

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang diberikannya, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan. Tugas Akhir dengan judul Proposal Studi Kelayakan Bisnis Sawadee Camp di Fatmawati Jakarta Selatan ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) Program Studi Usaha Perjalanan Wisata Universitas 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 Tugas Akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE., selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan dan Ketua Dosen Penguji.
3. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., selaku Ketua Program Studi Usaha Perjalanan Wisata, Penasihat Akademik dan Anggota Dosen Penguji.
4. Ibu Stephanie T. Mulyono, S.ST., M.Par., selaku Anggota Dosen Penguji
5. Seluruh dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
6. Seluruh staf Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
7. Seluruh staf perpustakaan Universitas Pelita Harapan Johannes Oentoro yang telah membantu dalam hal penyediaan data dan informasi terkait penulisan tugas akhir ini.

8. Orang Tua dan adik yang selalu mendukung penulis lewat moril dan doa.
9. Teman-teman Usaha Perjalanan Wisata 2017, terutama Wulandari, Chaterine, Syenen, Ica, Cindy, Donny yang telah memberikan semangat dan bantuan.
10. Teman-teman Fans Incess Event, Cinfong dan Tasya yang mewarnai masa kuliah penulis.
11. Cisul selaku Mentor penulis yang selalu memberikan dukungan mulai dari awal tahun kuliah.
12. Kak Santy yang selalu mendukung penulis mulai dari saat *internship* sampai penyusunan tugas akhir.
13. Teman-teman penulis yang selalu mendukung dan membantu dalam menyusun Proyek Akhir.
14. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, penulis sadar 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, 10 Februari 2021

