

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikannya sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.

Tugas Akhir dengan judul **STUDI KELAYAKAN BISNIS ASIAN CULTURE GALLERY DI JAKARTA BARAT** 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 dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Nova Irene Bernedeta S., 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. Bapak V. Nonot Yuliantoro, S.Sos., M.M., selaku Ketua Dosen Penguji.
5. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., selaku Anggota Dosen Penguji dan Penasihat Akademik.
6. Ibu Stephanie T. M., S.ST., M.Par., selaku Anggota Dosen Penguji.
7. Seluruh dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.

8. Seluruh staf Karyawan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
9. Seluruh staf Perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis dalam menyediakan data dan informasi terkait penulisan Tugas Akhir.
10. Orangtua serta kakak yang telah memberikan dukungan, doa dan kasih sayang.
11. Teman-teman Usaha Wisata 2017, terutama Wulan, Jesslyn, Gisel, Thalia yang telah memberikan semangat dan bantuan.
12. Teman-teman terutama Febriana, Theda, Angy yang telah memberikan semangat dan bantuan ilmu.
13. Pihak *Mentoring* UPH terutama Ci Sylvia dan Ci Monica yang selalu mendukung dengan memberikan bantuan ilmu.
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 dari pembaca akan sangat bermanfaat. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Tangerang, 17 Februari 2021

Chaterine Kho

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN UNGGAH TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

KATA PENGANTAR v

DAFTAR ISI vii

DAFTAR GAMBAR x

DAFTAR TABEL xi

DAFTAR LAMPIRAN xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal 1

B. Tujuan Studi Kelayakan 12

C. Metodologi 13

D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait 17

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

A. Analisis Permintaan 23

B. Analisis Penawaran 49

C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis 68

D. Baur Pemasaran 74

| | |
|--|-----|
| E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi | 101 |
|--|-----|

BAB III ASPEK OPERASIONAL

| | |
|---|-----|
| A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas | 108 |
| B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas | 115 |
| C. Penghitungan Kebutuhan Ruangan Fasilitas..... | 116 |
| D. Pemilihan Lokasi | 119 |
| E. Teknologi yang digunakan | 121 |

BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA

| | |
|-----------------------------|-----|
| A. Pengorganisasian | 125 |
| B. Sumber Daya Manusia..... | 137 |
| C. Aspek Yuridis | 145 |

BAB V ASPEK KEUANGAN

| | |
|--------------------------------------|-----|
| A. Kebutuhan dan Sumber Dana | 152 |
| B. Perkiraan Biaya Operasional | 154 |
| C. Perkiraan Pendapatan Usaha | 161 |
| D. Proyeksi Neraca | 163 |
| E. Proyeksi Laba Rugi..... | 164 |
| F. Proyeksi Arus Kas | 165 |
| G. Analisis Titik Impas | 166 |
| H. Penilaian Investasi | 167 |
| I. Manajemen Risiko | 178 |

BAB VI SIMPULAN

| | |
|---|-----|
| A. Pendahuluan | 182 |
| B. Aspek Pasar dan Pemasaran..... | 182 |
| C. Aspek Operasional | 183 |
| D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia | 183 |

E. Aspek Keuangan 184

DAFTAR PUSTAKA 185

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



DAFTAR GAMBAR

| No. | Keterangan | Halaman |
|-----|--|---------|
| 1. | Perkembangan Jumlah Kunjungan Wisman 2018-2020 (Ribu Kunjungan) | 1 |
| 2. | Analisis <i>Five Forces Porter Asian Culture Gallery</i> | 64 |
| 3. | Logo <i>Asian Culture Gallery</i> | 82 |
| 4. | Tampilan <i>Instagram Asian Culture Gallery</i> | 88 |
| 5. | Tampilan <i>Facebook Asian Culture Gallery</i> | 88 |
| 6. | Tampilan <i>Website Asian Culture Gallery</i> | 89 |
| 7. | <i>Merchandise Asian Culture Gallery</i> | 94 |
| 8. | Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) Menurut Jenis Kelamin Februari 2020 | 105 |
| 9. | <i>Flow Chart</i> Aktivitas Karyawan saat Berada di <i>Front Office</i> | 110 |
| 10. | <i>Flow Chart</i> Aktivitas <i>Marketing Staff</i> saat Berada di <i>Back Office</i> | 111 |
| 11. | <i>Flow Chart</i> Aktivitas <i>Financial Staff</i> saat Berada di <i>Back Office</i> | 112 |
| 12. | <i>Flow Chart</i> Aktivitas Konsumen <i>Asian Culture Gallery</i> | 113 |
| 13. | <i>Layout Asian Culture Gallery</i> Lantai 1 | 118 |
| 14. | <i>Layout Asian Culture Gallery</i> Lantai 2 | 118 |
| 15. | <i>Layout Asian Culture Gallery</i> Lantai 3 | 118 |
| 16. | Struktur Organisasi <i>Asian Culture Gallery</i> | 136 |
| 17. | Perhitungan Biaya Listrik Per Bulan | 158 |
| 18. | Perhitungan Biaya Air Per Bulan | 158 |
| 19. | <i>SBI Rate</i> | 168 |

