

TUGAS AKHIR

RANCANGAN USAHA BISNIS JASA *WALKING TOUR* “*JAKARTA ON FOOT*” OLEH PT AHS WALKIES



**Diajukan Sebagai Persyaratan Kelulusan Sarjana Terapan
Usaha Jasa Konvensi, Perjalanan Insentif dan Pameran (MICE)**

Disusun oleh:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| 1. Hana Sabila | (2205413095) |
| 2. Aurelia Aisyah Wisnu | (2205413096) |
| 3. Syafira Az-Zahra | (2205413098) |

**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN USAHA, JASA,
KONVENSI, PERJALANAN INSENTIF, DAN PAMERAN (MICE)
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
POLITEKNIK NEGERI JAKARTA**

2026



POLITEKNIK NEGERI JAKARTA
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN MICE

LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : Hana Sabila
NIM : 2205413095
Nama : Aurelia Aisya
NIM : 2205413096
Nama : Syafira Az-Zahra
NIM : 2205413098
Program Studi : Sarjana Terapan Usaha Konvensi, Perjalanan Insentif, dan Pameran (MICE)
Judul Laporan Akhir: Rancangan Usaha Bisnis Jasa *Walking Tour* “Jakarta on Foot” oleh PT AHS Walkies

Depok, 2 Juli 2026

Menyetujui,

Koordinator Program Studi MICE

Pembimbing

M. Iqbal Katik RE., S.ST., M.P.Par
NIP 198701232020121004

Dr. Dra. Etty Khongrat, S.E., M.Si.
NIP 196108211988032001

Mengetahui,

Jurusan Administrasi Niagaa



Dr., Wahyudi Utomo, S.Sos., M.Si.
NIP 198007112015041001

Hak Cipta :

1. Dianggap mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dianggap mengizinkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Hak Cipta :

1. Dilarang menjiplak sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkani dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

POLITEKNIK NEGERI JAKARTA
JURUSAN ADMINISTRASI NIAGA
PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN MICE

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Hana Sabila
NIM : 2205413095
Nama : Aurelia Aisya
NIM : 2205413096
Nama : Syafira Az-Zahra
NIM : 2205413098
Program Studi : Sarjana Terapan Usaha Konvensi, Perjalanan Insentif, dan Pameran (MICE)
Judul Laporan Akhir: Rancangan Usaha Bisnis Jasa *Walking Tour* “Jakarta on Foot” oleh PT AHS Walkies

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan pada Program Studi Usaha Jasa Konvensi, Perjalanan Insentif dan Pameran (MICE) Jurusan Administrasi Niaga Politeknik Negeri Jakarta, pada:

hari, tanggal: Kamis, 25 Juni 2026
waktu : 08.30 - 10.00
tempat : Politeknik Negeri Jakarta

TIM PENGUJI

Ketua Sidang: Dr. Dra. Etty Khongrat, S.E., M.Si.
NIP 196108211988032001

Penguji 1 : Annisa Wardhani, S.ST, M.T.
NIP 198708132019032012

Penguji 2 : Rimsky K. Judisseno, Ph.D.
NIP 198708132019032012



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, dan karunia sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir Rancangan Usaha (*Business Plan*) yang berjudul “Rancangan Usaha Bisnis Jasa Walking Tour ‘Jakarta on Foot’ oleh PT AHS Walkies”. Penyusunan tugas akhir ini dilakukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Terapan pada Program Studi Usaha Jasa Penyelenggaraan Konvensi, Perjalanan Insentif, dan Pameran (MICE), Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Jakarta. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang kepada:

1. Dr. Syamsurizal, S.E., M.M. selaku Direktur Politeknik Negeri Jakarta
2. Dr. Wahyudi Utomo, S.Sos., M.Si. selaku Ketua Jurusan Administrasi Niaga Politeknik Negeri Jakarta. Periode 2025-2030
3. M. Iqbal Katik RE., S.ST., M.P.Par selaku Ketua Program Studi Usaha Jasa Penyelenggaraan Konvensi, Perjalanan Insentif, dan Pameran (MICE) Politeknik Negeri Jakarta.
4. Dr. Dra. Etty Khongrat, S.E., M.Si. selaku dosen pembimbing tugas akhir atas waktu, bimbingan, dan ilmu yang diberikan selama penyusunan tugas akhir.
5. Kedua orang tua penulis yang senantiasa memberikan doa dan dukungan sehingga setiap urusan penulis dimudahkan.
6. Serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir (*business plan*).

