman-teman akrab terutama Alvin, Andrew, Raymond, Dave, Felia, Gabrielle, Graciella, Jason, Joanna, Jonathan, Kevin, Michelle, Queenshell, Tiffany, Vinilia, Jessica, Kevin, dan Stephen yang selalu mendukung, memberikan semangat, bantuan, motivasi, dan dukungan untuk penulis.
22. Teman-teman *Trainee* Indonesia Convention Exhibition 2019 *Batch 2*, rekan-rekan dari ICE, IIG Events, Hotel Santika Premiere ICE BSD City, dan PT. IIE yang mendukung, memberikan semangat, bantuan, motivasi, dan dukungan untuk penulis, serta membuat kehidupan praktik kerja lapangan penulis

berwarna.

23. Semua responden yang membantu mengisi kuesioner.

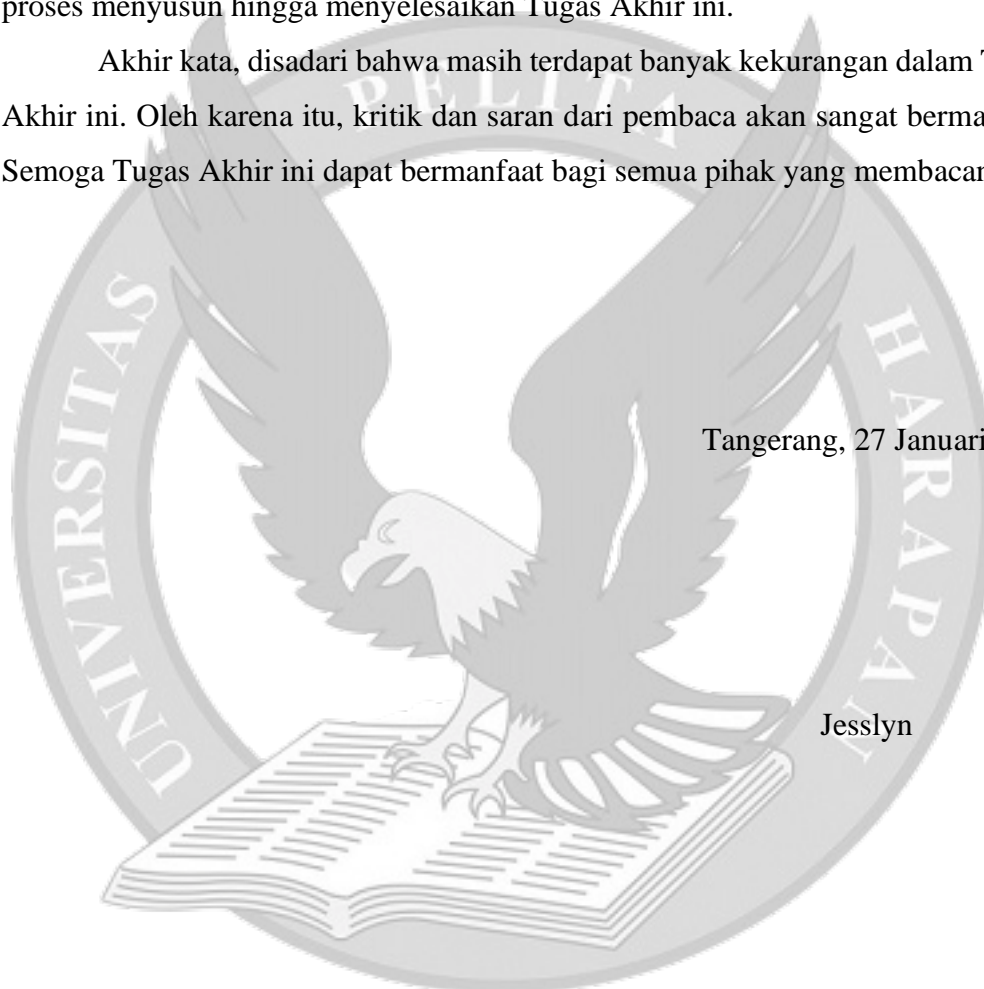
24. Serta masih banyak lagi teman-teman dan pihak-pihak yang sangat berpengaruh dan berjasa selama proses perkuliahan penulis dimulai hingga pemulisan Tugas Akhir yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa membalas semua kebaikan yang berlipat ganda kepada semua pihak yang telah bekerja sama dengan Penulis selama proses menyusun hingga menyelesaikan Tugas Akhir ini.

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.

