

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikan-Nya, sehingga Proyek Akhir ini dapat diselesaikan.

Tugas Akhir dengan judul **PROPOSAL BISNIS KHAYANGAN DAYS SPA DI KOTA TASIKMALAYA** ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan (S.ST.) Jurusan Manajemen Usaha Wisata Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.

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. Ibu Lioe Lyly Soemarni, S.E., M.M., selaku Pembimbing I, Ketua Jurusan Manajemen Usaha Wisata Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan dan Penasihat Akademik yang telah memberikan bimbingan, saran, dan motivasi kepada penulis sekaligus sebagai Penguji 3.
2. Bapak Dr. Rudyanto, S.E., M.M., selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, dan bantuan kepada penulis sekaligus sebagai Ketua Sidang.
3. Ibu Dr. Diena M. Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah memberikan dukungan kepada penulis.
4. Ibu Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Penguji 2 yang telah memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis.

5. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran selama perkuliahan.
6. Staf Karyawan Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
7. Staf Karyawan perpustakaan Johannes Oentoro Universitas Pelita Harapan yang telah membantu dalam proses penulisan Tugas Akhir ini.
8. Papa, Mama, serta kedua kakak (Yane dan Robby) yang selalu memberikan dukungan, baik moril maupun materil, doa, dan kasih sayang.
9. Teman-teman akrab Welly, Yopie, Andi, Galih, Yonald, Adit, Leon, Franky, Ricky, Leo, Andre, Vivian, Ivan, dan Rafael yang telah memberikan ide, semangat, dan bantuan.
10. Teman-teman seperjuangan Jurusan Manajemen Usaha Wisata.
11. Seluruh responden yang turut membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
12. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, disadari bahwa masih banyak kekurangan dalam pembuatan 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.

Karawaci, 18 Juli 2012

Albert Yuwono Soenarlie

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis	3
C. Metodologi	4
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait	7
BAB II ASPEK PASAR DAN PERMINTAAN	
A. Analisis Permintaan	13
B. Analisis Penawaran	31
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis Dalam Pasar	41
D. Baur Pemasaran	46
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi	55
BAB III ASPEK TEKNIS	
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas	57
B. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas	63
C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	64
D. Pemilihan Lokasi	66
E. Teknologi Yang Digunakan	67

BAB IV ASPEK MANAJEMEN

A. Pengorganisasian	69
B. Sumber Daya Manusia	77
C. Aspek Yuridis	82

BAB V ASPEK FINANSIAL

A. Kebutuhan Dan Sumber Dana	88
B. Perkiraan Biaya Operasional	89
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	92
D. Proyeksi Neraca	94
E. Proyeksi Rugi Laba	95
F. Proyeksi Arus Kas	95
G. Analisis Titik Impas	96
H. Penilaian Investasi	96
I. Manajemen Risiko	105

BAB VI SIMPULAN	108
------------------------------	------------

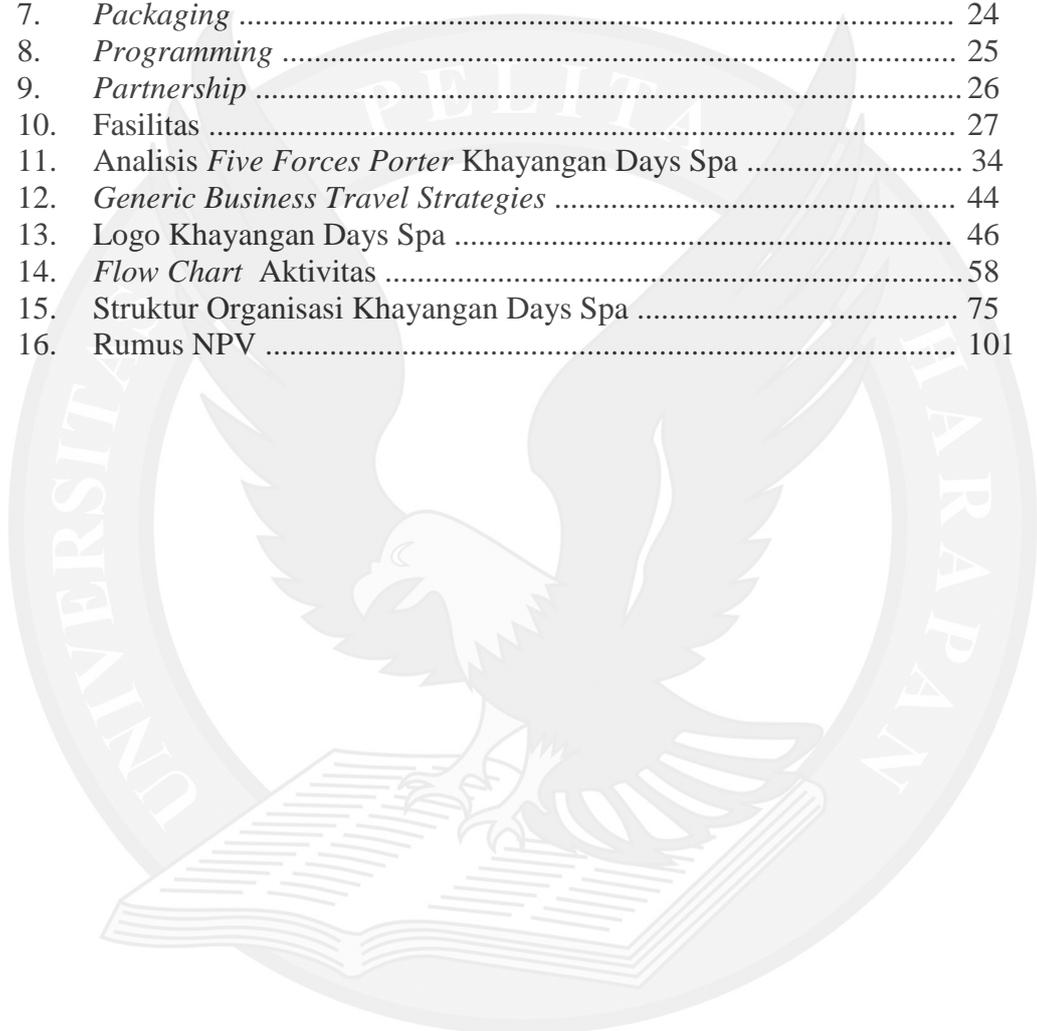
DAFTAR PUSTAKA	110
-----------------------------	------------

