

## KATA PENGANTAR

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yesus atas segala berkat yang diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Tugas Akhir dengan judul Proposal Studi Kelayakan Bisnis Sugih Tour & Travel di Jakarta Pusat ditujukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan Pariwisata (S.S.T.Par.) Jurusan Manajemen Usaha Wisata Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan – Tangerang, Banten.

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

1. Bapak Dr. Rudyanto, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing dan Tim Penguji yang telah memberikan bimbingan, dukungan dan bantuan kepada penulis.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
3. Ibu Lyly Soemarni, S.E., M.M., selaku Ketua Jurusan Manajemen Usaha Wisata dan Tim Penguji.
4. Ibu Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Penasehat Akademik

5. Tim Penguji Bapak Dr. Rudyanto, S.E., M.M., Ibu Lyly Soemarni, S.E., M.M., dan Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M.
6. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
7. Staf Karyawan STPPH yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif
8. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johanes Oentoro yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
9. Papi, Mami, Willyam dan Angeline yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
10. Teman-teman seperjuangan Meilin Thiolanda, Fr Cindy Harly Ch, Renata M. Taat, Evelyn Lydia, Sindy Claudia Sugiman dan Siluh Made Rani Rahayu dan teman-teman Jurusan Manajemen Usaha Wisata angkatan 2010 yang telah memberikan semangat dan bantuan kepada penulis.
11. Shera Astria, Agustine Putri, Jessieca Cannata dan Santika yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
12. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca akan sangat bermanfaat bagi penulis. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Jakarta, Maret 2014

Adelien Sugiehita

## DAFTAR ISI

Halaman

### HALAMAN JUDUL

### PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

### PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

### PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	x
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Gagasan Awal .....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan .....	8
C. Metodologi .....	9
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait .....	13
<b>BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN</b>	
A. Analisis Permintaan .....	26
B. Analisis Penawaran .....	68
C. Segmentasi, Target Dan Posisi Bisnis Dalam Pasar .....	87
D. Baur Pemasaran ..	92
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup Dan Teknologi .....	107

### **BAB III ASPEK TEKNIS**

A. Aspek Jenis Aktivitas Dan Fasilitas .....	113
B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas .....	118
C. Penghitungan Kubutuhan Ruang Fasilitas .....	120
D. Pemilihan Lokasi .....	121
E. Teknologi Yang Digunakan .....	122

### **BAB IV ASPEK MANAJEMEN**

A. Pengorganisasian .....	123
B. Sumber Daya Manusia .....	129
C. Aspek Yuridis .....	135

### **BAB V ASPEK FINANSIAL**

A. Kebutuhan Dan Sumber Dana .....	142
B. Perkiraan Biaya Operasional .....	145
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	149
D. Proyeksi Neraca .....	152
E. Proyeksi Rugi Laba .....	152
F. Proyeksi Arus Kas .....	153
G. Analisis Titik Impas .....	154
H. Penilaian Investasi .....	154
I. Manajemen Risiko .....	166