Akhir kata, penulis menyadari bahwasanya tugas akhir (*business plan*) ini masih memiliki berbagai kekurangan, sehingga penulis sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun.

Depok, 2 Juli 2026

Tim Penulis



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR BAGAN.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR GRAFIK	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I.....	1
RINGKASAN EKSEKUTIF	1
BAB II	4
LATAR BELAKANG PERUSAHAAN	4
2.1 Data Perusahaan	6
2.1.1 Logo Perusahaan dan Filosofi	8
2.1.2 Deskripsi Logo.....	10
2.1.3 Visi dan Misi.....	12
2.1.4 <i>Corporate Culture</i>	12
2.2 Biodata Pemilik Perusahaan	13
2.2.1 Pemilik Pertama.....	14
2.2.2 Pemilik Kedua.....	15
2.2.3 Pemilik Ketiga	16
2.3 Struktur Organisasi.....	16
2.3.1 Deskripsi Pekerjaan	18
2.4 Susunan Pemilik/Pemegang Saham	21
2.5 Jadwal Kegiatan Pra Operasional Perusahaan.....	22
2.5.1 Riset Pasar.....	23
2.5.2 Analisis Pasar.....	25



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

2.5.3 Pengembangan Produk	31
2.5.4 Penyusunan Profil Perusahaan	31
2.5.5 Penentuan Lokasi Perusahaan	32
2.5.6 Pengurusan Perizinan Pendirian Perusahaan	34
2.5.7 Perekrutan <i>Talent Tour Guide</i>	35
2.5.8 Uji Coba Rute Perjalanan	36
2.5.9 Pemenuhan Peralatan dan Perlengkapan	37
2.5.10 Promosi dan Pembuatan Media Sosial Perusahaan	39
BAB III	38
ANALISA PASAR DAN RENCANA PEMASARAN	38
3.1 Produk atau Jasa yang Dihasilkan	38
3.1.1 Spesifikasi Produk Utama	38
3.1.2 Spesifikasi Produk Pendukung	45
3.2 Gambaran Pasar	51
3.3 Segmentasi Pasar yang Dituju	61
3.3.1 Segmentasi	61
3.3.2 Target	67
3.3.3 Posisi	68
3.4 Tren Perkembangan Pasar	68
3.4.1 Trend Perkembangan Pesaing	75
3.5 Proyeksi Penjualan	83
3.6 Strategi Pemasaran	97
3.6.1 <i>Product</i> (Produk)	98
3.6.2 <i>Price</i> (Harga)	100
3.6.3 <i>Place</i> (Saluran Distribusi)	101
3.6.4 <i>Promotion</i> (Promosi)	101
3.6.5 <i>Process</i> (Proses)	107
3.6.6 <i>People</i> (Orang)	114
3.6.7 <i>Physical Evidence</i> (Bukti Fisik)	114
3.7 Standar Operasional Prosedur (SOP)	115
3.8 Analisis Pesaing	120



