

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 PROPOSAL STUDI KELAYAKAN BISNIS THE PADMA LAKSMI YOGA AND SPA DI UBUD BALI ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan Pariwisata (S.S.T.Par.) Jurusan Manajemen Usaha Wisata Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan – Tangerang, Banten.

Disadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penggerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., selaku Pembimbing dan Penguji.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., selaku Dekan Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
3. Ibu Llyl Soemarni, S.E., M.M., selaku Ketua Jurusan Manajemen Usaha Wisata dan Penasihat Akademik.
4. Bapak Reagan Brian, S.S.T., M.M., Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., dan Dr. Rudyanto selaku Tim Penguji.
5. Seluruh dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
6. Staf Karyawan STPPH yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.

7. Staf Karyawan Perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.
 8. Orang tua, Bli Bagus, Mba Ita, Shanty dan kedua keponakan yang selalu memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
 9. Teman-teman Manajemen Usaha Wisata 2010, terutama untuk Evelyn, Harly, Adelien, Sindy, Meilin, Iren, Andy, Viony, Imelda, dan Steven Boy yang telah memberikan semangat dan dukungan.
 10. Sahabat tersayang, Adi, Sherly, Cica, Feby, Cherssy, Nadya, Ade, Tiara, Bobby, Vivi, dan Sela yang selalu memberikan semangat dan keceriaan sejak Sekolah Menengah Pertama hingga sekarang
 11. 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.

Karawaci, 24 April 2014

Siluh Made Rani Rahayu

DAFTAR ISI

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	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan	4
C. Metodologi	5
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait	8

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

A. Analisis Permintaan	25
B. Analisis Penawaran	39
C. Segmentasi, Target Dan Posisi Bisnis Dalam Pasar	50
D. Baur Pemasaran	57
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup Dan Teknologi	76

BAB III ASPEK TEKNIS

A. Aspek Jenis Aktivitas Dan Fasilitas	79
B. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas	87
C. Perhitungan Kubutuhan Ruang Fasilitas	89
D. Pemilihan Lokasi	90
E. Teknologi Yang Digunakan	93

BAB IV ASPEK MANAJEMEN

A. Pengorganisasian	95
B. Sumber Daya Manusia	113
C. Aspek Yuridis	123

BAB V ASPEK FINANSIAL

A. Kebutuhan Dan Sumber Dana	132
B. Perkiraan Biaya Operasional	135
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	138
D. Proyeksi Neraca	141
E. Proyeksi Laba Rugi	141
F. Proyeksi Arus Kas	142
G. Analisis Titik Impas	144

H. Penilaian Investasi	144
I. Manajemen Risiko	157
BAB VI SIMPULAN	160
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Analisa <i>Five Forces Porter</i> The Padma Laksmi Yoga and Spa ...	47
2.	Logo The Padma Laksmi Yoga and Spa	63
3.	<i>Service Blueprint</i> The Padma Laksmi Yoga and Spa	84



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Kunjungan Wisatawan ke Bali tahun 2008-2012	3
2.	Data Responden	27
3.	Kondisi Pasar	29
4.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Product and Packaging</i>	30
5.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Price</i>	32
6.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Place</i>	33
7.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Promotion</i>	34
8.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>People</i>	35
9.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Programming</i>	36
10.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Partnership</i>	36
11.	Uji Validitas	38
12.	Uji Reliabilitas	38
13.	Daftar Informasi Pesaing	41
14.	Matriks SWOT	49
15.	Target Pasar	53
16.	<i>Generic Business-Level Strategies</i>	55
17.	Daftar Harga The Padma Laksmi Yoga and Spa	67
18.	Biaya Iklan The Padma Laksmi Yoga and Spa.....	71
19.	Hubungan Fungsional Antara Fasilitas dan Aktivitas.....	88
20.	Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	89
21.	Pemilihan Lokasi The Padma Laksmi Yoga and Spa	91
22.	Jumlah Tenaga Kerja The Padma Laksmi Yoga and Spa	96
23.	Struktur Organisasi The Padma Laksmi Yoga and Spa	109
24.	Jam Operasional The Padma Laksmi Yoga and Spa	110
25.	Jadwal Kerja Karyawan The Padma Laksmi Yoga and Spa	110
26.	Gaji Karyawan	117
27.	Identitas Pelaksana Bisnis.....	125
28.	Perkiraan Biaya Investasi.....	129
29.	Sumber Dana	130

No.	Keterangan	Halaman
30.	Suku Bunga Kredit	131
31.	Rating PAR/IAR	134
32.	Inflasi	136
33.	Asumsi per Tahun	137
34.	Kapasitas Produk	138
35.	Asumsi dalam Proyek Kas	140
36.	Analisa Titik Impas	140
37.	Analisa Investasi	142
38.	Perhitungan <i>Payback Period</i>	141
39.	Reksadana	145
40.	Obligasi	145
41.	Suku Bunga Deposito	146
42.	Hasil lelang SBI dan SBIS per 16 Januari 2014	147
43.	Tingkat Diskonto Investasi	148
44.	<i>Manual IRR</i>	149
45.	<i>Liquidity Ratio</i>	151
46.	<i>Solvency Ratio</i>	152
47.	<i>Profitability Ratio</i>	153

