

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 TROUBADOUR CONCERT HALL DI JAKARTA SELATAN** ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan Pariwisata (S.S.T.Par) Jurusan Manajemen Usaha Wisata Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.

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 yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Yustisia Kristiana S.ST., M.M., selaku pembimbing dan penguji.
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.
4. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., selaku penguji.
5. Bapak Vasco A. H. Goeltom, S.ST.Par., M.M., selaku penguji.
6. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
7. Staf karyawan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
8. Staf karyawan perpustakaan yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.

9. Papa, mama, kakak, dan adik yang telah memberikan dukungan moral, doa, dan kasih sayang.
10. Fiorina Harjono yang senantiasa membantu membuat logo, design dan memberikan semangat dan bantuan.
11. Yogi yang senantiasa membantu membuat logo, design, dll
12. Teman-teman seperjuangan Meilinda dan Harly yang telah memberikan semangat dan bantuan.
13. Juga kepada teman akrab Andy yang selalu mendukung, membantu, dan memberikan perhatian.
14. 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 bagi pembaca akan sangat bermanfaat. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Karawaci, 04 Maret 2014

Darius Panca Negara

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan	5
C. Metodologi	6
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait	9
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	
A. Analisis Permintaan	20
B. Analisis Penawaran	53
C. Segmentasi, Target Dan Posisi Bisnis Dalam Pasar	62
D. Baur Pemasaran	67
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup Dan Teknologi	79
BAB III ASPEK TEKNIS	
A. Aspek Jenis Aktivitas Dan Fasilitas	82
B. Analisis Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas	97
C. Penghitungan Kubutuhan Ruang Fasilitas	98

D. Pemilihan Lokasi	101
E. Teknologi Yang Digunakan	103
 BAB IV ASPEK MANAJEMEN	
A. Pengorganisasian	106
B. Sumber Daya Manusia	122
C. Aspek Yuridis	139
 BAB V ASPEK FINANSIAL	
A. Kebutuhan Dan Sumber Dana	152
B. Perkiraan Biaya Operasional	155
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	160
D. Proyeksi Neraca	163
E. Proyeksi Rugi Laba	163
F. Proyeksi Arus Kas	164
G. Analisis Titik Impas	165
H. Penilaian Investasi	166
I. Manajemen Risiko	179
 BAB VI SIMPULAN.....	182
DAFTAR PUSTAKA	185
LAMPIRAN.....	189
RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Analisis <i>Five Forces Porter</i> Troubadour Concert Hall.....	58
2.	Logo Troubadour Concert Hall.....	69
3.	Flowchart Aktivitas Persiapan Karyawan di Troubadour Concert Hall.....	83
4.	Flowchart Aktivitas Persiapan Kegiatan Operasional Karyawan di Troubadour Concert Hall.....	84
5.	Flowchart Aktivitas Kegiatan Operasional Karyawan di Troubadour Concert Hall.....	86
6.	Flowchart Aktivitas Penyewa di Troubadour Concert Hall.....	87
7.	Flowchart Aktivitas Pemain di Troubadour Concert Hall.....	88
8.	Flowchart Aktivitas Penonton di Troubadour Concert Hall.....	90
9.	Susunan Organisasi PT Forte Musical Hall.....	119
10.	Rumus NPV.....	172

DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Daftar Jumlah Persentase Wisatawan Indonesia dan Mancanegara Yang Mengunjungi Indonesia Untuk Melihat Event Tahun 2008-2013.....	2
2.	Daftar Jumlah Konser di Indonesia Tahun 2011 – 2013.....	2
3.	Daftar Lokasi Tempat Pertunjukan di Jakarta.....	3
4.	Jenis Kelamin Responden.....	22
5.	Usia Responden.....	22
6.	Wilayah Tempat Tinggal Responden.....	23
7.	Pekerjaan Responden.....	23
8.	Total Pengeluaran/Bulan Responden.....	24
9.	Intensitas Responden Dalam Menonton Pertunjukan Konser Selama 6 Bulan Terakhir.....	24
10.	Rekan Responden Saat Pergi Ke Konser.....	25
11.	Tempat Responden Menonton Konser.....	25
12.	Alasan Responden Mengunjungi Konser.....	26
13.	Waktu Yang Tepat Bagi Responden Untuk Menonton Konser.....	26
14.	Biaya Responden Dalam Menonton Konser.....	27
15.	Responden Mendapatkan Informasi Mengenai Pertunjukan Konser.....	27
16.	Profil Responden dan Kondisi Pasar.....	28
17.	Uji Validitas.....	29
18.	Uji Reabilitas.....	30
19.	Pernyataan Fasilitas Internet Gratis (<i>Free-Wifi</i>) di Area <i>Troubadour Concert Hall</i>	30
20.	Pernyataan Fasilitas <i>Booth</i> Makanan Dan Minuman Bagi Para Penonton.....	31
21.	Pernyataan Fasilitas Ruang Tunggu Yang Dilengkapi Dengan Televisi Selama Menunggu Pertunjukan.....	32
22.	Pernyataan Fasilitas Ruang Tunggu Khusus Bagi Para Penonton Dengan Tiket Gold atau VIP.....	32