Thalia Oktaviani

DAFTAR ISI

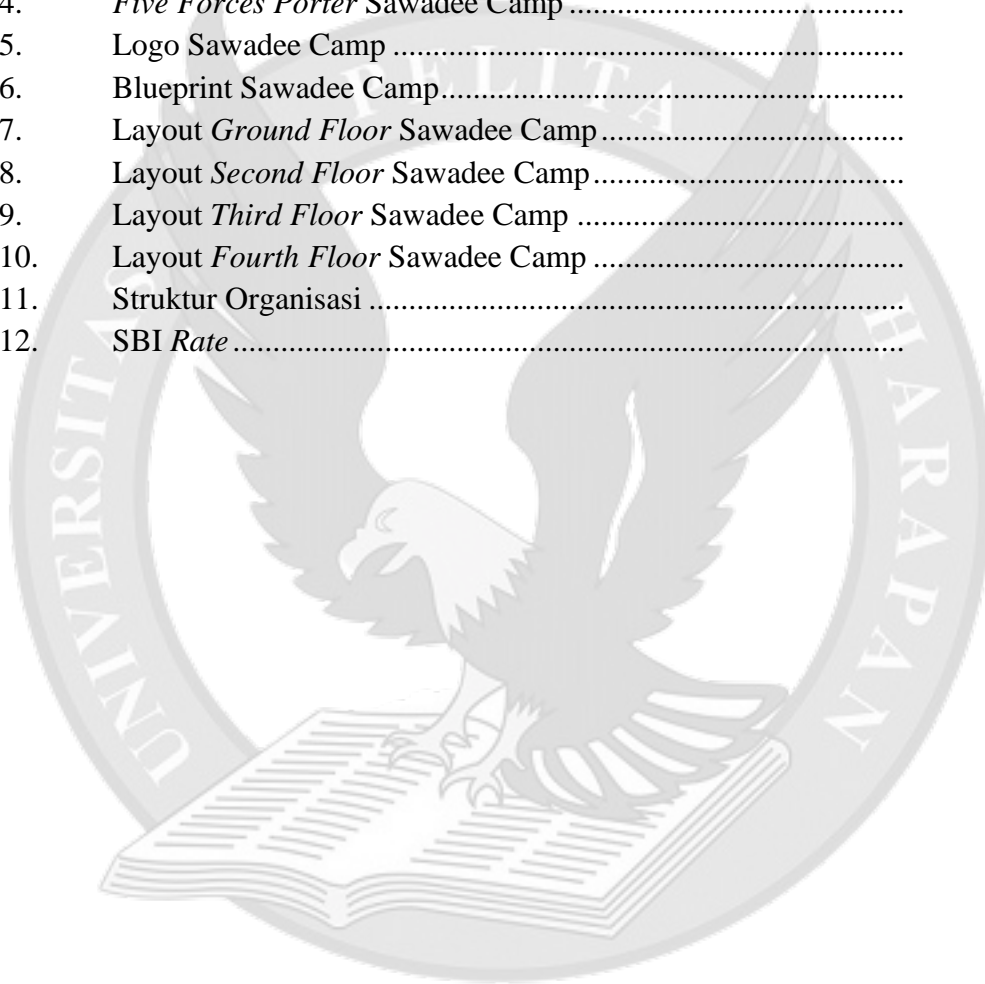
Halaman

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.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Gagasan Awal.....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis	5
C. Metodologi	7
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait	11
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	
A. Analisis Permintaan.....	18
B. Analisis Penawaran	48
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis dalam Pasar	55
D. Baur Pemasaran	60
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi.....	73
BAB III ASPEK OPERASIONAL	
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Penelitian	77
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Fasilitas dan Aktivitas	83
C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	84
D. Pemilihan Lokasi	90
E. Teknologi yang Digunakan	93

BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA	
A. Pengorganisasian	98
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia.....	108
C. Aspek Yuridis.....	115
BAB V ASPEK KEUANGAN	
A. Kebutuhan dan Sumber Daya	122
B. Perkiraan Biaya Operasional	125
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	129
D. Proyeksi Neraca	131
E. Proyeksi Laba Rugi	132
F. Proyeksi Arus Kas	132
G. Analisis Titik Impas.....	133
H. Penilaian Investasi	133
I. Manajemen Risiko	143
BAB VI SIMPULAN	
A. Pendahuluan.....	149
B. Aspek Pasar dan Penawaran.....	149
C. Aspek Operasional.....	151
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia	152
E. Aspek Finansial	152
DAFTAR PUSTAKA	152
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Persentase Penduduk Berumur 5 Tahun ke Atas yang Berolahraga Menurut Karakteristik Demografi dan Jenis Olahraga yang Paling Sering Dilakukan.....	2
2.	Tanggapan Masyarakat mengenai Olahraga Muay Thai	4
3.	Jumlah Masyarakat Jakarta yang Aktif Berolahraga Tahun 2018.....	19
4.	<i>Five Forces Porter</i> Sawadee Camp	55
5.	Logo Sawadee Camp	61
6.	Blueprint Sawadee Camp.....	80
7.	Layout <i>Ground Floor</i> Sawadee Camp.....	86
8.	Layout <i>Second Floor</i> Sawadee Camp.....	87
9.	Layout <i>Third Floor</i> Sawadee Camp	88
10.	Layout <i>Fourth Floor</i> Sawadee Camp	89
11.	Struktur Organisasi	106
12.	<i>SBI Rate</i>	136



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Daftar Muay Thai & MMA Camp di Jakarta pada Tahun 2020.....	3
2.	Hasil Olah Data Responden	20
3.	Hasil Olah Data Kondisi Pasar	23
4.	Uji Validitas	26
5.	Uji Reliabilitas	27
6.	Hasil Olah Data Bagian Produk	28
7.	Hasil Olah Data Bagian Pengemasan	31
8.	Hasil Olah Data Bagian Harga	32
9.	Hasil Olah Data Bagian Distribusi.....	35
10.	Hasil Olah Data Bagian Promosi	38
11.	Hasil Olah Data Bagian Pemrograman	41
12.	Hasil Olah Data Bagian Karyawan	43
13.	Hasil Olah Data Bagian Kerja Sama.....	46
14.	Daftar Pesaing Langsung <i>Sawadee Camp</i>	48
15.	Daftar Pesaing Tidak Langsung <i>Sawadee Camp</i>	49
16.	Matriks Analisis SWOT <i>Sawadee Camp</i>	52
17.	Daftar Harga <i>Sawadee Camp</i>	67
18.	Anggaran Pemasaran <i>Sawadee Camp</i>	70
19.	Program <i>Sawadee Camp</i>	71
20.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas.....	83
21.	Kapasitas Ruang Olahraga <i>Sawadee Camp</i>	85
22.	Kebutuhan Ruang Fasilitas <i>Sawadee Camp</i>	85
23.	Perbandingan Potensi Lokasi <i>Sawadee Camp</i>	90
24.	Perbandingan Potensi Lokasi <i>Sawadee Camp</i>	91
25.	Perbandingan Harga Sewa Lokasi <i>Sawadee Camp</i>	92
26.	Daftar Teknologi yang Digunakan <i>Sawadee Camp</i>	96
27.	Deskripsi Pekerjaan sesuai dengan Jabatan di <i>Sawadee Camp</i>	99

