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 GRIYA AYANA DAY SPA PANTAI INDAH KAPUK ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan Pariwisata (S.S.T.Par.) Jurusan Usaha Wisata Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan – Tangerang, Banten.

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 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 dan Penguji yang telah membimbing dan membantu penulis dalam penyusunan tugas akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
3. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., selaku Ketua Jurusan Manajemen Usaha Wisata.
4. Ibu Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Penasehat Akademik.
5. Ibu Theodosia C. Nathalia, S.ST.Par., M.M., selaku Penguji yang telah memberikan masukan dan bimbingan dalam penyelesaian tugas akhir.
6. Bapak Drs. Demson. R.H. Goeltom, M.Pd., selaku Penguji yang telah memberikan masukan dan bimbingan dalam penyelesaian tugas akhir.
7. Bapak Dr. Rudyanto, S.E., M.M., yang telah memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir.
8. Semua dosen yang telah mengajar selama berkuliah di Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
9. Staf Karyawan STPPH yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.

10. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.
11. Papa, Jacobus Gumarus, Mama, Nurti Entong, Adik, Devixena Gumarus, Kung-Kung, Popo, Paman, Tante, serta sepupu Veronica dan Henderik yang selalu memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
12. Teman-teman seperjuangan Jurusan Usaha Wisata 2011 yaitu Michelle, Ria, Gioviki, Livia, Catheresia, Ladyta, Juwini, Irene, Dea, Ryry, Cyntia, Billy, Rizky, dan Petrisia yang telah memberikan semangat dan bantuan.
13. Sahabat terbaik yaitu Veronica, Imelda, Giovani, Hokky, Kono, Willy, Leo, dan Macklin yang selalu mendukung dan memberikan semangat.
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.

Karawaci, 23 Februari 2015

Jessica

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 ..... **ix**

DAFTAR TABEL ..... **x**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiii**

BAB I PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal 1

B. Tujuan Studi Kelayakan 5

C. Metodologi 7

D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait 12

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

A. Analisis Permintaan 25

B. Analisis Penawaran 43

C. Segmentasi, Target Dan Posisi Bisnis Dalam Pasar 60

D. Baur Pemasaran 70

E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup Dan Teknologi 86

BAB III ASPEK TEKNIS

A. Aspek Jenis Aktivitas Dan Fasilitas 90

B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas 98

C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas 101
D. Pemilihan Lokasi..... 106
E. Teknologi Yang Digunakan 107

BAB IV ASPEK MANAJEMEN

A. Pengorganisasian..... 111
B. Sumber Daya Manusia 121
C. Aspek Yuridis 130

BAB V ASPEK FINANSIAL

A. Kebutuhan Dan Sumber Dana..... 141
B. Perkiraan Biaya Operasional..... 144
C. Perkiraan Pendapatan Usaha 149
D. Proyeksi Neraca 153
E. Proyeksi Laba Rugi 153
F. Proyeksi Arus Kas..... 154
G. Analisis Titik Impas 156
H. Penilaian Investasi..... 157
I. Manajemen Risiko 171

BAB VI SIMPULAN 174

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	*Five Forces Porter*	48
2.	Logo Griya Ayana Day Spa	74
3.	Jenis Aktivitas Pelanggan	93
4.	Jenis Aktivitas Karyawan.....	95
5.	Alat *Portable Steam*	108
6.	Alat Hidroterapi	109
7.	CCTV	110
8.	*Zahir Pos Software*.....	110
9.	Struktur Organisasi	118
10.	Rumus APBD Tahun 2013 dan 2014.....	150
11.	Rumus NPV	166

DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota Administrasi, 2011 – 2012	1
2.	Jumlah Penduduk Jakarta Utara Menurut Kelurahan Tahun 2010	4
3.	Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin Tahun 2012	27
4.	Jumlah Kepadatan Penduduk dan *Sex Ratio* Menurut Kecamatan Tahun 2012	28
5.	Hasil Kuesioner Berdasarkan Demografis	29
6.	Hasil Kuesioner Menurut Kondisi Pasar	31
7.	Uji Validitas	32
8.	Uji Reliabilitas	32
9.	Hasil Kuesioner Mengenai Produk	33
10.	Hasil Kuesioner Mengenai Harga	35
11.	Hasil Kuesioner Mengenai Distribusi	37
12.	Hasil Kuesioner Mengenai Promosi	38
13.	Hasil Kuesioner Mengenai Manusia	39
14.	Hasil Kuesioner Mengenai Paket	41
15.	Hasil Kuesioner Mengenai Pemograman	42
16.	Hasil Kuesioner Mengenai Kerja Sama	42
17.	Daftar Pesaing Langsung	45
18.	Daftar Pesaing Pengganti	46
19.	Matriks SWOT	56
20.	*Generic Business Strategic*	68
21.	Perbandingan Kisaran Harga Terhadap Pesaing	79
22.	Harga Griya Ayana Day Spa	80
23.	Biaya Promosi Selama Setahun	82
24.	Pengemasan Paket Griya Ayana Day Spa	84