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

3.9 Analisis SWOT.....	126
3.10 Jejaring Usaha	131
BAB IV	127
ANALISIS SUMBER DAYA MANUSIA	127
4.1 Analisis Kompetensi Sumber Daya Manusia	127
4.2 Analisis Kebutuhan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia	129
4.3 Rencana Pemenuhan Kebutuhan Sumber Daya Manusia	133
4.4 Standar Operasional Prosedur <i>Tour Guide</i>	137
BAB V.....	139
PEMANFAATAN TEKNOLOGI	139
5.1 Analisis dan Perencanaan Pemanfaatan Teknologi.....	139
5.1.1 Pemanfaatan Teknologi Pemasaran	140
5.1.2 Pemanfaatan Teknologi Operasional	142
5.2 Tahapan Pengembangan Teknologi	147
BAB VI.....	147
ANALISIS DAN RENCANA KEUANGAN	147
6.1. Rencana Kebutuhan Investasi.....	147
6.2. Anggaran Biaya Produk Penjualan.....	148
6.3. Proyeksi Penjualan	150
6.4. Proyeksi Arus Kas	154
6.5. Neraca Keuangan.....	156
6.6. Perkiraan Laba/Rugi.....	157
6.7. Perkiraan Perubahan Modal	159
6.8. Analisis <i>Payback Period</i>	160
6.9. Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV)	162
6.10 Analisis <i>Internal Rate of Return</i>	163
6.11 Analisis <i>Profitability Index</i>	165
6.12 Analisis <i>Return on Investment</i>	166
BAB VII	168
ANALISIS DAMPAK DAN RESIKO USAHA.....	168
7.1 Aspek Hukum.....	168



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

7.1.1 Aspek Hukum Pendirian Perusahaan.....	168
7.1.2 Aspek Hukum Ketenagakerjaan	169
7.1.3 Aspek Hukum Perjanjian Kerjasama	170
7.1.4 Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa.....	172
7.1.5 Aspek Hukum Merek Dagang	175
7.2 Dampak Terhadap Lingkungan	176
7.2.1 Potensi Dampak Lingkungan.....	176
7.2.2 Upaya Pengelolaan dan Mitigasi	177
7.2.3 Kepatuhan Regulasi	178
7.3 Analisis Risiko Usaha	179
7.3.1 Risiko Pemasaran.....	179
7.3.2 Risiko Operasional.....	180
7.3.3 Risiko Keuangan.....	181
7.3.4 <i>Force Majeure</i>	181
7.3.5 Konflik Internal.....	182
7.3.6 Reputasi	182
7.3.7 Politik.....	183
7.4 Antisipasi Risiko Usaha	184
7.4.1 Antisipasi Risiko Pemasaran	184
7.4.2 Antisipasi Risiko Operasional	185
7.4.3 Antisipasi Risiko Keuangan.....	186
7.4.4 Antisipasi <i>Force Majeure</i>	187
7.4.5 Antisipasi Konflik Internal	187
7.4.6 Antisipasi Regulasi	188
7.4.7 Antisipasi Politik.....	188
DAFTAR PUSTAKA	190



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR BAGAN

No.	Judul Bagan	Hal.
Bagan 2.1	Struktur Organisasi PT AHS Walkies.....	16
Bagan 3.1	Flowchart Pendaftaran Walking Tour.....	99
Bagan 3.2	Flowchart During dan Post Walking Tour.....	101
Bagan 3.3	Flowchart Alur Pemasaran.....	103
Bagan 4.1	Alur rekrutmen PT AHS Walkies	133
Bagan 5.2	Alur Tahapan Pengembangan Teknologi PT AHS Walkies.....	145





Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR GAMBAR

No.	Judul Gambar	Hal.
Gambar 2.1	Logo Perusahaan	8
Gambar 2.2	Biodata Pemilik Pertama.....	13
Gambar 2.3	Biodata Pemilik Kedua.....	14
Gambar 2.4	Biodata Pemilik Ketiga	15
Gambar 2.5	Peta Lokasi PT AHS Walkies	31
Gambar 3.1	Contoh Titik Rute Signature Walking Tour.....	43
Gambar 3.2	Contoh Titik Rute Bilingual Walking Tour	48
Gambar 3.3	Dokumentasi Walking Tour	91
Gambar 3.4	Dokumentasi Walking Tour 2	92
Gambar 3.5	Profil Instagram Jakarta on Foot	94
Gambar 3.6	Profil Linkedn Jakarta on Foot.....	94
Gambar 3.7	Profil Tiktok Jakarta on Foot	95
Gambar 3.8	E- Brochure Jakarta on Foot	95

**POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA**



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR GRAFIK

No.	Judul Grafik	Hal.
	Grafik 2.1 Potensi Pasar Walking Tour Berdasarkan Generasi 2021-2025.....	24
	Grafik 2.2 Potensi Pasar Walking Tour Jakarta	26
	Grafik 2.3 Market Leader dalam Industri Walking Tour 2021-2025.....	28
	Grafik 3.1 Kategori Peserta Walking Tour Ukuran Grup 5-20 Peserta Tahun 2020–2025.....	54
	Grafik 3.2 Kategori Peserta Walking Tour Ukuran Grup 20-30 Peserta Tahun 2020–2025.....	54
	Grafik 3.3 Kategori Peserta Walking Tour Ukuran Grup >30 Peserta Tahun 2020–2025.....	55
	Grafik 3.4 Persentase Permintaan Walking Tour Berdasarkan Segmen Peserta Tahun.....	58
	Grafik 3.5 Trend Market 2026 - 2029	66
	Grafik 3.6 Proyeksi Trend Perkembangan Pesaing 2026 -2029	77
	Grafik 3.7 Proyeksi Penjualan Pesaing Tahun 2026.....	79
	Grafik 3.8 Proyeksi Penjualan Pesaing Tahun 2027	79
	Grafik 3.9 Proyeksi Penjualan Pesaing Tahun 2028.....	80
	Grafik 3.10 Proyeksi Penjualan Pesaing Tahun 2029	81
	Grafik 3.11 Target Pangsa Pasar 2027.....	83
	Grafik 3.12 Target Pangsa Pasar 2028.....	84
	Grafik 3.13 Target Pangsa Pasar 2029	84



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR TABEL

No.	Judul Tabel	Hal.
Tabel 2.1	Distribusi Perjalanan Wisatawan Nusantara Tujuan DKI Jakarta Triwulan I 2025	4
Tabel 2.2	Perkembangan Kunjungan Destinasi Sejarah (Museum) di DKI Jakarta Tahun 2020–2024	5
Tabel 2.3	Profil Perusahaan	6
Tabel 2.4	Nilai Kepemilikan Saham	19
Tabel 2.5	Jadwal Kegiatan Pra Operasional Perusahaan	20
Tabel 2.6	Potensi Pasar Walking Tour Demand antar Generasi 2021-2025.....	23
Tabel 2.7	Potensi Pasar Walking Tour Jakarta	25
Tabel 2.8	Market Leader dalam Industri Walking Tour 2021-2025	27
Tabel 2.9	Daftar Peralatan dan Perlengkapan PT AHS Walkies	34
Tabel 3.1	Spesifikasi Layanan Produk Utama PT AHS Walkies	42
Tabel 3.2	Susunan Kegiatan Signature Walking Tour	44
Tabel 3.3	Spesifikasi Layanan Produk Pendukung PT AHS Walkies	45
Tabel 3.4	Susunan Kegiatan Bilingual Walking Tour	49
Tabel 3.5	Permintaan Walking Tour 2020-2025.....	52
Tabel 3.6	Potensi Pasar Walking Tour Kategori Kelompok 5 - 20 Peserta.....	57
Tabel 3.7	Market Share Trend Perkembangan Pesaing Tahun 2022 - 2025.....	65
Tabel 3.8	Perhitungan Trend Perkembangan Pasar Tahun 2022 - 2025	68
Tabel 3.9	Trend Walking Tour 2026 - 2029	69
Tabel 3.10	Trend Perkembangan Pasar Jakarta Good Guide.....	70
Tabel 3.11	Trend Perkembangan Pasar Walkindies	71
Tabel 3.12	Trend Perkembangan Pasar Wisata Kreatif Jakarta	73
Tabel 3.13	Trend Perkembangan Pasar Indonesia Heritage Trails	74
Tabel 3.14	Proyeksi Trend 2026 - 2029	76
Tabel 3.15	Proyeksi Trend 2026 - 2029	78
Tabel 3.16	Proyeksi Penjualan pesaing dan PT AHS Walkies 2026-2029.....	82
Tabel 3.17	Rencana Pembagian Penjualan Produk Perusahaan Tahun 2027	85
Tabel 3.18	Rencana Pembagian Penjualan Produk Perusahaan Tahun 2028	86
Tabel 3.19	Rencana Pembagian Penjualan Produk Perusahaan Tahun 2029	87
Tabel 3.20	Daftar Produk PT AHS Walkies	90
Tabel 3.21	Timeline Kerja Pemasaran Walking Tour	104
Tabel 3.22	Identitas Kompetitor Strategis PT AHS Walkies.....	110



