

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa , karena atas rahmat dan berkat-Nya, sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan.

Tugas Akhir dengan judul PROPOSAL STUDI KELAYAKAN BISNIS KELANA ALAM TOUR AND TRAVEL DI KOTA TANGERANG ini diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par) Fakultas Usaha Perjalanan Wisata Universitas Pelita Harapan – Tangerang, Banten. Penulis menyadari 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 kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE. selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan
2. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M, selaku Ketua Program Studi Manajemen Usaha Perjalanan Wisata dan Pembimbing Tugas Akhir
3. Bapak Dr. Rudyanto selaku Penasihat Akademik
4. Ibu Dr. Theodosia C. Nathalia, S.ST.Par., M.M. selaku Ketua Dosen Penguji
5. Bapak Vasco Adato Goeltom, S.ST.Par., M.M. selaku anggota Dosen Penguji
6. Ibu Nova Irene Bernedeta S, S.Par., M.M, selaku anggota Dosen Penguji
7. Seluruh dosen pada Fakultas Usaha Perjalanan Wisata Universitas Pelita Harapan

8. Seluruh karyawan Fakultas Usaha Perjalanan Wisata Universitas Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif
9. Seluruh karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu dalam hal penyediaan data dan informasi terkait penulisan tugas akhir ini
10. Orang tua dan saudara yang senantiasa memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang
11. Teman-teman Wanita Pejuang SKB : Carin, Kathlynn, Evelyn, Sylvia, Yohana, dan Gabby yang senantiasa menemani dan memberikan semangat dalam menyusun Tugas Akhir
12. Teman-teman Cirebon Akhirnya : Willianto, Agung dan Melvin yang selalu menemani dari awal perkuliahan dan memberikan semangat dalam menyusun Tugas Akhir.
13. Sese/Cynthia Lin yang sudah membantu mendesain layout dan 3D
14. Tiffany Angelina yang sudah membantu mendesain motion graphic
15. 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. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Tangerang, 5 Februari 2020

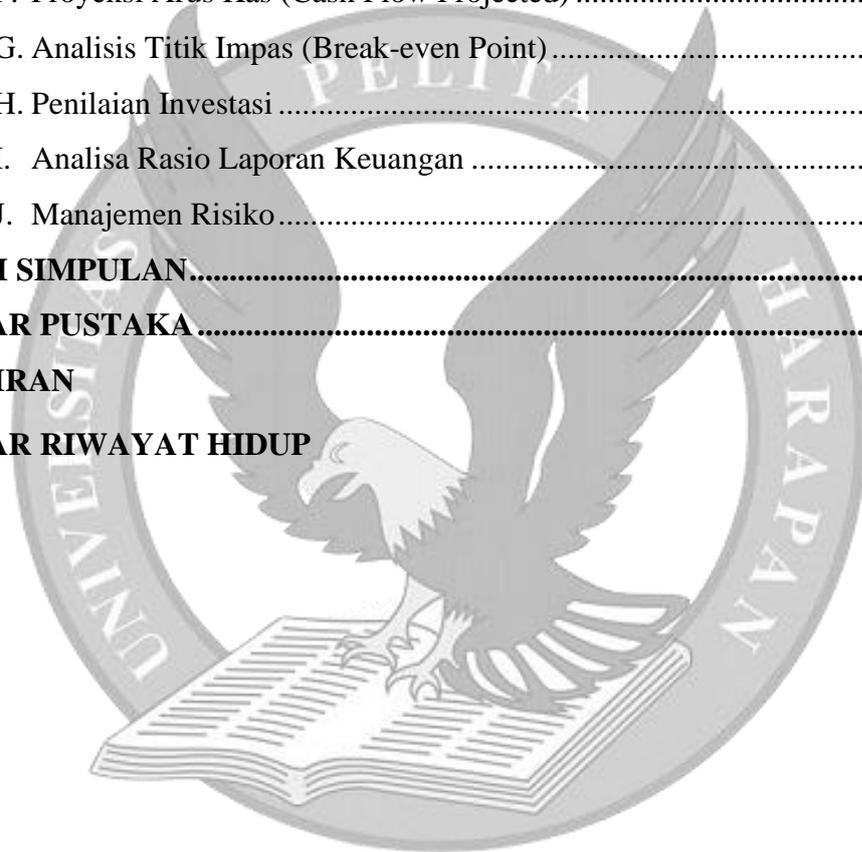
Michelle Aprilia

DAFTAR ISI

Halaman

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Gagasan Awal.....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan	13
C. Metodologi	15
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait	17
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	25
A. Analisis Permintaan.....	25
B. Analisis Penawaran	65
C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis Dalam Pasar.....	84
D. Baur Pemasaran	88
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi.....	106
BAB III ASPEK OPERASIONAL	111
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas	111
B. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas	118
C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	119
D. Pemilihan Lokasi	123
E. Teknologi yang Digunakan	126
BAB IV ASPEK MANAJEMEN DAN SUMBER DAYA MANUSIA	128
A. Pengorganisasian	128

