

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 **STUDI KELAYAKAN BISNIS MUSEUM FOCANESIA DI KELAPA GADING** ini ditujukan untuk memenuhi Sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S. Tr. Par.) Program Studi Usaha Perjalanan Wisata Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan – Tangerang, Banten.

Disadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan maupun doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan terselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan apresiasi sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Nova Irene Bernedeta Sitorus, S.Par., M.M.Par. selaku Pembimbing Tugas Akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M.,CHE, selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., selaku Ketua Program Studi Usaha Perjalanan Wisata.
4. Tim Penguji yang terdiri dari Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., sebagai Ketua Tim Penguji, Bapak Dr. Meitolo, S.ST., M.M., dan Bapak Kevin G. Yulius, S.Tr.Par., M.Par sebagai Anggota Tim Penguji.
5. Ibu Stephanie Theodora Mulyono, S.ST, M.Par., selaku Penasehat Akademik.

6. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
7. Staf Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
8. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Orang tua, adik serta sepupu yang telah memberikan dukungan moril, doa dan kasih sayang.
10. Teman-teman seperjuangan Jurusan Usaha Perjalanan Wisata Angkatan 2017 yang telah memberikan semangat dan bantuan.
11. Teman-teman akrab Audrey Juwana, Cerrien Liem, Jane Juwana, dan Shannon Farren yang selalu mendukung, membantu dan memberikan dukungan moril dan perhatian.
12. 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 dari pembaca akan sangat bermanfaat. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang membacanya.

Jakarta, 09 Februari 2021

Natasha Aurelia Harmawan

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan.....	8
C. Metodologi	10
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....	14
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	21
A. Analisis Permintaan	21
B. Analisis Penawaran	48
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis	65
D. Baur Pemasaran.....	70
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup & Teknologi	90
BAB III ASPEK OPERASIONAL	97
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	97
B. Analisis Hubungan antara Aktivitas dan Fasilitas	101
C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	103
D. Ruang Gerak Manusia.....	105
E. Pemilihan Lokasi.....	106
F. Teknologi yang digunakan.....	109
BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA	112
A. Pengorganisasian.....	112

B. Sumber Daya Manusia	126
C. Aspek Yuridis	139
BAB V ASPEK KEUANGAN	149
A. Kebutuhan dan Sumber Dana.....	149
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	152
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	158
D. Proyeksi Neraca	163
E. Proyeksi Laba Rugi	164
F. Proyeksi Arus Kas (<i>Cash Flow Projection</i>).....	164
G. Analisis Titik Impas	164
H. Penilaian Investasi.....	165
I. Manajemen Risiko	177
BAB VI SIMPULAN.....	180
A. Pendahuluan	180
B. Aspek Pasar dan Pemasaran.....	180
C. Aspek Operasional	181
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia	181
E. Aspek Keuangan	182
DAFTAR PUSTAKA	183
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

