

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 SHOPPING SPREE TOUR DI PANTAI INDAH KAPUK JAKARTA UTARA 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 – Tangerang, Banten.

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. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan, saran dan motivasi kepada penulis.
2. Ibu Dr. Diena M. 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 Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan dan Penasehat Akademik.
4. Tim penguji Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., Ibu Sandra Maleachi, S. Pd, MA, dan Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M.
5. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran selama empat tahun ini.

6. Staf Karyawan STPPH yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
7. Staf Karyawan perpustakaan Johannes Oentoro Universitas Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir.
8. Keluarga yang selalu memberikan dukungan, baik moril maupun materil, doa dan kasih sayang.
9. Teman-teman tercinta Evelyn Lydia, Adeliem Sugiehitia, Fr. Cindy Harly, Edward Tanzil dan Andy Winata yang telah memberikan ide, semangat dan bantuan.
10. Teman-teman satu bimbingan, Viony Wijaya dan Made Ayu yang telah saling membantu, mendukung dan memberikan semangat.
11. Teman-teman satu kelas Manajemen Usaha Wisata angkatan 2010, yang telah berjuang bersama selama 4 tahun ini.
12. Para alumni Vica, Deta, Cindy dan Ferdian yang telah membantu dan memberikan masukan.
13. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, disadari bahwa masih banyak kekurangan dalam pembuatan 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.

Karawaci, April 2014

Imelda Chandra

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	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan	5
C. Metodologi	7
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait	10
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	
A. Analisis Permintaan	22
B. Analisis Penawaran	42
C. Segmentasi, Target Dan Posisi Bisnis Dalam Pasar	58
D. Baur Pemasaran	65
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup Dan Teknologi	82
BAB III ASPEK TEKNIS	
A. Aspek Jenis Aktivitas Dan Fasilitas	87
B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas	98
C. Penghitungan Kubutuhan Ruang Fasilitas	99

D. Pemilihan Lokasi	100
E. Teknologi Yang Digunakan	102
 BAB IV ASPEK MANAJEMEN	
A. Pengorganisasian	104
B. Sumber Daya Manusia	121
C. Aspek Yuridis	136
 BAB V ASPEK FINANSIAL	
A. Kebutuhan Dan Sumber Dana	153
B. Perkiraan Biaya Operasional	156
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	163
D. Proyeksi Neraca	167
E. Proyeksi Rugi Laba	168
F. Proyeksi Arus Kas	169
G. Analisis Titik Impas	170
H. Penilaian Investasi	171
I. Manajemen Risiko	185
 BAB VI SIMPULAN	
A. Pendahuluan	189
B. Aspek Pasar dan Pemasaran	190
C. Aspek Teknis	191
D. Aspek Manajemen	192
E. Aspek Finansial	194
 DAFTAR PUSTAKA	 196
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Analisis <i>Five Forces Porter</i> Shopping Spree Tour.....	58
2.	Logo Shopping Spree Tour.....	67
3.	<i>Blue Print</i> Shopping Spree Tour.....	91



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Perkembangan Usaha Jasa Perjalanan Wisata Berskala Menengah dan Besar Tahun 2007-2010.....	2
2.	Perkembangan Wisatawan Nusantara Tahun 2008-2012.....	3
3.	Perkembangan Wisatawan Nasional Tahun 2008-2012.....	3
4.	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Per Wilayah di DKI Jakarta Tahun 2012.....	4
5.	Data Responden.....	25
6.	Kondisi Pasar.....	27
7.	Produk dan Pengemasan.....	31
8.	Harga.....	32
9.	Distribusi.....	34
10.	Promosi.....	35
11.	Karyawan.....	36
12.	Pemrograman.....	37
13.	Kerjasama.....	38
14.	Fasilitas.....	38
15.	Uji Validitas.....	40
16.	Uji Realibilitas.....	41
17.	<i>Item-Total Statistics</i>	41
18.	Daftar Informasi Kompetitor Langsung.....	45
19.	Daftar Informasi Kompetitor Tidak Langsung.....	46
20.	Matriks Analisis SWOT Shopping Spree Tour.....	50
21.	Daftar <i>Supplier</i> Shopping Spree Tour.....	54
22.	<i>Porter Generic Business Strategy</i>	63
23.	Daftar Harga Paket Perjalanan Shopping Spree Tour.....	71
24.	<i>Calendar Event</i> Shopping Spree Tour.....	80
25.	Fasilitas yang Disediakan.....	93
26.	Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas	98
27.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Kantor Shopping Spree Tour.....	99