B. Sumber Daya Manusia	144
C. Aspek Yuridis	158
BAB V ASPEK KEUANGAN	172
A. Kebutuhan dan Sumber Daya	172
B. Perkiraan Biaya Operasional	175
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	184
D. Proyeksi Neraca	186
E. Proyeksi Rugi Laba	187
F. Proyeksi Arus Kas (Cash Flow Projected)	188
G. Analisis Titik Impas (Break-even Point)	189
H. Penilaian Investasi	190
I. Analisa Rasio Laporan Keuangan	198
J. Manajemen Risiko	202
BAB VI SIMPULAN	207
DAFTAR PUSTAKA	212
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1	Distribusi Wisatawan Nusantara yang Melakukan Perjalanan Menurut Jenis Daya Tarik Wisata yang dikunjungi tahun 2018.....	4
2	Jumlah Wisatawan Nusantara ke Taman Nasional di Indonesia	5
3	Kawasan Konservasi yang Termasuk dalam Cagar Biosfer Dunia	6
4	Jumlah Kunjungan Wisatawan Nusantara ke Kabupaten Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah.....	10
5	Jumlah Kunjungan Wisatawan Nusantara ke Sumatera Selatan.....	10
6	Jumlah Kunjungan Wisatawan Nusantara ke Kabupaten Kepulauan Mentawai	11
7	Jumlah Kunjungan Wisatawan Nusantara ke Provinsi Sulawesi Selatan..	11
8	Jumlah Kunjungan Wisatawan Nusantara ke Provinsi Sulawesi Tengah..	12
9	Hasil Kuesioner Profil Responden	27
10	Hasil Kuesioner Profil Responden (Lanjutan)	28
11	Hasil Kuesioner Kondisi Pasar.....	31
12	Hasil Kuesioner Kondisi Pasar (Lanjutan).....	32
13	Uji Validitas	35
14	Uji Realibilitas	36
15	Kegiatan dalam Paket Wisata Get In Touch Orangutan, Tanjung Puting..	36
16	Kegiatan dalam Paket Wisata Fascinating Under Sea Taka Bonerate	37
17	Kegiatan dalam Paket Wisata Explore Megalithic Lore Lindu	38
18	Kegiatan dalam Paket Wisata Amazon Van Sumatera,	38
19	Kegiatan dalam Paket Wisata Unbelievable Mentawai,Siberut.....	39
20	Paket Wisata 4D3N Get In Touch Orangutan, Tanjung Puting	40
21	Paket Wisata 5D4N Fascinating Undersea Taka Bonerate	41
22	Paket Wisata 5D4N Explore Megalithic Lore Lindu	42
23	Paket Wisata 5D4N Amazon Van Sumatera Berbak Sembilang	42
24	Paket Wisata 5D4N Unbelievable Mentawai, Siberut	43
25	Paket Wisata 4D3N Get In Touch Orangutan memiliki kisaran harga Rp.6.000.000-Rp.7.000.000/pax	44
26	Paket Wisata 5D4N Fascinating Under Sea Taka Bonerate memiliki kisaran Rp. 6.500.000-Rp.7.500.000 /pax.....	45
27	Paket Wisata 5D4N Explore Megalithic Lore Lindu memiliki kisaran harga Rp. 5.000.000-Rp.6.000.000/pax	46
28	Paket Wisata 5D4N Amazon Van Sumatera, Berbak dan Sembilang memiliki kisaran harga Rp. 4.500.000-Rp.5.500.000/pax	47
29	Paket Wisata 5D4N Unbelievable Mentawai, Siberut memiliki kisaran harga Rp. 5.000.000-Rp.6.000.000/pax	48
30	Informasi Mengenai Paket Wisata diperoleh dengan Teknologi	49