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Keterangan	Halaman
A-1	Kuesioner Penelitian	176
A-2	Umur Responden	182
A-3	Asal Benua Responden	182
A-4	Status Pernikahan	182
A-5	Tingkat Pendidikan	183
A-6	Pekerjaan	183
A-7	Frekuensi Yoga Dan Spa	183
A-8	Partner Yoga Dan Spa	184
A-9	Durasi Yoga Dan Spa	184
A-10	Biaya Per Bulan Untuk Yoga Dan Spa	184
A-11	Sumber Informasi Mengenai Yoga Dan Spa	185
A-12	Yoga Merupakan Kegiatan Yang Menarik	186
A-13	Spa Merupakan Kegiatan Yang Menarik	186
A-14	Mengikuti Yoga Dan Spa Itu Baik	187
A-15	Paket Laksmi Devi	187
A-16	Paket Anandara 42°	188
A-17	Paket Maha Kamala	188
A-18	Paket Maha Rani	189
A-19	Paket The Indira	189
A-20	Paket The Amara	190
A-21	<i>Price of Laksmi Devi</i>	190
A-22	<i>Price of Anandara 42°</i>	191
A-23	<i>Price of Maha Kamala</i>	191
A-24	<i>Price of Maha Rani</i>	192
A-25	<i>Price of The Indira</i>	192
A-26	<i>Price of The Amara</i>	193
A-27	Kemudahan Mendapat Informasi	194
A-28	Reservasi Via <i>Email</i> Dan <i>Telephone</i>	194
A-29	Informasi Di <i>Website</i>	194

A-30	Informasi Di Media Sosial	195
A-31	Souvenir Tamu	195
A-32	Diskon	196
A-33	<i>Loyalty Programs</i>	196
A-34	Promo Beli1 Gratis 1	197
A-35	<i>People: Assurance</i>	197
A-36	<i>People: Reliability</i>	198
A-37	<i>People: Empathy</i>	198
A-38	<i>People: Tangible</i>	199
A-39	<i>People: Responsiveness</i>	199
A-40	<i>People: Training for Servqual Improvement</i>	200
A-41	<i>Programming: Seasonal Yoga Class</i>	200
A-41	<i>Programming: Seasonal Massage</i>	201
A-43	<i>Partnership With Spa Supplier</i>	201
A-44	<i>Partnership With Therapist Agency</i>	202
A-45	<i>Partnership With Bank and Money Changer</i>	202
B	Desain	
B-1	Logo	204
B-2	Kartu Nama Komisaris	204
B -3	Kartu Nama The Padma Laksmi Yoga and Spa.	204
B -4	Seragam Resepsonis	205
B-5	Seragam Instruktur	205
B-6	Seragam Terapis	206
B-7	Peta Lokasi	206
B-8	<i>Roll Banner</i> 1	207
B-9	<i>Roll Banner</i> 2	208
B-10	<i>Magazine Advertising</i>	209
B-11	Menu	210
B-12	<i>Layout Lantai</i> 1	211
B -13	<i>Layout Lantai</i> 2	211

B -14	<i>Exterior Tampak Depan</i>	212
B-15	<i>Exterior Tampak Samping</i>	212
B-16	<i>Interior Lobby.....</i>	213
B-17	<i>Interior Body Treatment</i>	213
B-18	<i>Interior Facial Treatment</i>	214
B-19	<i>Interior Hair Treatment.....</i>	214
B-20	Studio Yoga	215
B-21	<i>Website Design- Home</i>	215
B-22	<i>Website Design- Packaging.....</i>	216
B-23	<i>Website Design- Contact Us.....</i>	216
C	Keuangan	
C-1	<i>PAR Insurance</i>	217
C-2	Investasi	218
C-3	<i>Equipment.....</i>	219
C-4	Depresiasi	220
C-5	Kapasitas	221
C-6	<i>COGS Spa</i>	222
C-7	<i>Price</i>	223
C-8	<i>Asumsi Penjualan</i>	225
C-9	<i>Sales Per Tahun</i>	226
C-10	<i>Expenses</i>	227
C-11	<i>Bank Loan Schedule</i>	228
C-12	<i>Capital Loan Schedule</i>	229
C-13	<i>Cash Flow Projection.....</i>	230
C-14	<i>Break Even Point Analyzes</i>	231
C-15	<i>Balance Sheet Projection.....</i>	232
C-16	<i>Manual IRR</i>	233
C-17	<i>Income Statement Projection</i>	234
C-18	<i>Payback Period.....</i>	235
C-19	<i>Financial Ratio</i>	236