25. Pemograman Griya Ayana Day Spa 85
26. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas Pelanggan 98
27. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas Karyawan 100
28. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Lantai 1 101
29. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Lantai 2 102
30. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Lantai 3 102
31. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Lantai 4 102
32. Inventaris Ruang Pendaftaran dan Tunggu 103
33. Inventaris Ruang *Waxing* 103
34. Inventaris Ruang Refleksi 103
35. Inventaris Ruang Bersantai 104
36. Inventaris Ruang Perawatan Pijat, Lulur, Masker Totok Wajah, Ratus 104
37. Inventaris Kamar Mandi dan Toilet 104
38. Inventaris Ruang Perawatan paket 105
39. Inventaris Ruang Hidroterapi 105
40. Inventaris Ruang Rapat 105
41. Inventaris Ruang Manager dan Akuntan 106
42. Inventaris Pantry dan Ruang Makan Karyawan 106
43. Pemilihan Lokasi 107
44. *Job Description* 113
45. *Job Specification* 114
46. Jumlah Karyawan 118
47. Jadwal Kerja Karyawan 121
48. Gaji Karyawan 128
49. Pelatihan dan Pengembangan 129

50. Identitas Pengelola Usaha 133
51. Perincian Harga Perizinan 140
52. Perkiraan Biaya Investasi 141
53. Sumber Dana Investasi Awal 142
54. Suku Bunga Kredit Rupiah 143
55. Biaya Operasional Tahun Pertama 144
56. Tarif Penyusutan 147
57. Masa Manfaat dan Tarif Penyusutan Harta Tak Berwujud 147
58. *Rating PAR/IAR* 148
59. Inflasi DKI Jakarta Tahun 2014 149
60. Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan 151
61. Perkiraan Pendapatan Tahun Pertama 151
62. Kapasitas Maksimum Tamu *Weekdays* 152
63. Kapasitas Maksimum Tamu *Weekend* 152
64. Asumsi Dalam Proyeksi Arus Kas 155
65. *BEP In Sales* 157
66. Reksadana Bank CIMB Niaga 159
67. Suku Bunga Deposito 159
68. Obligasi Negara Melalui BEI 160
69. Rata-Rata Tingkat Diskonto Investasi 162
70. Perhitungan *Payback Period* 163
71. Perhitungan IRR 164
72. Perhitungan Manual IRR 165
73. Perhitungan PI 167
74. Perhitungan *Liquidity Ratio* 168
75. Perhitungan *Solvency Ratio* 169
76. Perhitungan *Profitability Ratio* 170

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	**Keterangan**
Lampiran A	Kuesioner dan SPSS
	A-1 Kuesioner
	A-2 Hasil Olahan SPSS
Lampiran B	Desain
	B-1 Logo dan Kartu Nama
	B-2 Layout Kantor
	B-3 Layout Ruang Perawatan
	B-4 Desain 3D
	B-5 *Flyer*
	B-6 *Standing Banner*
	B-7 *Price List*
	B-8 *Sticker*
	B-9 Seragam Karyawan
	B-10 *Websites, Facebook, Instagram*
Lampiran C	Ketenagakerjaan
	C-1 Formulir BPJS
Lampiran D	*Supplier*
	D-1 Data *Supplier*
Lampiran E	COGS
	E-1 Perhitungan COGS
Lampiran F	Keuangan
	F-1 *PAR Insurance*
	F-2 *Investment*
	F-3 *Equipment*

F-4 *Depreciation*
F-5 *Data Support*
F-6 *Sales* Per Tahun
F-7 Kapasitas
F-8 Asumsi Harga Jual Naik-Tahun
F-9 Jadwal Pembayaran Pinjaman Investasi
F-10 Skedul Pinjaman Modal Kerja
F-11 *Expenses*
F-12 *Income Statement Projection*
F-13 *Balance Sheet*
F-14 *Cash Flow*
F-15 *Finantial Ratio*
F-16 BEP
F-17 *Payback Period*
F-18 Manual IRR

Lampiran G *Curriculum Vitae*
G-1 Daftar Riwayat Hidup