### **BAB VI SIMPULAN**

A. Simpulan .....	169
-------------------	-----

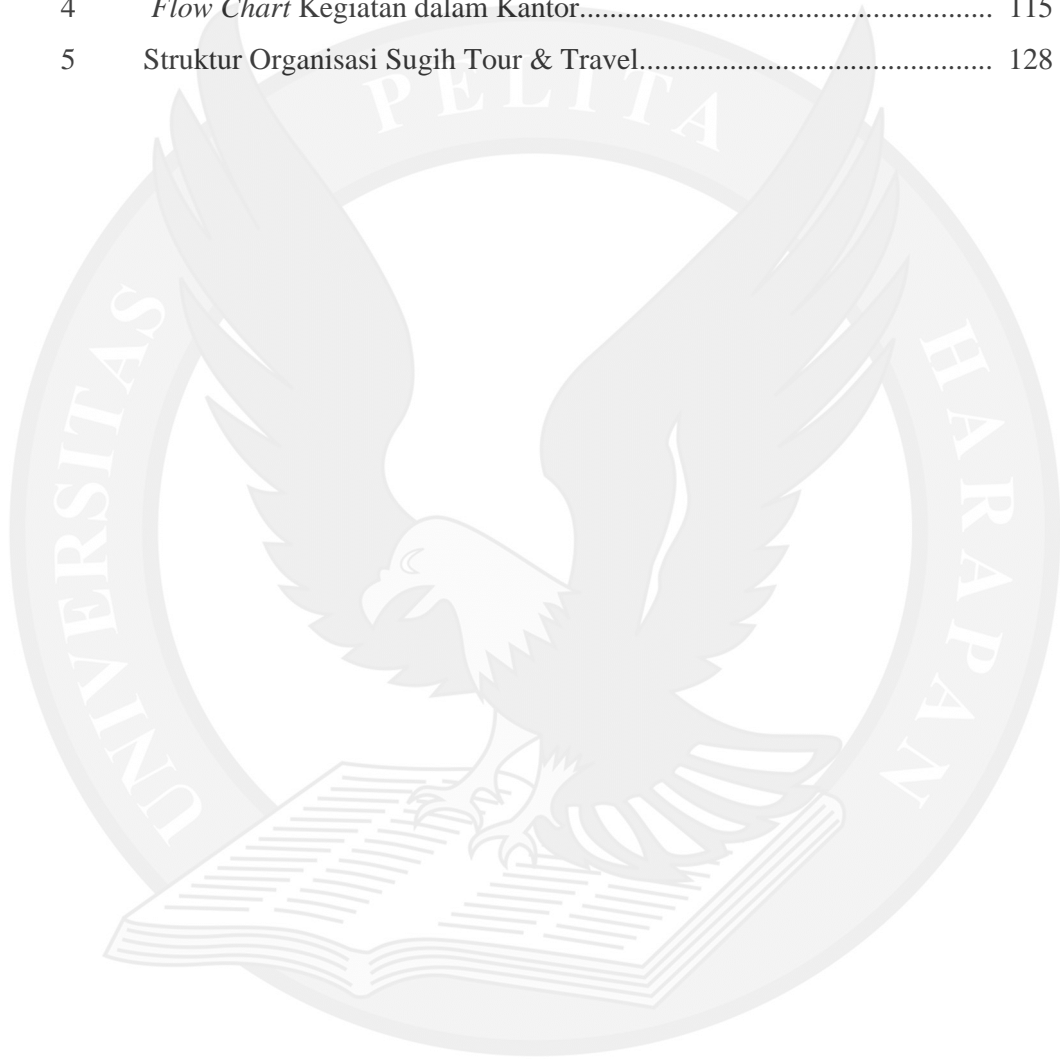
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	175
-----------------------------	-----

### **LAMPIRAN**

### **RIWAYAT HIDUP**

## DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1	Analisis <i>Five Forces Porter</i> Sugih Tour & Travel.....	81
2	Matriks Analisis SWOT.....	86
3	Gambar Logo Sugih Tour & Travel.....	93
4	<i>Flow Chart</i> Kegiatan dalam Kantor.....	115
5	Struktur Organisasi Sugih Tour & Travel.....	128



## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1	Perkembangan Wisatawan Nusantara 2008- 2012.....	2
2	Perkembangan Wisatawan Nusantara Yang Melakukan Perjalanan Wisata Budaya.....	3
3	Wisatawan Mancanegara Yang Melakukan Wisata Budaya.....	5
4	Wisatawan Mancanegara Yang Melakukan Kunjungan Wisata Budaya Menurut Pengaturan Perjalanan.....	5
5	Wisatawan Mancanegara Yang Melakukan Kunjungan Wisata Budaya Menurut Frekuensi Kunjungan.....	6
6	Jenis Kelamin Responden.....	29
7	Umur Responden.....	29
8	Status Keluarga Responden.....	30
9	Pekerjaan Responden.....	30
10	Total Penghasilan Responden Per bulan.....	31
11	Intensitas Responden Melakukan Perjalanan Wisata Dalam Setahun...	32
12	Responden Melakukan Perencanaan Perjalanan Wisata.....	32
13	Minat Responden Mengikuti Paket Wisata Budaya Di Indonesia.....	33
14	Lama Responden Melakukan Perjalanan Wisata.....	33
15	Rekan Responden Melakukan Perjalanan Wisata.....	34
16	Pengeluaran Responden Untuk Berwisata.....	35
17	Jenis Kelamin <i>Tour Leader</i> Sugih Tour & Travel.....	35
18	Jenis Kelamin Karyawan Sugih Tour & Travel.....	36
19	Jenis Budaya yang Menarik Bagi Responden.....	37
20	Mayoritas Data Responden.....	38
21	Uji Validitas.....	40
22	Uji Reabilitas.....	40
23	Pernyataan Produk Paket Wisata Budaya Bali 4 Hari 3 Malam.....	41
24	Pernyataan Produk Paket Wisata Budaya Dieng 4 Hari 3 Malam.....	41
25	Pernyataan Produk Paket Wisata Budaya Makassar 5 Hari 4 Malam.....	42