DAFTAR TABEL

| No. | Keterangan | Halaman |
|------------|--|----------------|
| 1. | Kepadatan Penduduk DKI Jakarta Menurut Wilayah (jiwa/km ²) | 2 |
| 2. | Hasil Olahan Data Kuesioner Pertama | 7 |
| 3. | Hasil Olahan Data Kuesioner (2) Bagian Profil Responden2 | 24 |
| 4. | Hasil Olahan Data Kuesioner (2) Baian Kondisi Pasar | 26 |
| 5. | Uji Validitas Kuesioner (2) | 29 |
| 6. | Uji Reliabilitas Kuesioner (2) | 31 |
| 7. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Produk (<i>Product</i>) | 31 |
| 8. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Pemaketan (<i>Packaging</i>) | 34 |
| 9. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Harga (<i>Price</i>) | 35 |
| 10. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Promosi (<i>Promotion</i>) | 38 |
| 11. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Distribusi (<i>Place</i>) | 41 |
| 12. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Pemrograman (<i>Programing</i>) | 42 |
| 13. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Karyawan (<i>People</i>) | 44 |
| 14. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Kerja Sama (<i>Partnership</i>) | 47 |
| 15. | Daftar Nama Pesaing Langsung <i>Asian Culture Gallery</i> | 51 |
| 16. | Daftar Nama Pesaing Substitusi <i>Asian Culture Gallery</i> | 52 |
| 17. | Daftar Nama Pesaing Tidak Langsung <i>Asian Culture Gallery</i> | 53 |
| 18. | Matriks Analisis SWOT <i>Asian Culture Gallery</i> | 68 |
| 19. | <i>Generic Business Level Strategy</i> | 73 |
| 20. | Daftar Produk <i>Asian Culture Gallery</i> | 76 |
| 21. | Daftar Harga <i>Asian Culture Gallery</i> | 86 |
| 22. | Hasil Olahan Data 8P Bagian <i>Direct Distribution</i> | 87 |
| 23. | Hasil Olahan Data 8P Bagian <i>Indirect Distribution</i> | 89 |
| 24. | Hasil Olahan Data 8P Bagin Promosi <i>Advertising</i> | 90 |
| 25. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Promosi <i>Sales Promotion</i> | 91 |
| 26. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Promosi <i>Personal Selling</i> | 92 |
| 27. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Promosi <i>Public Relation</i> | 92 |
| 28. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Promosi <i>Merchandising</i> | 93 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 29. | Total Biaya Promosi <i>Asian Culture Gallery</i> | 93 |
| 30. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Pemaketan | 94 |
| 31. | Paket <i>Asian Culture Gallery</i> | 95 |
| 32. | Program <i>Asian Culture Gallery</i> | 96 |
| 33. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Kerja Sama | 98 |
| 34. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Karyawan (<i>TQM</i>) | 100 |
| 35. | Hasil Olahan Data 8P Bagian Karyawan (<i>Service Quality</i>) | 100 |
| 36. | Laju Pertumbuhan PDRB DKI Jakarta Atas Dasar Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha Tahun 2015-2019 | 102 |
| 37. | Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2016-2019 | 103 |
| 38. | Suku Bunga Bank Indonesia 2018-2020 | 104 |
| 39. | Daftar Teknologi <i>Asian Culture Gallery</i> | 107 |
| 40. | Fasilitas <i>Asian Culture Gallery</i> | 114 |
| 41. | Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas Kantor <i>Asian Culture Gallery</i> | 115 |
| 42. | Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas <i>Asian Culture Gallery</i> | 117 |
| 43. | Perbandingan Lokasi <i>Asian Culture Gallery</i> | 119 |
| 44. | Biaya Teknologi <i>Asian Culture Gallery</i> | 124 |
| 45. | Jam Operasional <i>Asian Culture Gallery</i> | 132 |
| 46. | Jam Kerja Karyawan <i>Asian Culture Gallery</i> | 133 |
| 47. | Jumlah Karyawan <i>Asian Culture Gallery</i> | 137 |
| 48. | Perkiraan Gaji Karyawan <i>Asian Culture Gallery</i> | 140 |
| 49. | Perhitungan Biaya BPJS | 143 |
| 50. | Materi dan Perkiraan Biaya Pelatihan dan Pengembangan <i>Asian Culture Gallery</i> | 145 |
| 51. | Identitas Pelaksana Bisnis PT.Sinar Raya Galeri | 147 |
| 52. | Perkiraan Biaya Legalitas <i>Asian Culture Gallery</i> | 151 |
| 53. | Perkiraan Biaya Investasi <i>Asian Culture Gallery</i> | 152 |
| 54. | Rincian Biaya <i>Pre-Operating</i> | 153 |
| 55. | Perincian Sumber Dana <i>Asian Culture Gallery</i> | 153 |
| 56. | Suku Bunga Kredit Rupiah | 154 |
| 57. | Biaya Operasional <i>Asian Culture Gallery</i> | 155 |