23.	Pernyataan Fasilitas Yang Mempermudah Para Penonton Masuk Ke Ruang Konser.....	33
24.	Pernyataan Harga Tiket Konser Kelas Tribun Rp. 500.000-Rp. 900.000.....	34
25.	Pernyataan Harga Tiket Konser Kelas Silver Rp. 1.000.000-Rp. 1.500.000.....	34
26.	Pernyataan Harga Tiket Konser Kelas Festival Rp. 1.000.000-Rp. 1.500.000.....	35
27.	Pernyataan Harga Tiket Konser Kelas Gold Rp. 1.500.000-Rp. 2.000.000.....	36
28.	Pernyataan Harga Tiket Konser Kelas VIP Rp. 2.000.000-Rp. 3.000.000.....	36
29.	Pernyataan Harga Sewa Tempat Konser Selama 1 Hari Rp. 200.000.000-Rp. 500.000.000.....	37
30.	Pernyataan Harga Sewa Tempat Konser Selama 3 Hari Rp 500.000.000-Rp 800.000.000.....	38
31.	Pernyataan Harga Sewa Tempat Konser Selama 1 Minggu Rp. 1.200.000.000-Rp. 1.500.000.000.....	38
32.	Pernyataan Reservasi Tiket Konser Melalui <i>Website</i>	39
33.	Pernyataan Reservasi Tiket Konser Melalui Agen Tiket.....	40
34.	Pernyataan Reservasi Tiket Konser Melalui Radio.....	40
35.	Pernyataan Harga Khusus Bagi Pertunjukan Konser Pada Hari Senin-Kamis.....	41
36.	Pernyataan Diskon 10% Pada Awal Pembukaan Khusus Bagi Penonton Dengan Tiket Silver.....	42
37.	Pernyataan Diskon 15% Pada Awal Pembukaan Khusus Bagi Penonton Dengan Tiket Gold.....	42
38.	Pernyataan Diskon 20% Pada Awal Pembukaan Khusus Bagi Penonton Dengan Tiket VIP.....	43
39.	Pernyataan Promosi dan Publikasi Melalui Media Cetak.....	43
40.	Pernyataan Publikasi Melalui Jejaring Sosial.....	44

41.	Pernyataan Karyawan Melayani Dengan Ramah Dan Sopan.....	44
42.	Pernyataan Karyawan Memakai Seragam Yang Rapi.....	45
43.	Pernyataan Karyawan Memiliki Pengetahuan Tentang Pertunjukan Konser dan Musik.....	46
44.	Pernyataan Karyawan Memiliki Sifat Yang Responsif Dalam Melayani Kebutuhan Penonton.....	46
45.	Pernyataan Menyediakan Paket <i>Weekday Promo</i>	47
46.	Pernyataan Menyediakan Paket <i>Christmas Galore</i>	48
47.	Pernyataan Menyediakan Paket <i>Classic Musical</i>	48
48.	Pernyataan Menyediakan Paket <i>K-Spotlight</i>	49
49.	Pernyataan Kerja Sama Dengan Pihak Bank Dalam Melakukan Pembayaran.....	49
50.	Pernyataan Kerja Sama Dengan Supplier Yang Menyediakan Fasilitas e-ticket.....	50
51.	Pernyataan Kerja Sama Dengan Pihak Promotor Yang Mendatangkan Pemusik Mancanegara Untuk Tampil Di Indonesia.....	51
52.	Data Rata-Rata Aspek 8P Responden.....	51
53.	Daftar Concert Hall Kapasitas Besar di Jakarta.....	54
54.	Daftar Tempat Pertunjukan Kapasitas Kecil di Jakarta.....	54
55.	Analisis SWOT <i>Troubadour Concert Hall</i>	59
56.	Generic Business-Level Strategies.....	66
57.	Daftar Harga Sewa <i>Troubadour Concert Hall</i>	70
58.	Biaya Promosi.....	75
59.	Jenis Ruangan <i>Troubadour Concert Hall</i>	93
60.	Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas.....	97
61.	Kebutuhan Ruangan <i>Troubadour Concert Hall</i>	98
62.	Daftar Perincian Perhitungan Fasilitas <i>Troubadour Concert Hall</i>	99
63.	Pemilihan Lokasi Gedung <i>Troubadour Concert Hall</i>	101
64.	Jam Operasional Kerja Back Office Staff <i>Troubadour Concert Hall</i>	120
65.	Jam Operasional Kerja Jabatan Lapangan <i>Troubadour Concert Hall</i>	120
66.	Daftar Gaji Karyawan <i>Troubadour Concert Hall</i>	128