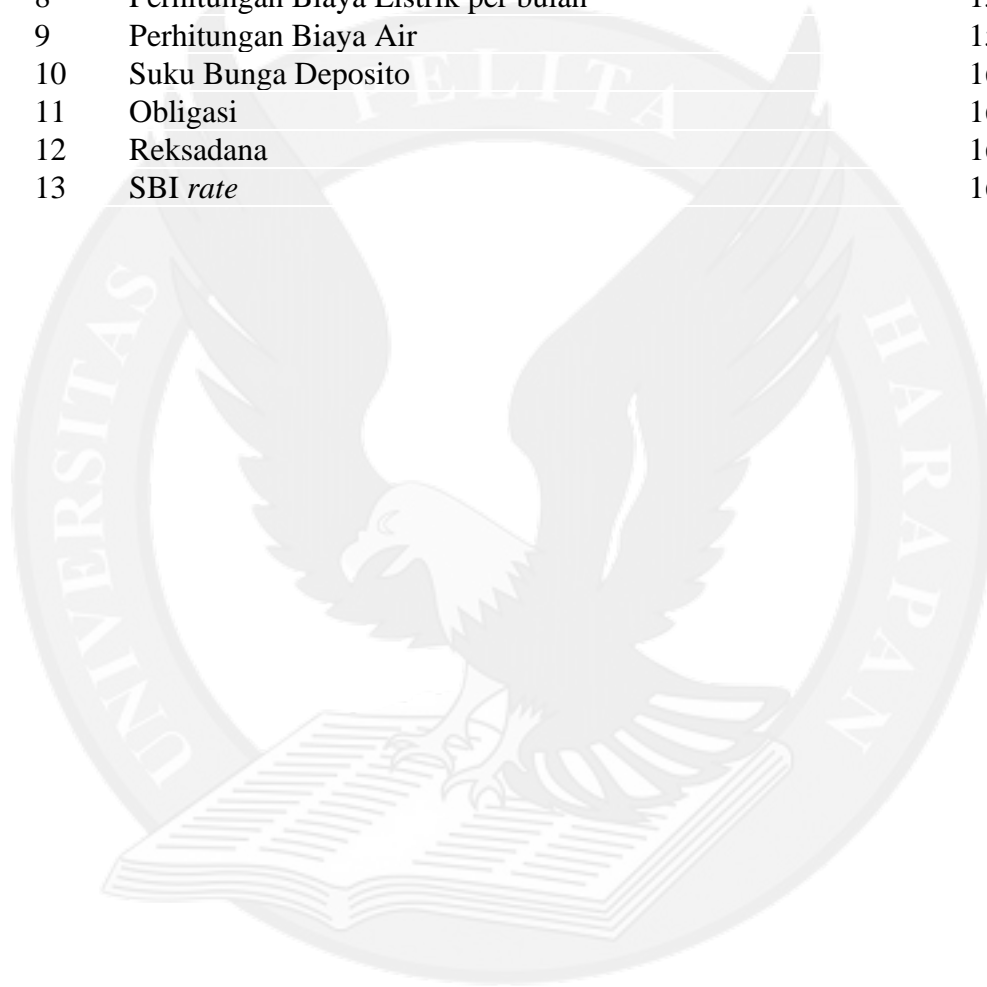
DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1	Jumlah Penduduk Indonesia Menurut Provinsi Tahun 2019	2
2	Data Jumlah Penduduk DKI Jakarta Tahun 2019	3
3	Daftar Museum di DKI Jakarta	4
4	Data Pengunjung Museum di DKI Jakarta Tahun 2015-2019	6
5	Hasil Olah Profil Responden	22
6	Hasil Olah Data Kondisi Minat Pasar	24
7	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Produk	28
8	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pengemasan	30
9	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Harga	32
10	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi	35
11	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan	37
12	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi	40
13	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerjasama	43
14	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemrograman	45
15	Daftar Pesaing Museum Focanesia	49
16	Matriks Analisis SWOT Museum Focanesia	52
17	Hasil Olah Data Kuesioner Domisili	66
18	Hasil Olah Data Kuesioner Demografis & Sosio-Ekonomis	66
19	<i>Generic Business Level Strategy</i>	69
20	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Harga	78
21	Daftar Harga Museum Focanesia	79
22	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi Langsung	80
23	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi Tidak Langsung	81
24	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan (<i>TQM</i>)	82
25	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan (<i>Service Quality</i>)	83
26	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Advertising</i>	85
27	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Sales Promotion</i>	86
28	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian <i>Public Relations</i>	86
29	Anggaran Pemasaran Museum Focanesia	87
30	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerja Sama	88
31	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemrograman	89
32	Program Museum Focanesia	90
33	Laju Pertumbuhan PDRB atas Dasar Harga Berlaku	91
34	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2017-2019	92
35	Suku Bunga Bank Indonesia Tahun 2018-2020	93
36	Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) & Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja di DKI Jakarta Tahun 2017-2019	94
37	Biaya Investasi Aspek Lingkungan Hidup	95
38	Biaya Investasi Aspek Teknologi	96
39	Fasilitas Museum Focanesia	100
40	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas Museum Focanesia	102