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Tabel 3.23 Hasil Analisis Pesaing PT AHS Walkies.....	111
Tabel 3.24 Hasil Analisis SWOT Rancangan Bisnis “Jakarta on Foot”	115
Tabel 3.25 Konsumen PT AHS Walkies	121
Tabel 3.26 Daftar Supplier	122
Tabel 3.27 Daftar Komunitas	124
Tabel 3.29 Daftar Media	125
Tabel 4.1 Tingkat Pendidikan SDM di PT AHS Walkies 2026.....	128
Tabel 4.2 Format Posisi SDM di Perusahaan yang dibutuhkan.....	129
Tabel 4.3 Analisis Kebutuhan SDM	130
Tabel 4.4 Analisis Pengembangan dan Pemenuhan Kebutuhan SDM	132
Tabel 5.1 Platform yang digunakan PT AHS Walkies	139
Tabel 5.2 Hardware yang digunakan PT AHS Walkies.....	141
Tabel 5.3 Software yang digunakan PT AHS Walkies	143
Tabel 6.1 Rencana Kebutuhan Investasi PT AHS Walkies	148
Tabel 6.2 Anggaran Biaya Penjualan Produk PT AHS Walkies	149
Tabel 6.3 Proyeksi Penjualan PT AHS Walkies	150
Tabel 6.4 Proyeksi Arus Kas PT AHS Walkies	153
Tabel 6.5 Neraca Keuangan PT AHS Walkies	155
Tabel 6.6 Perkiraan Laba/Rugi PT AHS Walkies.....	156
Tabel 6.7 Perkiraan Perubahan Modal PT AHS Walkies	158
Tabel 6.8 Analisis Payback Period PT AHS Walkies.....	159
Tabel 6.9 Analisis Net Present Value PT AHS Walkies.....	160
Tabel 6.10 Analisis Internal Rate of Return PT AHS Walkies.....	162
Tabel 6.11 Analisis Profitability Index PT AHS Walkies	163
Tabel 6.12 Analisis Return on investment PT AHS Walkies	164



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Lokasi Perusahaan	185
Lampiran 2 Akta Pendirian Perusahaan	186
Lampiran 3 Kartu No. Pajak Wajib Pajak (NPWP)	197
Lampiran 4 Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) PT AHS Walkies	198
Lampiran 5 No. Induk Berusaha (NIB) dan Sertifikasi Standar	199
Lampiran 6 Surat Izin Operasional	200
Lampiran 7 SK Menteri Pengesahan Pendirian PT AHS Walkies	201
Lampiran 8 Surat Izin Komersial/Operasional	202
Lampiran 9 Sosial Media Jakarta On Foot	203
Lampiran 10 E-Brosur Jakarta on Foot	204
Lampiran 11 Company Profile	206
Lampiran 12 Google Form Registrasi Walking Tour	210
Lampiran 13 Database Kompetitor	219
Lampiran 14 Database Riset Permintaan Walking Tour Jakarta	220
Lampiran 15 Potensi Pasar Walking Tour Kategori Kelompok 5 - 20 Peserta ...	221
Lampiran 16 Persentase Permintaan Walking Tour Berdasarkan Segmen Peserta Tahun 2020–2025	211
Lampiran 17 Market Share Trend Perkembangan Pesaing Tahun 2022 - 2025 ..	222
Lampiran 18 Trend Market 2026 - 2029	222
Lampiran 19 Perhitungan Trend Perkembangan Pasar Tahun 2022 - 2025	223
Lampiran 20 Proyeksi Trend 2026 - 2029	223
Lampiran 21 Proyeksi Trend Perkembangan Pesaing 2026 -2029	224
Lampiran 22 Proyeksi Penjualan Pesaing Tahun 2026 -2028	224
Lampiran 23 Proyeksi Penjualan Pesaing & PT AHS Walkies 2026 - 2029	226
Lampiran 24 Rencana Pembagian Penjualan Produk Perusahaan Tahun 2027 - 2029	226
Lampiran 25 Beban Perlengkapan	228
Lampiran 26 Beban Peralatan	230
Lampiran 27 Beban Penyusutan Peralatan 2027	231
Lampiran 28 Beban Penyusutan Peralatan 2028	232
Lampiran 29 Beban Penyusutan Peralatan 2029	234
Lampiran 30 Beban Pendirian Perusahaan	235
Lampiran 31 Beban Sewa Virtual Office	235
Lampiran 32 Beban Bank	236
Lampiran 33 Utilities	236
Lampiran 34 Beban Gaji Karyawan, BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan 2026	