31	Pemesanan paket wisata dapat diakses melalui telepon, <i>website</i> dan aplikasi	50
32	Paket Wisata diakses Melalui Sosial Media (<i>Instagram, Facebook</i> dan Lainnya)	51
33	Promosi dengan advertising melalui <i>flyer, website</i> dan sosial media	52
34	Promosi dilakukan dengan Sales Promotion.....	53
35	Promosi dilakukan dengan bekerjasama dengan sosial media <i>influencer</i>	53
36	Promosi dilakukan dengan personal selling	54
37	Promosi dilakukan dengan <i>Public Relation</i>	55
38	Harga Spesial Pada Setiap Hari Perayaan Tertentu (Hari Bumi, Hari Cinta Puspa dan Satwa Nasional)	56
39	Mengadakan Aksi Peduli Terhadap Lingkungan dan Masyarakat	56
40	Karyawan Mengenakan Seragam dengan Rapi, Bersih dan Menarik.....	57
41	Karyawan Memiliki Pengetahuan Dasar Dengan Daya Tarik Wisata.....	58
42	Karyawan Harus Memiliki Sikap Responsif Terhadap Konsumen	59
43	Karyawan Harus Memiliki Kemampuan Berbahasa Asing	60
44	Karyawan Peduli dengan Kebutuhan Konsumen.....	60
45	Karyawan Kantor dan Lapangan diberi Pelatihan	61
46	Bekerja Sama dengan Bank Untuk Mempermudah Pembayaran	62
47	Bekerja Sama dengan Pemilik Homestay, Restoran, Hotel,Transportasi dan Destinasi Wisata	63
48	Bekerja Sama dengan <i>Blogger</i> dan <i>Social Media Influencer</i>	63
49	Mengadakan Loyalty Program Melalui <i>Membership</i>	64
50	Daftar Pesaing Kelana Alam Tour and Travel.....	67
51	Matriks SWOT Analysis Kelana Alam Tour and Travel.....	70
52	Matriks SWOT Analysis Kelana Alam Tour and Travel (Lanjutan).....	71
53	<i>Strategic Generic</i>	87
54	Produk Paket Wisata Kelana Alam Tour and Travel	95
55	Daftar Media Promosi Kelana Alam Tour and Travel.....	99
56	<i>Packaging</i> Kelana Alam Tour and Travel	102
57	<i>Packaging</i> Kelana Alam Tour and Travel (Lanjutan).....	103
58	Program dari Kelana Alam Tour and Travel.....	104
59	Fasilitas Kantor	116
60	Fasilitas Kantor (Lanjutan)	117
61	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas.....	118
62	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas (Lanjutan).....	119
63	Daftar Peralatan dan Perlengkapan Kantor Kelana Alam Tour and Travel.....	121
64	Daftar Peralatan dan Perlengkapan Kantor Kelana Alam Tour and Travel (Lanjutan)	122
65	Pemilihan Lokasi Kantor Kelana Alam Tour and Travel	124
66	Jumlah Tenaga Kerja yang Dibutuhkan.....	137

67	Jam Operasional Kantor	143
68	Daftar Gaji Karyawan Kelana Alam Tour and Travel	150
69	Perhitungan Biaya BPJS	152
70	Perkiraan Anggaran Biaya Pelatihan	158
71	Identitas Pelaksana Bisnis	160
72	Rincian Harga Pengurusan Izin.....	171
73	Perkiraan Biaya Investasi	172
74	Sumber Dana Kelana Alam Tour and Travel.....	173
75	Suku Bunga Kredit Rupiah	174
76	Suku Bunga Kredit Rupiah (Lanjutan)	175
77	<i>Rent Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel	176
78	<i>Legal Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel.....	176
79	<i>Pre-Operating Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel	177
80	<i>Marketing Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel	177
81	<i>Salaries expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel	178
82	<i>Supplies Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel	179
83	<i>Renovation Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel	179
84	<i>Incentive (non financial)</i> Kelana Alam Tour and Travel	180
85	<i>Employee Social Security (BPJS) Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel	180
86	<i>Utilities Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel.....	182
87	<i>Training Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel.....	182
88	Tarif Penyusutan	183
89	Tarif Penyusutan Harta Tak Berwujud dan Masa Manfaat.....	184
90	<i>Other Expenses</i> Kelana Alam Tour and Travel	184
91	Asumsi Kapasitas Paket Wisata Kelana Alam Tour and Travel.....	185
92	Ringkasan Neraca Kelana Alam Tour and Travel	187
93	Ringkasan <i>Income Statement</i> Kelana Alam Tour and Travel	188
94	Asumsi Dalam Proyeksi Arus Kas	188
95	Asumsi Dalam Proyeksi Arus Kas (Lanjutan)	189
96	Ringkasan <i>Cash Flow</i> Kelana Alam Tour and Travel	189
97	Perhitungan Titik Impas Tahun Pertama Kelana Alam Tour and Travel	190
98	Reksadana	191
99	Obligasi Negara.....	192
100	Suku Bunga Deposito.....	193
101	Rata-rata Tingkat Diskonto Investasi.....	194
102	Perhitungan <i>Payback Period</i>	195
103	Perhitungan <i>Profitability Index (PI)</i>	198
104	<i>Liquidity Ratio</i> Kelana Alam Tour and Travel	198
105	<i>Liquidity Ratio</i> Kelana Alam Tour and Travel (Lanjutan).....	199
106	<i>Solvency Ratio</i> Kelana Alam Tour and Travel.....	200

107	<i>Profitability Ratio</i> Kelana Alam Tour and Travel	201
108	Analisis Risiko Kelana Alam Tour and Travel	206



DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1	Analisis Five Forces Porter Kelana Alam Tour and Travel.....	83
2	Logo Kelana Alam Tour and Travel	90
3	<i>Flow chart</i> Aktivitas Karyawan di Dalam Kantor	113
4	<i>Flowchart</i> Aktivitas di Luar Kantor.....	115
5	<i>Flowchart</i> Aktivitas Konsumen Kelana Alam Tour and Travel.....	116
6	Struktur Perusahaan Kelana Alam Tour and Travel	142
7	SBI Rate	194



DAFTAR DIAGRAM

No.	Keterangan	Halaman
1	Jumlah Penerimaan Devisa Negara di Sektor Pariwisata Tahun 2015-2018.....	2
2	Jumlah Perjalanan Wisatawan Nusantara (Wisnus) Tahun 2015-2018	3