28.	Perbandingan Lokasi Kantor Shopping Spree Tour.....	100
29.	Jumlah Tenaga Kerja yang Dibutuhkan Shopping Spree Tour.....	106
30.	Struktur Organisasi Shopping Spree Tour.....	118
31.	Jam Operasional Kerja Shopping Spree Tour.....	119
32.	Daftar Gaji Karyawan Shopping Spree Tour.....	127
33.	Perkiraan Biaya Pelatihan Shopping Spree Tour.....	136
34.	Identitas Pelaksana Bisnis	139
35.	Perkiraan Biaya Legal Shopping Spree Tour.....	152
36.	Perkiraan Biaya Investasi Shopping Spree Tour.....	153
37.	Perincian Biaya <i>Pre-Operating Expense</i>	154
38.	Pembagian Sumber Dana yang Dibutuhkan Shopping Spree Tour.....	154
39.	Suku Bunga Kredit Rupiah.....	155
40.	Tarif Penyusutan.....	159
41.	Masa Manfaat dan Tarif Penyusutan Harta Tak Berwujud.....	159
42.	Rating PAR/IAR.....	160
43.	Biaya Operasional Tahun Pertama Shopping Spree Tour.....	162
44.	Inflasi DKI Jakarta Februari 2013- Januari 2014.....	163
45.	Laju Pertumbuhan PDRB Menurut Lapangan Usaha Triwulan IV 2013 terhadap Triwulan IV 2012.....	164
46.	Asumsi Kenaikan Presentase Penjualan.....	165
47.	Kapasitas dari Masing-masing Produk.....	166
48.	Kapasitas Pelanggan dalam Satu Tahun.....	166
49.	Asumsi Dalam Proyeksi Arus Kas.....	169
50.	Perhitungan Titik Impas Tahun Pertama.....	171
51.	Penilaian Investasi.....	171
52.	Perhitungan <i>Payback Period</i>	173
53.	Reksadana Bank CIMB Niaga.....	174
54.	Obligasi Negara.....	175
55.	Suku Bunga Deposito.....	175

56.	Hasil Lelang SBI dan SBIS Tanggal 16 Januari 2014.....	176
57.	Rata-rata Tingkat Diskonto Investasi.....	177
58.	Perhitungan Manual IRR.....	178
59.	Perhitungan NPV.....	179
60.	<i>Liquidity Ratio</i>	181
61.	<i>Solvency Ratio</i>	182
62.	<i>Profitability Ratio</i>	183



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Keterangan	Halaman
Lampiran A	Kuesioner dan SPSS	
	A-1 Kuesioner Penelitian.....	200
	A-2 Hasil Olahan SPSS.....	206
Lampiran B	<i>Itinerary & Quotation</i>	
	B-1 Cirebon, Tegal & Pekalongan	
	<i>Shopping Mania</i> 03D/02N.....	221
	B-2 Yogyakarta & Solo	
	<i>Shopping Madness</i> 03D/02N.....	223
	B-3 Yogyakarta & Solo	
	<i>Shopping Madness</i> 04D/03N.....	225
	B-4 Bali	
	<i>Adorable Shopping</i> 04D/03N.....	227
	B-5 Bali	
	<i>Adorable Shopping</i> 05D/04N.....	229
	B-6 Bangkok – Pattaya	
	<i>Fun Shopping</i> 04D/03N.....	231
	B-7 Hong Kong – Shenzhen – Macau	
	<i>Spectacular Shopping</i> 06D/05N.....	235
	B-8 Korea	
	<i>Fantastic Shopping</i> 05D/03N.....	238
	B-9 Japan	
	<i>Ulimite Shopping</i> 07D/05N.....	241
Lampiran C	Desain	
	C-1 <i>Layout Kantor</i>	244
	C-2 <i>Layout 3D Kantor</i>	245
	C-3 <i>Desain 3D Bagian Dalam Kantor</i>	246
	C-4 <i>Kartu Nama & Seragam Karyawan</i>	248
	C-5 <i>Desain Standing Banner</i>	249

C-6	Tampilan <i>Website</i>	250
C-7	Brosur.....	251

Lampiran D

Keuangan

D-1	<i>PAR Insurance</i>	260
D-2	<i>Equipment</i>	261
D-3	<i>Investment</i>	262
D-4	<i>Depretiation</i>	263
D-5	<i>Expenses</i>	264
D-6	<i>Data Support</i>	265
D-7	Perhitungan Kapasitas.....	266
D-8	Asumsi Kapasitas.....	267
D-9	<i>Sales</i>	268
D-10	COGS.....	269
D-11	Jadwal Pembayaran Pinjaman Investasi.....	270
D-12	Skedul Pinjaman Modal Kerja.....	271
D-13	<i>Income Statement Projection</i>	272
D-14	<i>Cash Flow Projection</i>	273
D-15	<i>Balance Sheet Projection</i>	274
D-16	<i>Financial Ratio</i>	275
D-17	<i>BEP Analysis</i>	276
D-18	<i>Payback Period</i>	277
D-19	<i>Manual IRR</i>	278