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

.....	237
Lampiran 35 Beban Gaji Karyawan, BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan 2027	237
.....	237
Lampiran 36 Beban Gaji Karyawan, BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan 2028	237
.....	237
Lampiran 37 Beban Gaji Karyawan, BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan 2029	238
.....	238
Lampiran 38 Anggaran Biaya Rute Heart of the Capital (Jakarta Pusat)	239
Lampiran 39 Anggaran Biaya Rute Old Batavia Heritage (Jakarta Barat)	241
Lampiran 40 Anggaran Biaya Rute Maritime Silk Road (Jakarta Utara)	243
Lampiran 41 Anggaran Biaya Rute Urban Renewal Vibes (Jakarta Selatan)	245
Lampiran 42 Anggaran Biaya Rute The Old Meester (Jakarta Timur)	247
Lampiran 43 Anggaran Biaya Rute Hari Nasional	249
Lampiran 44 Anggaran Biaya Bilingual Walking Tour	251
Lampiran 45 Break Even Point Rute Heart of the Capital (Jakarta Pusat)	253
Lampiran 46 Break Even Point Rute Old Batavia Heritage (Jakarta Barat)	254
Lampiran 47 Break Even Point Rute Maritime Silk Road (Jakarta Utara)	255
Lampiran 48 Break Even Point Rute Urban Renewal Vibes (Jakarta Selatan) ...	256
Lampiran 49 Break Even Point Rute The Old Meester (Jakarta Timur)	258
Lampiran 50 Break Even Point Rute Hari Nasional	259
Lampiran 51 Break Even Point Rute Bilingual Walking Tour	260
Lampiran 52 Proyeksi Penjualan 2027-2029	262
Lampiran 53 Beban Gaji Karyawan, BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan 2026 (KasusTerburuk)	264
Lampiran 54 Beban Gaji Karyawan, BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan 2027 (KasusTerburuk)	264
Lampiran 55 Beban Gaji Karyawan, BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan 2028 (KasusTerburuk)	264
Lampiran 56 Beban Gaji Karyawan, BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan 2029 (KasusTerburuk)	264
Lampiran 57 Anggaran Biaya Rute Heart of the Capital Jakarta Pusat (Kasus Terburuk)	265
Lampiran 58 Anggaran Biaya Rute Old Batavia Heritage Jakarta Barat (Kasus Terburuk)	267
Lampiran 59 Anggaran Biaya Rute Maritime Silk Road Jakarta Utara (Kasus Terburuk)	269
Lampiran 60 Anggaran Biaya Rute Urban Renewal Vibes Jakarta Selatan (Kasus Terburuk)	271
Lampiran 61 Anggaran Biaya Rute The Old Meester Jakarta Timur (Kasus Terburuk)	273