No.	Keterangan	Halaman
28.	Spesifikasi Pekerjaan sesuai dengan Jabatan di Sawadee Camp	101
29.	Pembagian Jam Kerja	107
30.	Jadwal Kelas Muay Thai dan MMA	107
31.	Daftar Gaji Karyawan Sawadee Camp	110
32.	Estimasi Biaya Pelatihan dan Pengembangan Karyawan Sawadee Camp	115
33.	Identitas Pelaksana Bisnis Sawadee Camp	116
34.	Rincian Harga Legalisasi Usaha	121
35.	Perkiraan Biaya Investasi Sawadee Camp	122
36.	Perkiraan Biaya <i>Pre-operating</i> Sawadee Camp	123
37.	Sumber Dana Sawadee Camp	123
38.	Suku Bunga Kredit Rupiah	124
39.	<i>Utilities Expenses</i> Sawadee Camp	126
40.	<i>PAR Insurance</i>	127
41.	<i>Social Security Program Expenses</i> Sawadee Camp	128
42.	Biaya Operasional Sawadee Camp	129
43.	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2019	130
44.	PDRB Kota Jakarta Tahun 2017	130
45.	Asumsi Persentase Penjualan	131
46.	Suku Bunga Deposito	134
47.	Obligasi	134
48.	Pendapatan Tetap Bank BCA	135
49.	Rata-Rata Tingkat Diskonto	136
50.	Perhitungan <i>Payback Period</i>	137
51.	<i>Liquidity Ratio</i> Sawadee Camp	140
52.	<i>Solvency Ratio</i> Sawadee Camp	141
53.	<i>Net Present Value</i>	142

DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A.	Kuesioner	
	Lembar Kuesioner.....	A-1
	Hasil Olahan Data.....	A-12
B.	Desain	
	Desain Kartu Nama Sawadee Camp.....	B-1
	Desain Kartu Member Sawadee Camp.....	B-2
	Desain <i>Merchandise</i> Sawadee Camp.....	B-3
	Desain Seragam Karyawan Sawadee Camp.....	B-4
	Desain <i>Website</i> Sawadee Camp.....	B-5
	Desain <i>Flyer</i> Sawadee Camp.....	B-6
	Sawadee Camp <i>Kit</i>	B-7
	<i>Layout</i> Sawadee Camp.....	B-8
C.	Keuangan	
	Kapasitas Maksimum Sawadee Camp.....	C-1
	<i>Data Support</i> Sawadee Camp.....	C-2
	<i>Depreciation and Amortization</i> Sawadee Camp.....	C-3
	<i>Cost of Goods Sale</i> Sawadee Camp.....	C-5
	<i>Cost of Goods Sale Percentage</i> Sawadee Camp.....	C-7
	<i>Cost of Goods Sale Assumption</i> Sawadee Camp.....	C-8
	<i>Sales Assumption</i> Sawadee Camp.....	C-12
	<i>Income Statement</i> Sawadee Camp.....	C-16
	<i>Cash Flow</i> Sawadee Camp.....	C-18
	Neraca Sawadee Camp.....	C-21
	<i>Break Even Point</i> Sawadee Camp.....	C-23
	<i>Loan Payment Schedule</i> Sawadee Camp.....	C-25
	<i>Working Capital Loan</i> Sawadee Camp.....	C-27
	<i>Financial Ratio</i> Sawadee Camp.....	C-28
	<i>Equity Change</i> Sawadee Camp.....	C-30
	<i>Discount</i> Sawadee Camp.....	C-31
	Peralatan dan Perlengkapan Sawadee Camp.....	C-34
	<i>Expenses</i> Sawadee Camp.....	C-38