Tangerang, 27 Januari 2021

Jesslyn



## DAFTAR ISI

Halaman

**HALAMAN JUDUL**

**PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR**

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

**DAFTAR ISI ..... ix**

**DAFTAR GAMBAR ..... xi**

**DAFTAR TABEL ..... xii**

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Gagasan Awal ..... 1

B. Tujuan Studi Kelayakan ..... 11

C. Metodologi ..... 13

D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait ..... 24

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

A. Analisis Permintaan ..... 33

B. Analisis Penawaran ..... 64

C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis dalam Pasar ..... 87

D. Baur Pemasaran ..... 95

E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan  
Hidup, dan Teknologi ..... 110

### **BAB III ASPEK OPERASIONAL**

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas ..... 120

B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas .. 129

C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas ..... 134

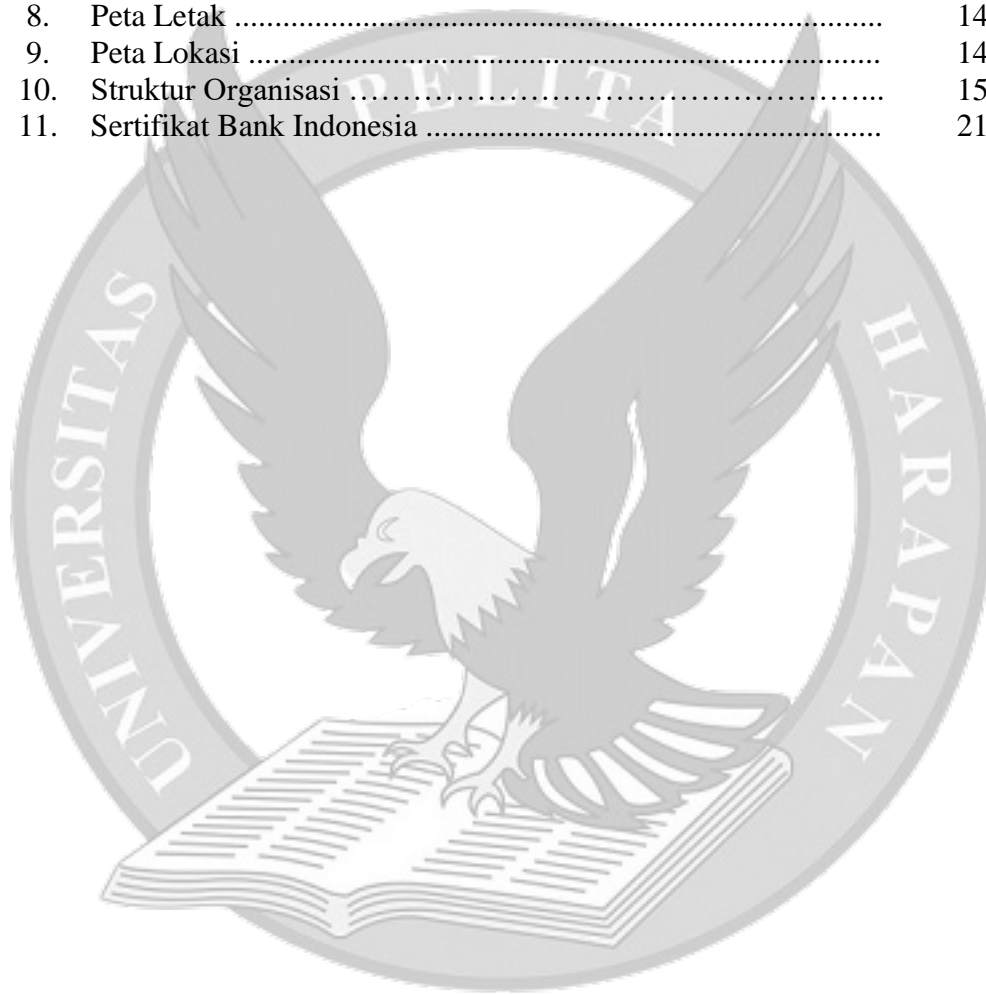
D. Pemilihan Lokasi ..... 135

E. Teknologi yang Digunakan ..... 141

<b>BAB IV</b>	<b>ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA</b>	
A.	Pengorganisasian .....	145
B.	Pengembangan Sumber Daya Manusia .....	159
C.	Aspek Yuridis .....	175
<b>BAB V</b>	<b>ASPEK KEUANGAN</b>	
A.	Kebutuhan dan Sumber Dana .....	190
B.	Perkiraan Biaya Operasional .....	193
C.	Perkiraan Pendapatan Usaha .....	201
D.	Proyeksi Neraca .....	204
E.	Proyeksi Rugi Laba .....	205
F.	Proyeksi Arus Kas .....	206
G.	Analisis Titik Impas .....	207
H.	Penilaian Investasi .....	208
I.	Analisa Rasio Laporan Keuangan .....	216
J.	Manajemen Risiko .....	220
<b>BAB VI</b>	<b>SIMPULAN</b>	
A.	Pendahuluan .....	226
B.	Aspek Pasar dan Pemasaran .....	227
C.	Aspek Operasional .....	229
D.	Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia .....	230
E.	Aspek Keuangan .....	231
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	233
<b>LAMPIRAN</b>		
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>		

## DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Pertumbuhan Pariwisata Internasional dan Produk Domestik Bruto Global (2006-2019) .....	2
2.	Analisis <i>Five-Forces Porter</i> .....	86
3.	Logo .....	96
4.	<i>Flow-chart</i> Aktivitas Karyawan .....	122
5.	<i>Flow-chart</i> Aktivitas Konsumen .....	126
6.	<i>Blueprint</i> Aktivitas .....	128
7.	Tata Letak .....	135
8.	Peta Letak .....	140
9.	Peta Lokasi .....	141
10.	Struktur Organisasi .....	157
11.	Sertifikat Bank Indonesia .....	211