No.	Keterangan	Halaman
41	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Museum Focanesia	103
42	Peralatan & Perlengkapan Kantor Museum Focanesia	104
43	Perbandingan Potensi Lokasi Museum Focanesia	107
44	Biaya Investasi Teknologi Museum Focanesia	111
45	Jam Operasional Museum Focanesia	125
46	Jadwal Kerja Karyawan Museum Focanesia	126
47	Gaji Karyawan Museum Focanesia	129
48	Perhitungan Biaya BPJSS	134
49	Estimasi Biaya Pelatihan & Pengembangan Karyawan	138
50	Identitas Pemegang Saham	141
51	Perkiraan Biaya Legalitas	148
52	Perkiraan Biaya Investasi	149
53	Perincian Biaya Persiapan Operasional	150
54	Perincian Sumber Dana	150
55	<i>Marketing Expenses</i>	152
56	<i>Salaries Expenses</i>	153
57	Biaya Asuransi Karyawan	154
58	Perkiraan Biaya Utilitas	155
59	Biaya Perlengkapan	156
60	Biaya Asuransi PAR	157
61	Biaya Operasional Museum Focanesia	158
62	Daftar Tiket Museum Focanesia	159
63	Perhitungan Asumsi Pendapatan (per Tahun)	159
64	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2017-2019	160
65	Pertumbuhan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku menurut Lapangan Usaha Tahun 2017-2019	160
66	Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan	162
67	Perhitungan Asumsi Pendapatan dari Penyewaan <i>tenant</i>	163
68	Perkiraan Pendapatan per tahun	163
69	Rata-rata Tingkat Diskonto	168
70	Perhitungan <i>Payback Period</i>	170
71	Rasio Likuiditas Museum Focanesia	172
72	Rasio Solvabilitas Museum Focanesia	173
73	Indeks Profitabilitas Museum Focanesia	174
74	<i>Specific Financial Ratios</i> Museum Focanesia	176

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1	Tanggapan Masyarakat Terkait Museum	7
2	Analisis <i>Five Porter</i>	64
3	Logo Museum Focanesia	72
4	<i>Flowchart</i> Aktivitas Pengunjung	99
5	<i>Layout</i> Museum Focanesia	106
6	Struktur Organisasi Museum Focanesia	125
7	Suku Bunga Kredit Rupiah	152
8	Perhitungan Biaya Listrik per bulan	156
9	Perhitungan Biaya Air	156
10	Suku Bunga Deposito	167
11	Obligasi	168
12	Reksadana	169
13	SBI <i>rate</i>	169



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A	Kuesioner	
	Lembar Pertanyaan Kuesioner	A-1
	Hasil Olah Data Kuesioner	A-17
B	Desain	
	<i>Layout</i> Museum Focanesia	B-1
	Desain 3D Museum Focanesia	B-2
	<i>Merchandise</i>	B-5
C	Keuangan	
	Inflasi	C-1
	<i>Data Support</i>	C-2
	<i>Depreciation and Amortization</i>	C-3
	<i>Cost of Good Sales</i>	C-6
	Persentase <i>Cost of Good Sales</i>	C-7
	Asumsi <i>Cost of Good Sales</i>	C-8
	Asumsi Penjualan	C-12
	Proyeksi Laba Rugi	C-16
	Arus Kas	C-18
	Neraca	C-20
	<i>Break Even Point</i>	C-22
	Jadwal Pelunasan Hutang	C-24
	<i>Working Capital Loan Schedule</i>	C-25
	<i>Financial Ratios</i>	C-26
	Perubahan dalam <i>Equity</i>	C-28
	<i>Discount</i>	C-29