67.	Daftar Pelatihan Karyawan Di <i>Troubadour Concert Hall</i>	138
68.	Identitas Pelaksana Bisnis.....	142
69.	Perkiraan Biaya Legal.....	151
70.	Perkiraan Biaya Investasi.....	152
71.	Sumber Dana.....	153
72.	Suku Bunga Kredit Rupiah.....	154
73.	Tarif Penyusutan.....	157
74.	Masa Manfaat dan Tarif Penyusutan Harta Tak Berwujud.....	158
75.	<i>Rating PAR/IAR</i>	158
76.	Biaya Operasional Tahun Pertama.....	160
77.	Total Kapasitas Penjualan Tiket <i>Troubadour Concert Hall</i>	160
78.	Perkiraan Pendapatan Penyewaan Gedung.....	161
79.	Perkiraan Pendapatan <i>Food Court Booth</i>	162
80.	Perkiraan Pendapatan <i>Souvenir Shop</i>	162
81.	Asumsi Dalam Proyeksi Arus Kas.....	164
82.	Perhitungan Titik Impas Tahun Pertama <i>Troubadour Concert Hall</i>	166
83.	Penilaian Investasi.....	166
84.	Perhitungan <i>Payback Period</i>	167
85.	Reksadana.....	169
86.	Obligasi Negara.....	169
87.	Suku Bunga Deposito.....	170
88.	Hasil Lelang SBI dan SBIS Tanggal 16 Januari 2014.....	171
89.	Rata-rata Tingkat Diskonto Investasi.....	171
90.	Perhitungan Manual IRR.....	172
91.	Perhitungan NPV.....	173
92.	Perhitungan <i>Profitability Index</i>	175
93.	<i>Liquidity Ratio Troubadour Concert Hall</i>	176
94.	<i>Solvency Ratio Troubadour Concert Hall</i>	177
95.	<i>Profitability Ratio Troubadour Concert Hall</i>	178

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Keterangan	Halaman
Lampiran A	Kuesioner dan SPSS	
	A-1 Kuesioner Manual.....	189
Lampiran B	Desain	
	B-1 Logo	195
	B-2 Denah Gedung <i>Troubadour Concert Hall</i>	195
	B-3 Desain 3D Gedung Konser dan Ruang Auditorium.....	197
	B-4 Desain Seragam Karyawan	201
	B-5 Desain <i>Website</i>	202
	B-6 Desain <i>Facebook Page</i>	203
	B-7 Desain <i>Twitter Account</i>	204
	B-8 Desain <i>Business Card</i>	205
	B-9 Desain <i>Iklan Majalah</i>	205
Lampiran C	Keuangan	
	C-1 <i>Equipment</i>	206
	C-2 <i>Investment</i>	208
	C-3 <i>Depreciation</i>	209
	C-4 <i>Expenses</i>	210
	C-5 <i>Salesper Tahun</i>	211
	C-6 Asumsi Harga Jual Naik.....	213
	C-7 <i>PAR Insurance</i>	214
	C-8 Jadwal Pembayaran Pinjaman Investasi.....	215
	C-9 Pinjaman Modal Kerja.....	216
	C-10 <i>Data Support</i>	217
	C-11 <i>Financial Ratios</i>	218
	C-12 <i>Break Even Point</i>	219
	C-13 <i>Balance Sheet</i>	220

C-14	<i>Cash Flow</i>	221
C-15	<i>Income Statement</i>	222
C-16	<i>Payback Period</i>	223
C-17	<i>Manual IRR</i>	224.