| | | |
|-----|---|-----|
| 58. | <i>Salaries Expenses Asian Culture Gallery</i> | 156 |
| 59. | <i>Marketing Expenses Asian Culture Gallery</i> | 156 |
| 60. | <i>Utilities Expenses Asian Culture Gallery</i> | 158 |
| 61. | <i>Insurance Expenses Asian Culture Gallery</i> | 159 |
| 62. | <i>PAR Insurance Asian Culture Gallery</i> | 160 |
| 63. | <i>Supplies Expenses Asian Culture Gallery</i> | 161 |
| 64. | Inflasi DKI Jakarta | 162 |
| 65. | PDRB DKI Jakarta | 162 |
| 66. | Asumsi Penjualan <i>Asian Culture Gallery</i> | 163 |
| 67. | Asumsi Penjualan Tahun Pertama <i>Asian Culture Gallery</i> | 163 |
| 68. | Perhitungan Neraca <i>Asian Culture Gallery</i> | 164 |
| 69. | Rangkuman Laba Rugi <i>Asian Culture Gallery</i> | 165 |
| 70. | Rangkuman <i>Income Statement Asian Culture Gallery</i> | 166 |
| 71. | Reksadana | 168 |
| 72. | Obligasi | 169 |
| 73. | Suku Bunga Deposito | 170 |
| 74. | <i>Payback Period Asian Culture Gallery</i> | 171 |
| 75. | <i>Liquidity Ratio Asian Culture Gallery</i> | 174 |
| 76. | <i>Solvency Ratio Asian Culture Gallery</i> | 175 |
| 77. | <i>Profitability Index Asian Culture Gallery</i> | 177 |

DAFTAR LAMPIRAN

| No. | Keterangan | Halaman |
|-----------|--|---------|
| A. | Kuesioner (1) | |
| | Lembar Kuesioner (1) | A-1 |
| | Hasil Olahan Data | A-9 |
| B. | Kuesioner (2) | |
| | Lembar Kuesioner (2) | B-1 |
| | Hasil Olahan Data | B-15 |
| C. | Desain | |
| | Desain Logo, Seragam Karyawan dan <i>Merchandise</i> | C-1 |
| | Desain Pameran | C-2 |
| | Desain <i>Instagram</i> | C-3 |
| | Desain <i>Facebook</i> dan <i>Website</i> | C-4 |
| | Desain <i>Flyer</i> | C-5 |
| | Desain <i>Standing Banner</i> | C-6 |
| | <i>Layout Asian Culture Gallery</i> | C-7 |
| D. | Keuangan | |
| | <i>Turnover</i> dan Kapasitas Maksimum | D-1 |
| | <i>Data Support</i> | D-2 |
| | <i>Depreciation and Amortization</i> | D-3 |
| | <i>Cost of Good Sales</i> | D-5 |
| | <i>Cost of Good Sales Percentage</i> | D-6 |
| | <i>Cost of Good Sales Assumption</i> | D-7 |
| | <i>Sales Assumption</i> | D-10 |
| | <i>Income Statement</i> | D-13 |
| | <i>Cash Flow</i> | D-14 |
| | Neraca | D-16 |
| | <i>Break Event Point</i> | D-17 |
| | <i>Loan Payment</i> | D-18 |
| | <i>Working Capital</i> | D-19 |
| | <i>Financial Ratio</i> | D-20 |

| | |
|---------------------------------------|------|
| <i>Equity Change</i> | D-21 |
| <i>Discount</i> | D-22 |
| <i>Equipment and Technology</i> | D-24 |
| <i>Expenses</i> | D-27 |