LAMPIRAN	
-----------------------	--

RIWAYAT HIDUP	
----------------------------	--

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	<i>Demarcation Of Wellness Tourism in terms of Demand</i>	7
2.	<i>Product</i>	17
3.	<i>Price</i>	19
4.	<i>Place</i>	20
5.	<i>Promotion</i>	21
6.	<i>People</i>	22
7.	<i>Packaging</i>	24
8.	<i>Programming</i>	25
9.	<i>Partnership</i>	26
10.	Fasilitas	27
11.	Analisis <i>Five Forces Porter</i> Khayangan Days Spa	34
12.	<i>Generic Business Travel Strategies</i>	44
13.	Logo Khayangan Days Spa	46
14.	<i>Flow Chart</i> Aktivitas	58
15.	Struktur Organisasi Khayangan Days Spa	75
16.	Rumus NPV	101



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Upah Minimum Regional Kota Tasikmalaya	1
2.	Wisatawan Domestik dan Mancanegara	2
3.	Jumlah Penduduk Kabupaten Tasikmalaya Agustus 2010.....	14
4.	Data Demografi Responden.....	15
5.	Uji Validitas.....	28
6.	Hasil Uji Reabilitas Gabungan.....	29
7.	Hasil Uji Reabilitas Per Item.....	29
8.	Data dan Informasi Pesaing	32
9.	Data dan Informasi Substitusi	33
10.	Matriks Analisis SWOT	40
11.	<i>Generic Business Travel Strategies</i>	45
12.	<i>Packaging</i> Khayangan Days Spa	49
13.	Harga Paket Spa Khayangan Days Spa	50
14.	Perhitungan Biaya Promosi Khayangan Days Spa	52
15.	Jenis Fasilitas	62
16.	Tabel Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas Kantor	63
17.	Tabel Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas Operasional	63
18.	Perhitungan Kebutuhan Ruang	64
19.	Perhitungan Sewa Tanah dan Renovasi	64
20.	Daftar Peralatan Spa	65
21.	Daftar Peralatan dan Perlengkapan Kantor	65
22.	Inventaris Perlengkapan Spa	66
23.	<i>Inventory</i> Spa	66
24.	Perbandingan Lokasi	66
25.	Spesifikasi Dan Jumlah Tenaga Kerja yang Dibutuhkan	69
26.	Jadwal Kerja Khayangan Days Spa	76
27.	Perkiraan Gaji Karyawan Khayangan Days Spa	79
28.	Perhitungan Jamsostek Per Tahun	81
29.	Biaya Perizinan	87
30.	Perkiraan Biaya Investasi	88
31.	Perhitungan <i>Marketing Expenses</i>	89
32.	Perhitungan <i>Salaries Expenses</i>	89
33.	Perhitungan Biaya Utilitas	90
34.	Depresiasi Tahun Pertama	91
35.	<i>Operating Expenses</i> Tahun Pertama	92
36.	Kapasitas terapis Dalam Melayani Tamu	93

DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
37.	Perhitungan Asumsi Penjualan Produk Terapi Spa	93
38.	Perhitungan Asumsi Penjualan paket Spa	93
39.	Asumsi Dalam Proyeksi Arus Kas	98
40.	Perhitungan Titik Impas Tahun Pertama	96
41.	Penilaian Investasi	96
42.	Perhitungan <i>Payback Period</i>	97
43.	Reksa Dana	97
44.	Obligasi negara	98
45.	Suku Bunga Deposito	98
46.	Hasil Lelang SBI Dan SBIS Tanggal 12 Juli 2012.....	99
47.	Perhitungan <i>Discount Factor</i>	99
48.	Manual IRR	100
49.	Perhitungan NPV	101
50.	Perhitungan <i>Profitability Index</i>	102
51.	Perhitungan <i>Liquidity Ratio</i>	102
52.	Perhitungan <i>Solvency Ratio</i>	103
53.	Perhitungan <i>Profitability Ratio</i>	104