## DAFTAR TABEL (Lanjutan)

No.	Keterangan	Halaman
26	Pernyataan Produk Paket Wisata Budaya Tanjung Pinang 4 Hari 3 Malam.....	42
27	Pernyataan Produk Paket Wisata Budaya Medan 4 Hari 3 Malam.....	43
28	Pernyataan Tiket Penerbangan Merupakan Produk Pendukung Sugih Tour & Travel.....	44
29	Pernyataan Akomodasi Merupakan Produk Pendukung Sugih Tour & Travel.....	44
30	Pernyataan Transportasi Merupakan Produk Pendukung Sugih Tour & Travel.....	45
31	Pernyataan Restoran Merupakan Produk Pendukung Sugih Tour & Travel.....	46
32	Pernyataan Harga Paket Wisata Budaya Bali IDR 4.000.000 – IDR 5.000.000.....	46
33	Pernyataan Harga Paket Wisata Budaya Dieng IDR 3.200.000 – IDR 4.200.000.....	47
34	Pernyataan Harga Paket Wisata Budaya Makassar IDR 5.100.000 – IDR 6.100.000.....	48
35	Pernyataan Harga Paket Wisata Budaya Tanjung Pinang IDR 3.500.000 – IDR 4.500.000.....	48
36	Pernyataan Harga Paket Wisata Budaya Medan IDR 5.000.000 – IDR 6.000.000.....	49
37	Pernyataan Informasi Mengenai Paket Wisata Budaya Mudah Didapatkan.....	50
38	Pernyataan Informasi Mengenai Kantor Sugih Tour & Travel Mudah Didapatkan.....	51
39	Pernyataan Banyak Biro Perjalanan yang Menjual Paket Wisata Budaya.....	51
40	Pernyataan Pemesanan Paket Wisata Budaya Sugih Tour & Travel Diakses Melalui Internet.....	52

## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
41	Pernyataan Informasi Wisata Budaya Sugih Tour & Travel Melalui Media Cetak (Majalah dan Brosur).....	53
42	Pernyataan Sugih Tour & Travel Memberikan Potongan Harga 10% untuk Peserta Yang Mendaftar di Awal.....	53
43	Pernyataan Sugih Tour & Travel Memberikan Potongan Harga 5% Untuk Tunai Dan Debit.....	54
44	Pernyataan Sugih Tour & Travel Membagikan Payung Dan Kalender...	55
45	Pernyataan Sugih Tour & Travel Menghubungi Konsumen Yang Mengisi Lembar <i>Feedback</i> .....	55
46	Pernyataan Layanan Karyawan Sugih Tour & Travel Dapat Dilihat Secara Fisik.....	56
47	Pernyataan Karyawan Sugih Tour & Travel Memberikan Layanan Tepat Waktu.....	57
48	Pernyataan Karyawan Sugih Tour & Travel Cepat Dalam Memberikan Layanan.....	57
49	Pernyataan Karyawan Sugih Tour & Travel Memiliki Pengetahuan Produk Wisata Yang Ditawarkan.....	58
50	Pernyataan Karyawan Sugih Tour & Travel Memiliki Kepedulian Terhadap Konsumen.....	59
51	Pernyataan Karyawan Sugih Tour & Travel Mengikuti Pelatihan yang Diadakan IATA.....	59
52	Pernyataan Paket Wisata Budaya Kombinasi Dieng-Bali 6 Hari 5 Malam Dengan Harga IDR 4.800.000 - IDR 5.300.000.....	60
53	Pernyataan Sugih Tour & Travel Mengikuti Kegiatan <i>Travel Fair</i> Di Jakarta Bulan Mei.....	61
54	Pernyataan Sugih Tour & Travel Mengikuti Program <i>Dieng Culture Festival</i> Bulan Juni 2015.....	61
55	Pernyataan Sugih Tour & Travel Mengikuti Kegiatan <i>Travel Fair</i> Di Jakarta Bulan Agustus.....	62