## DAFTAR TABEL

<b>No.</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Halaman</b>
1.	Jumlah Devisa Indonesia dari Sektor Pariwisata (2015-2018)..	3
2.	Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara (2015-2019) .....	3
3.	Jumlah Perjalanan dan Pengeluaran Wisatawan Nusantara (2015-2018) .....	4
4.	Proyeksi Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota D.K.I. Jakarta (2018-2019) .....	9
5.	Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin D.K.I. Jakarta (2019) .....	10
6.	Hasil Olahan Data Profil Responden .....	35
7.	Hasil Olahan Data Kondisi Pasar .....	37
8.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran Bagian Produk dan Pengemasan .....	42
9.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran Bagian Harga .....	45
10.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran Bagian Distribusi .....	48
11.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran Bagian Promosi .....	49
12.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran Bagian Manusia .....	52
13.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran Bagian Pemrograman .....	55
14.	Hasil Olahan Data Baur Pemasaran Bagian Kerja Sama .....	59
15.	Uji Validitas .....	61
16.	Uji Reliabilitas .....	64
17.	Daftar Pesaing Langsung .....	65
18.	Daftar Pesaing Tidak Langsung atau Pesaing Substitusi .....	66
19.	Matriks Analisis SWOT .....	70
20.	Mayoritas Pasar Berdasarkan Hasil Kuesioner .....	91
21.	<i>Generic Business-Level Strategies</i> .....	93
22.	Produk dan Pengemasan .....	96
23.	Harga .....	102
24.	Distribusi .....	103
25.	Promosi .....	105
26.	Biaya Promosi .....	105
27.	Manusia .....	107
28.	Produk dan Pengemasan .....	108
29.	Pemrograman .....	108
30.	Kerja Sama .....	110
31.	Produk Domestik Regional Bruto D.K.I. Jakarta Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Juta Rupiah) (2017-2019) .....	111
32.	Jumlah Penduduk Provinsi D.K.I. Jakarta Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan Selama Seminggu Yang Lalu Dan Jenis Kelamin 2019 .....	112
33.	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun (2018-2020) .....	113
34.	<i>BI 7-Day (Reverse) Repo Rate</i> atau Suku Bunga Bank Indonesia (2018-2020) .....	114
35.	Biaya Sosial .....	115



36.	Teknologi .....	118
37.	Fasilitas .....	128
38.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Karyawan dan Fasilitas .....	130
39.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Konsumen dan Fasilitas .....	130
40.	Daftar Peralatan dan Perlengkapan .....	131
41.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	134
42.	Pemilihan Lokasi .....	137
43.	Teknologi .....	144
44.	Deskripsi Pekerjaan dan Spesifikasi Pekerjaan .....	146
45.	Jumlah Tenaga Kerja .....	150
46.	Jadwal Kerja Karyawan .....	152
47.	Biaya Gaji Karyawan .....	163
48.	Perhitungan Biaya Badan Penyelenggara Jaminan Sosial .....	169
49.	Biaya Pelatihan dan Pengembangan .....	174
50.	Identitas Pelaksana Bisnis .....	178
51.	Biaya Perizinan .....	189
52.	Biaya Investasi Awal .....	190
53.	Biaya <i>Pre-Operating</i> .....	191
54.	Sumber Dana .....	191
55.	Suku Bunga Kredit Rupiah .....	192
56.	Biaya <i>Property All Risk Insurance</i> .....	194
57.	Biaya Perlengkapan .....	195
58.	Biaya Pemasaran .....	196
59.	Biaya Sosial .....	197
60.	Biaya Gaji dan Tunjangan Hari Raya .....	198
61.	Biaya Asuransi Karyawan .....	198
62.	Biaya Pelatihan dan Pengembangan .....	199
63.	Biaya Utilitas .....	200
64.	Biaya Operasional .....	200
65.	Inflasi Bulanan Indonesia (2020) .....	201
66.	Produk Domestik Regional Bruto D.K.I. Jakarta Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Persen) (2019) .....	202
67.	Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan .....	202
68.	Daftar Harga Paket Permainan .....	203
69.	Asumsi Penjualan .....	203
70.	Kapasitas Maksimal .....	204
71.	Ringkasan Proyeksi Neraca .....	205
72.	Ringkasan Proyeksi Rugi Laba .....	206
73.	Ringkasan Proyeksi Arus Kas .....	207
74.	Reksadana .....	209
75.	Obligasi .....	209
76.	Suku Bunga Deposito Berjangka Rupiah .....	211
77.	Rata-Rata Tingkat Diskonto .....	212
78.	Perhitungan <i>Payback Period</i> .....	213

79. <i>Liquidity Ratio</i> .....	216
80. <i>Solvency Ratio</i> .....	218
81. <i>Profitability Ratio</i> .....	219

