

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 HONEYBEE BEAUTY AND KIDS SPA DI MALL PONDOK INDAH I** 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.

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 Lyly Soemarni, S.E. M.M., selaku pembimbing, penguji, dan Ketua Jurusan Manajemen Usaha Wisata dan Penasehat Akademik.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan dan penguji.
3. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
4. Staf Karyawan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
5. Staf Karyawan Perpustakaan yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.

6. Papa, mama, dan adik yang telah memberikan dukungan moral, doa, dan kasih sayang.
7. Ferdian yang senantiasa membantu membuatkan logo, design, dll
8. Teman-teman seperjuangan Darius, Harly, Evelyn, Meilin, Edward, Made Ayu, Nelissa, Dewi, Cella yang telah memberikan semangat dan bantuan.
9. Senior Usaha Wisata angkatan 2009 Martha, Giovanna, Deta. Ferdian, dan Jerry yang telah membantu dan mendukung.
10. 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 bagi pembaca akan sangat bermanfaat. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Jakarta, 27 Februari 2014

Fiorina Harjono

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN 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. GagasanAwal	1
B. TujuanStudiKelayakan	8
C. Metodologi	9
D. TinjauanKonseptualMengenaiBisnisTerkait.....	12
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	
A. AnalisisPermintaan	30

B. Analisis Penawaran	58
C. Segmentasi, Target Dan Posisi Bisnis Dalam Pasar	74
D. Baur Pemasaran	80
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup Dan Teknologi.....	101

BAB III ASPEK TEKNIS

A. Aspek Jenis Aktivitas Dan Fasilitas	99
B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas.....	111
C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	112
D. Pemilihan Lokasi.....	119
E. Teknologi Yang Digunakan	123

BAB IV ASPEK MANAJEMEN

A. Pengorganisasian.....	125
B. Sumber Daya Manusia	146
C. Aspek Yuridis	161

BAB V ASPEK FINANSIAL

A. Kebutuhan Dan Sumber Dana	168
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	171
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	177
D. Proyeksi Neraca	179
E. Proyeksi Rugi Laba	179
F. Proyeksi Arus Kas.....	180
G. Analisis Titik Impas	181
H. Penilaian Investasi.....	182
I. Manajemen Risiko	195

BAB VI SIMPULAN201

DAFTAR PUSTAKA203

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP





PELITA

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Analisis Five Forces Porter.....	67
2.	Logo Honeybee Beauty and Kids Spa.....	84
3.	JenisAktivitasPelanggan.....	102
4.	JenisAktivitasKaryawan.....	107
5.	StrukturOrganisasi.....	141
6.	Rumus NPV.....	190

DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Usaha di kota Jakarta Selatan 2008-2009.....	4
2.	Perkembangan Usaha Spa di Jakarta 2001-2004.....	5
3.	Bisnis Terkait Anak di Jakarta Selatan.....	5
4.	Jumlah Penduduk Jakarta Selatan Menurut Umur & Jenis Kelamin.....	6
5.	Jumlah Penduduk Jakarta Selatan Berdasarkan Kecamatan.....	7
6.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Pertama.....	33
7.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Kedua.....	34-35
8.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Kondisi Pasar.....	36-37
9.	Hasil Olahan Data Kuesioner Mayoritas Data Responden.....	37-38
10.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Uji Validitas.....	41
11.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Uji Reabilitas.....	41
12.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Product.....	42-43
13.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Price.....	44-46
14.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Place.....	47-48
15.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Promotion.....	49-50
16.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian People.....	52
17.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Packaging.....	54
18.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Programming.....	55
19.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Partnership.....	56
20.	Data Rata-Rata aspek 8P responden.....	57-58

21. Daftar Harga Pesaing Kiddy's Cut	60
22. Daftar Harga Pesaing My Nail.....	60
23. Daftar Supplier Honeybee Beauty and Kids Spa.....	62
24. Matriks SWOT.....	73-74
25. General Business Level Strategies.....	78-79
26. Harga Layanan Honeybee Beauty and Kids Spa.....	89
27. Harga Paket Honeybee Beauty and Kids Spa.....	96
28. Hubungan Antara Fasilitas dan Aktifitas.....	111
29. Perkiraan Jumlah dan Luas Ruangan.....	112
30. Daftar Inventoris Fasilitas Kasir.....	113
31. Daftar Inventoris Ruang Treatment.....	113
32. Daftar Inventoris Ruang Salon.....	114-115
33. Daftar Inventoris Ruang Make Over.....	115-116
34. Daftar Inventoris Ruang Spa.....	116-117
35. Daftar Inventoris Kids Playground.....	117
36. Daftar Inventoris Lain-Lain.....	118
37. Daftar Inventoris Ruang Janitor.....	118
38. Pemilihan Lokasi.....	119
39. Kebutuhan Tenaga Kerja.....	135
40. Pengeluaran Gaji per Bulan.....	136
41. Jadwal Waktu Kerja.....	142
42. Jam Operasional Kerja Karyawan.....	143
43. Pelatihan dan Pengembangan Karyawan.....	159-160
44. Perkiraan Biaya Investasi.....	168
45. Sumber Dana.....	169
46. Suku Bunga Kredit Rupiah.....	170

47.	Tarif Penyusutan.....	174
48.	Masa Manfaat dan Tarif Penyusutan Harta Tak Berwujud.....	174
49.	<i>RATING PAR/IAR</i>	175
50.	Biaya Operasional Tahun Pertama.....	176-177
51.	Perhitungan Pendapatan Paket Honeybee Beauty and Kids Spa.....	177
52.	Perhitungan Pendapatan Honeybee Beauty and Kids Spa.....	178
53.	Asumsi Dalam Proyeksi Arus Kas.....	180-181
54.	Perhitungan Titik Impas Tahun Pertama.....	182
55.	Penilaian Investasi.....	183
56.	Perhitungan <i>Payback Period</i>	184
57.	Reksadana.....	185
58.	Obligasi Negara.....	186
59.	Suku Bunga Deposito.....	186-187
60.	Hasil Lelang SBI dan SBIS 16 Januari 2014.....	187
61.	Rata-Rata Tingkat Diskonto Investasi.....	188
62.	Perhitungan Manual IRR.....	188
63.	Perhitungan NPV.....	190
64.	Perhitungan <i>Profitability Index</i>	191
65.	<i>Liquidity Ratio</i>	192
66.	<i>Solvency Ratio</i>	193
67.	<i>Profitability Ratio</i>	194

DAFTAR LAMPIRAN

Keterangan	Deskripsi
Lampiran A	Kuesioner Honeybee Beauty and Kids Spa
Lampiran B	<i>Design Logo, Brosur, Denah, Business Card, Stamp Card</i>
Lampiran C	Finance Honeybee Beauty and Kids Spa