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Lampiran 62 Anggaran Biaya Rute Hari Nasional (Kasus Terburuk).....	275
Lampiran 62 Anggaran Biaya Rute Bilingual Walking Tour (Kasus Terburuk).....	277
Lampiran 63 Break Even Point Rute Heart of the Capital Jakarta Pusat (Kasus Terburuk).....	279
Lampiran 64 Break Even Point Rute Old Batavia Heritage Jakarta Barat (Kasus Terburuk).....	280
Lampiran 65 Break Even Point Rute Maritime Silk Road Jakarta Utara (Kasus Terburuk).....	281
Lampiran 66 Break Even Point Rute Urban Renewal Vibes Jakarta Selatan (Kasus Terburuk).....	282
Lampiran 67 Break Even Point Rute The Old Meester Jakarta Timur (Kasus Terburuk).....	283
Lampiran 68 Break Even Point Rute Hari Nasional (Kasus Terburuk).....	285
Lampiran 69 Break Even Point Rute Bilingual Walking Tour (Kasus Terburuk).....	287
Lampiran 70 Proyeksi Penjualan 2027-2029 (Kasus Terburuk).....	289
Lampiran 71 Proyeksi Arus Kas (Kasus Terburuk).....	291
Lampiran 72 Neraca Keuangan (Kasus Terburuk)	293
Lampiran 73 Perkiraan Laba/Rugi	295
Lampiran 74 Perkiraan Perubahan Modal	297
Lampiran 75 Analisis Payback Period (Kasus Terburuk).....	298
Lampiran 76 Net Present Value (Kasus Terburuk).....	299
Lampiran 77 Internal Rate of Return (Kasus Terburuk).....	301
Lampiran 78 Profitability Index (Kasus Terburuk)	302
Lampiran 79 Return on Investment (Kasus Terburuk)	303



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

BAB I

RINGKASAN EKSEKUTIF

PT AHS Walkies merupakan perusahaan jasa yang bergerak di bidang pariwisata dengan produk utama wisata jalan kaki (*walking tour*) yaitu “Jakarta on Foot”. Perusahaan didirikan pada tahun 2026 dengan No. KBLI 79121 – Aktivitas Biro Perjalanan Wisata. Perusahaan ini hadir sebagai wisata urban yang edukatif, interaktif, dan berkelanjutan dengan mengangkat konsep *slow tourism* untuk memperkenalkan sejarah dan budaya dari wilayah perkotaan Jakarta. Modal awal perusahaan sebesar Rp65.000.000 yang dialokasikan untuk kebutuhan legalitas, operasional, pengembangan produk, serta kegiatan pemasaran perusahaan.

Perusahaan didirikan oleh tiga orang Sarjana Terapan MICE yang memiliki kompetensi dalam bidang Meeting, Incentive, Convention, Exhibition (MICE) dan pariwisata. Para pendiri tersebut yaitu Hana Sabila dengan modal awal sebesar 40% sejumlah Rp26.000.000 sebagai Direktur Utama, Syafira Az-Zahra dengan modal awal sebesar 30% sejumlah Rp19.500.000 sebagai Direktur Keuangan, dan Aurelia Aisyah Wisnu dengan modal awal sebesar 30% sejumlah Rp19.500.000 sebagai Direktur Pemasaran.

Modal dialokasikan untuk dua kategori Produk yaitu *Signature Walking Tour* yang merupakan layanan wisata jalan kaki tematik mencakup berbagai wilayah administratif DKI Jakarta dengan harga mulai dari Rp 129.010 per peserta. Produk kedua merupakan layanan pendukung berupa *bilingual walking tour* dengan memanfaatkan momentum hari libur nasional bagi para wisatawan mancanegara. Segmentasi pasar Perusahaan mencakup wilayah Jabodetabek dan wisatawan mancanegara yang memiliki minat terhadap wisata sejarah, budaya, kuliner, serta eksplorasi perkotaan.

Target utama perusahaan adalah wisatawan domestik individu, wisatawan mancanegara, komunitas dan institusi edukasi, kelompok korporasi (*corporate/private group*), serta sekolah dan perguruan tinggi yang membutuhkan



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

kegiatan wisata edukatif dan pengalaman berbasis pembelajaran. *Positioning* perusahaan adalah sebagai penyedia layanan *walking tour* yang autentik, edukatif, interaktif, dan berkelanjutan dengan mengedepankan pengalaman eksplorasi kota yang lebih dekat dengan sejarah, budaya, dan kehidupan masyarakat lokal.