## DAFTAR TABEL

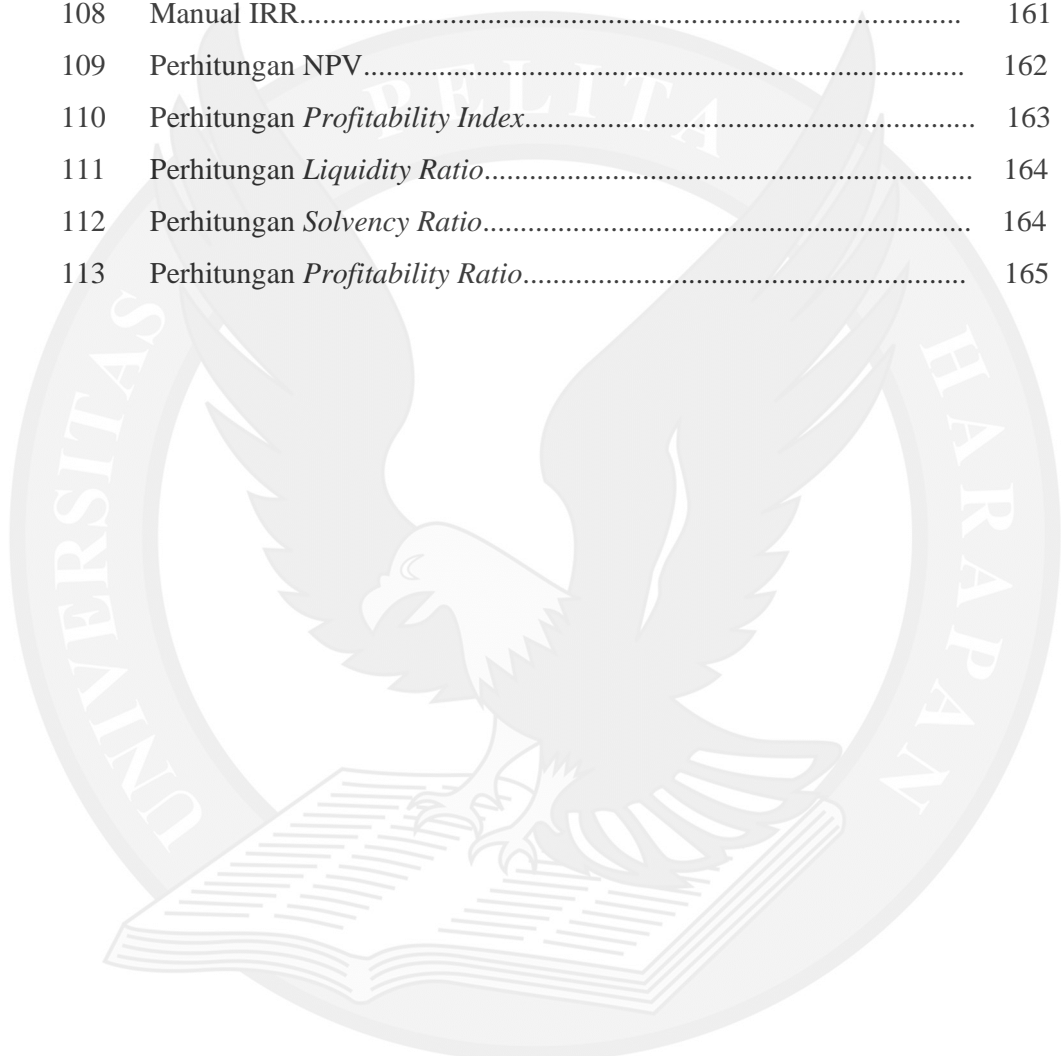
No.	Keterangan	Halaman
56	Pernyataan Sugih Tour & Travel Mengadakan <i>Outing</i> Perusahaan Bulan September.....	63
57	Pernyataan Sugih Tour & Travel Mengikuti Program Festival Bahari dan Budaya di Makassar Pada Bulan Oktober 2015.....	63
58	Pernyataan Sugih Tour & Travel Melakukan Kerja Sama Dengan Konsumen Dengan Membentuk <i>Sugih Member</i> .....	64
59	Pernyataan Sugih Tour & Travel Melakukan Kerja Sama Dengan Pihak Bank.....	65
60	Pernyataan Sugih Tour & Travel Melakukan Kerja Sama Dengan Pihak Jasa Penerbangan.....	65
61	Pernyataan Sugih Tour & Travel Melakukan Kerja Sama Dengan <i>Travel Agent</i> Lokal.....	66
62	Pernyataan Sugih Tour & Travel Melakukan Kerja Sama Dengan Pihak Hotel.....	66
63	Pernyataan Sugih Tour & Travel Melakukan Kerja Sama Dengan Pihak Restoran.....	67
64	Daftar Pesaing Pengganti.....	70
65	Daftar Pemasok Sugih Tour & Travel.....	78
66	<i>SWOT Analysis</i> .....	82
67	<i>Generic Business Level Strategies</i> .....	91
68	Produk Sugih Tour & Travel.....	95
69	Daftar Harga Paket Wista Budaya Sugih Tour & Travel.....	98
70	Daftar Biaya Promosi.....	102
71	Pengemasan Produk Sugih Tour & Travel.....	105
72	Program Sugih Tour & Travel Selama Satu Tahun.....	103
73	Inflasi Indonesia Menurut Kelompok Pengeluaran.....	105
74	Informasi APBD Belanja Langsung Tahun 2013.....	106
75	Fasilitas Kantor.....	113
76	Hubungan Fungsional Kantor.....	115

## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
77	Luas Ruangan Sugih Tour & Travel.....	120
78	Perlengkapan Dan Peralatan Kantor.....	121
79	Perbandingan Lokasi.....	121
80	Daftar Teknologi yang Digunakan Sugih Tour & Travel.....	122
81	Deskripsi Pekerjaan Sugih Tour & Travel.....	124
82	Spesifikasi Pekerjaan Sugih Tour & Travel.....	122
83	Jumlah Karyawan Sugih Tour & Travel.....	129
84	Jumlah Gaji Karyawan Sugih Tour & Travel.....	131
85	Perincian Biaya untuk Pelatihan Dan Pengembangan.....	134
86	Identitas Pelaksana Bisnis Sugih Tour & Travel.....	136
87	Perkiraan Biaya Legal.....	141
88	Perkiraan Biaya Investasi.....	142
89	Sumber Dana.....	142
90	Suku Bunga Kredit Rupiah.....	143
91	Perhitungan <i>Marketing Expenses</i> .....	145
92	Komponen Biaya Asuransi.....	147
93	<i>Utilities Expenses</i> .....	147
94	Perhitungan <i>PAR Insurance</i> .....	148
95	Biaya Operasional Tahun Pertama.....	149
96	Inflasi Jakarta.....	150
97	Rumus Asumsi Kapasitas Sugih Tour & Travel.....	150
98	Perhitungan Asumsi Jumlah Maksimal Tamu Yang Membeli Paket Wisata Budaya Sugih Tour & Travel.....	151
99	Asumsi Dalam Proyeksi Arus Kas.....	153
100	Perhitungan Titik Impas Tahun Pertama Sugih Tour & Travel.....	154
101	Penilaian Investasi Sugih Tour & Travel.....	155
102	Obligasi Negara Melalui BEI.....	156
103	Suku Bunga Deposito.....	157
104	Reksadana.....	157

## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
105	Rata-Rata Tingkat Diskonto Investasi.....	158
106	Perhitungan <i>Payback Period</i> Sugih Tour & Travel.....	159
107	Perhitungan IRR.....	160
108	Manual IRR.....	161
109	Perhitungan NPV.....	162
110	Perhitungan <i>Profitability Index</i> .....	163
111	Perhitungan <i>Liquidity Ratio</i> .....	164
112	Perhitungan <i>Solvency Ratio</i> .....	164
113	Perhitungan <i>Profitability Ratio</i> .....	165



## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Halaman</b>
A	A-1 Kuesioner Penelitian.....	177
B	Desain	
	B-1 <i>Layout</i> Kantor Sugih Tour & Travel.....	183
	B-2 Perhitungan Luas Kantor Sugih Tour & Travel.....	184
	B-3 Desain 3D <i>Lobby</i> .....	185
	B-4 Desain 3D Ruang <i>Marketing</i> (Tampak Depan).....	185
	B-5 Desain 3D Ruang <i>Marketing</i> (Tampak Samping).....	185
	B-6 Desain 3D Ruang Manajer (Tampak Depan) .....	186
	B-7 Desain 3D Ruang Manajer (Tampak Samping).....	186
	B-8 Desain <i>Facebook</i> .....	187
	B-9 Desain <i>Twitter</i> .....	187
	B-10 Desain <i>Yahoo</i> .....	188
	B-11 Desain Kalender.....	188
	B-12 Desain Kartu Nama.....	189
	B-13 Desain <i>Standing Banner</i> .....	189
	B-14 Desain Brosur Bali 4 Hari 3 Malam.....	190
	B-15 Desain Brosur Bali 6 Hari 5 Malam.....	190
	B-16 Desain Brosur Dieng 4 Hari 3 Malam.....	191
	B-17 Desain Brosur Makassar 5 Hari 4 Malam.....	191
	B-18 Desain Brosur Tana Toraja 5 Hari 4 Malam.....	192
	B-19 Desain Brosur Tanjung Pinang 4 Hari 3 Malam.....	192
	B-20 Desain Brosur Medan 4 Hari 3 Malam.....	193
	B-21 Desain Brosur Dieng Bali 6 Hari 5 Malam.....	193
	B-22 Logo Sugih Tour & Travel.....	194
C	<i>Itinerary &amp; Tour Quotation</i>	
	C-1 Paket Wisata Budaya Bali 4 Hari 3 Malam.....	195
	C-2 Paket Wisata Budaya Bali 6 Hari 5 Malam.....	198
	C-3 Paket Wisata Budaya Dieng 4 Hari 3 Malam.....	202
	C-4 Paket Wisata Budaya Makasar 5 Hari 4 Malam.....	205
	C-5 Paket Wisata Budaya Tana Toraja 5 Hari 4 Malam.....	208

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Halaman</b>
C	<i>Itinerary &amp; Tour Quotation</i>	
	C-6 Paket Wisata Budaya Tanjung Pinang 4 Hari 3 Malam....	212
	C-7 Paket Wisata Budaya Medan 4 Hari 3 Malam.....	215
	C-8 Paket Wisata Budaya Dieng Bali 6 Hari 5 Malam.....	217
D	Keuangan	
	D-1 <i>PAR Insurance</i> .....	218
	D-2 Perkiraan Biaya Investasi.....	219
	D-3 <i>Equipment</i> .....	220
	D-4 <i>Depreciation and Amortization</i> .....	221
	D-5 <i>Data Support</i> .....	222
	D-6 Jadwal Perjalanan.....	223
	D-7 Perhitungan Kapasitas.....	224
	D-8 Asumsi Harga Jual Naik Per Tahun.....	225
	D-9 Sales Per Tahun.....	226
	D-10 Jadwal Pembayaran Pinjaman Investasi.....	227
	D-11 Skedul Pinjaman Modal Kerja.....	228
	D-12 <i>Utilities, Marketing, Training, Salary, Salary Freelance Tour Leader, Printing And Stationary, Other Operation, Employee Social Security, Repair And Maintenance</i> .....	229
	D-13 <i>Income Statement Projection</i> .....	230
	D-14 <i>Cashflow Projection</i> .....	231
	D-15 <i>Balance Sheet Projection</i> .....	232
	D-16 <i>Break Even Point Analysis</i> .....	233
	D-17 <i>Payback Period</i> .....	234
	D-18 <i>Manual IRR</i> .....	235
	D-19 <i>Financial Ratios</i> .....	236