Strategi pemasaran yang diterapkan perusahaan mengacu pada konsep *marketing mix 7P + 1P* (*Product, Price, Place, Promotion, People, Process, Physical Evidence*, dan *Power of Connection*) yang didukung oleh pemanfaatan teknologi digital dalam operasional dan pemasaran. Strategi promosi dirancang dalam empat pendekatan yang saling melengkapi. Pertama, *Content Marketing & Social Media Marketing* melalui Instagram, TikTok, dan LinkedIn dengan konten edukatif dan *storytelling* digital untuk membangun kepercayaan pasar.

Kedua, *Local SEO & OTA Distribution* melalui Google Business Profile serta platform pemesanan wisata seperti Klook, GetYourGuide, dan Traveloka Experience untuk menangkap permintaan wisatawan domestik maupun mancanegara. Ketiga, *Word-of-Mouth & UGC Marketing* melalui program perjalanan perdana, referral, dan konten buatan peserta yang dimulai sejak Oktober 2026 sebagai fondasi kepercayaan sebelum memasuki target penjualan penuh.

Keempat, *B2B/Institutional Partnership* melalui kerja sama langsung dengan kampus, korporasi, penyelenggara MICE, dan agen perjalanan *inbound* untuk mengamankan volume pemesanan yang stabil. Seluruh strategi tersebut dirancang untuk membangun *brand awareness*, memperluas jangkauan pasar, membangun loyalitas pelanggan, serta mendukung pertumbuhan usaha yang berkelanjutan di industri wisata jalan kaki Indonesia.

Proyeksi penjualan produk utama Perusahaan pada tahun 2026 hingga 2029 direncanakan akan dilakukan sejumlah 578 (lima ratus tujuh puluh delapan) perjalanan. Berdasarkan proyeksi penjualan tersebut diharapkan mendapatkan pendapatan pada tahun 2027 sebesar Rp463.474.200 (empat ratus enam puluh tiga juta empat ratus tujuh puluh empat ribu dua ratus rupiah). Tahun 2028 sebesar Rp654.680.978 (enam ratus lima puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

sembilan ratus tujuh puluh delapan rupiah) dan tahun 2029 sebesar Rp851.688.186 (delapan ratus lima puluh satu juta enam ratus delapan puluh delapan ribu seratus delapan puluh enam rupiah).

Berdasarkan Return on Investment (ROI), persentase yang diraih perusahaan pada tahun 2027 sebesar 52,49%, pada tahun 2028 sebesar 325,25%, dan pada tahun 2029 137,76%. Selain itu, Nilai Net Present Value (NPV) yang diperoleh sebesar Rp254.422.222 (dua ratus lima puluh empat juta empat ratus dua puluh dua ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) menunjukkan nilai yang positif (NPV > 0) dan analisis Payback Period akan kembali dalam waktu 2 tahun 8 bulan 12 hari sehingga dapat disimpulkan bahwasanya perusahaan memenuhi syarat dan layak untuk dijalankan.

Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



POLITEKNIK
NEGERI
JAKARTA



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Airey, D. (2010). *Logo design love: A guide to creating iconic brand identities*. New Riders.

Kotler, P., Keller, K. L., & Chernev, A. (2022). *Marketing management* (16th ed.). Pearson Education.

Website

Asosiasi Pelaku Pariwisata Indonesia. (2026). *Data perkembangan pasar walking tour Jakarta 2020–2025*. ASPPI.

Badan Nasional Sertifikasi Profesi. (2025). *Skema sertifikasi kompetensi pramuwisata*. BNSP.

Dinas Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta. (2023). *Rencana strategis Dinas Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta tahun 2023–2026*. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
[Rencana Strategis Dinas Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta 2023–2026](#)

Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. (2025, May 2). *Perkembangan pariwisata Provinsi DKI Jakarta Maret 2025*. Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. [Perkembangan Pariwisata Provinsi DKI Jakarta Maret 2025](#)

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. (2021). *Panduan pendirian perseroan terbatas melalui OSS*. Kemenkumham RI.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.



© Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

Jurnal

Susan, E. (2019). Manajemen sumber daya manusia. *Adaara: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam*, 9(2), 952–962.



Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta