

## 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 “ *Day Spa HOUSE OF MADEMOISELLE Pantai Indah Kapuk* “ ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan (S.ST.) Jurusan Perhotelan 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 Dr. Diena M Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah memberikan dukungan kepada penulis secara langsung maupun tidak langsung.
2. Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Ketua Jurusan Perhotelan Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah memberikan bimbingan dan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menjalankan perkuliahan.
3. Ibu Theodosia C. Nathalia, S.ST. Par., M.M., selaku Penasehat Akademik, sekaligus sebagai dosen pembimbing utama yang telah membimbing dan memberikan masukan kepada penulis selama berjalannya proses studi kelayakan bisnis ini.

4. Bapak Khrisnamurti, M.Sc., selaku sebagai dosen pembimbing kedua yang memberikan banyak dukungan, masukan dan kesabaran terhadap penulis dalam menyelesaikan studi kelayakan bisnis.
5. Seluruh dosen dan staff Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah mendukung proses administrasi dalam penulisan tugas akhir ini dan memberikan dukungan moral selama empat tahun ini.
6. Staff Karyawan perpustakaan yang telah membantu penulis dalam proses peminjaman bahan – bahan yang berhubungan dengan studi kelayakan bisnis hingga selesai.
7. Papa, Mama, Kakak serta adik yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
8. Marshella Subroto merupakan teman yang selalu memberikan ide cemerlang dan sabar membantu penulis dalam menyelesaikan studi kelayakan bisnis.
9. Alumnus Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan, khususnya Melissa Susanto S.ST., yang telah memberikan bimbingan, dukungan dan pengalamannya kepada penulis dalam mengerjakan studi kelayakan bisnis ini hingga selesai.
10. Teman – teman kelas A angkatan 2008 yang senantiasa berjuang bersama selama proses belajar dan penyelesaian studi kelayakan bisnis ini.
11. Kepada seluruh sahabat yang telah memberikan penghiburan, doa dan dukungan yang besar kepada penulis untuk menyelesaikan studi kelayakan bisnis ini.

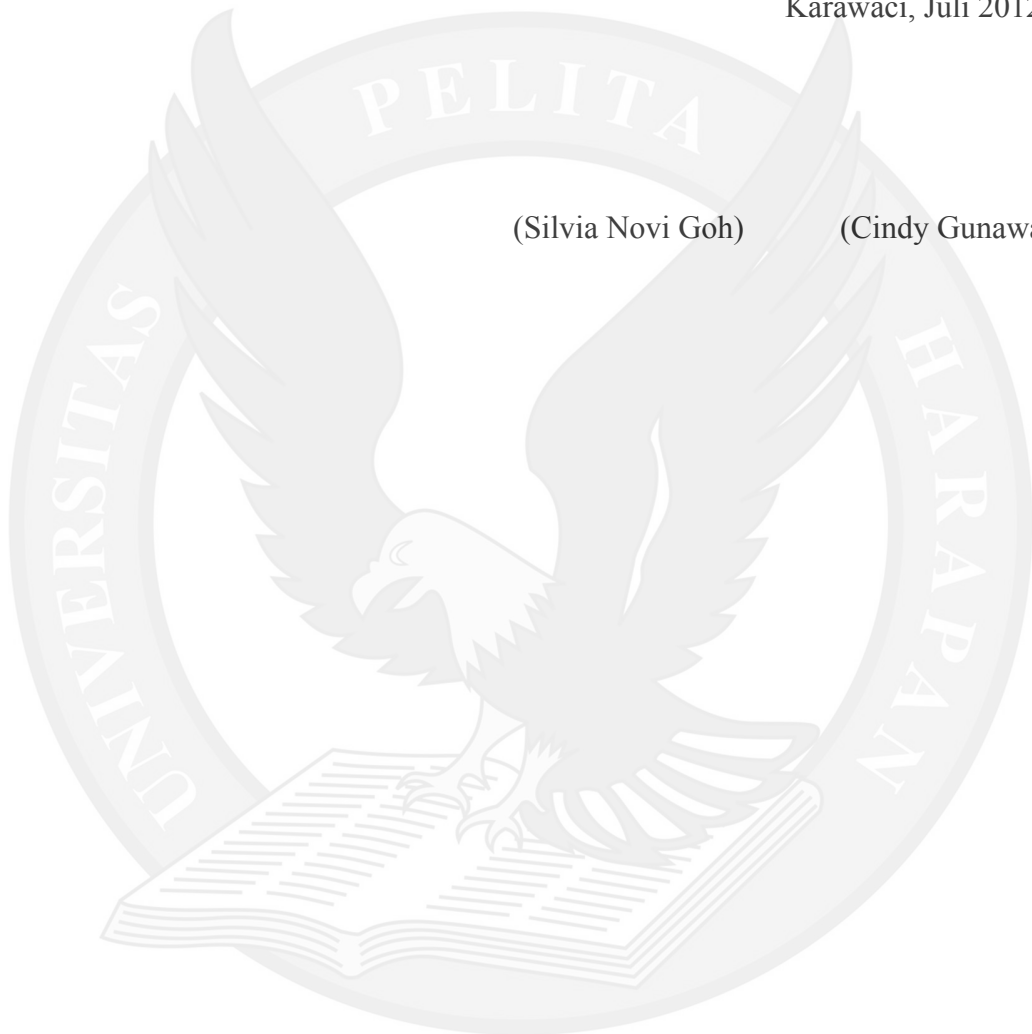
Penulis menyadari keterbatasan akan pengetahuan dan waktu yang memungkinkan ditemukannya kesalahan penulisan dalam studi kelayakan bisnis

ini. Penulis juga menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari sempurna sehingga saran dan kritik yang membangun akan sangat membantu penulis. Pada akhirnya, penulis berharap agar studi kelayakan bisnis ini dapat berguna dan membantu para pembaca, teman-teman dan alumnus.

Karawaci, Juli 2012

(Silvia Novi Goh)

(Cindy Gunawan)



# DAFTAR ISI

Halaman

## HALAMAN JUDUL

## PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

## PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

## PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

KATA PENGANTAR.....vi

DAFTAR ISI.....ix

DAFTAR TABEL.....xi

DAFTAR GAMBAR.....xii

DAFTAR LAMPIRAN.....xiii

## Bab I PENDAHULUAN

A. Gagasan awal.....1

B. Tujuan Studi Kelayakan.....3

C. Metodologi.....4

D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....5

## Bab II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

A. Aspek Permintaan.....13

B. Aspek Penawaran.....20

C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis dalam Pasar.....29

D. Baur Pemasaran.....32

E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup dan  
Teknologi.....41

### **Bab III ASPEK TEKNIS**

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	44
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas.....	51
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	51
D. Pemilihan Lokasi.....	54
E. Teknologi yang digunakan.....	55

### **Bab IV ASPEK MANAJEMEN**

A. Pengorganisasian.....	58
B. Sumber Daya Manusia.....	63
C. Aspek Yuridis.....	69

### **Bab V ASPEK KEUANGAN**

A. Kebutuhan dan Sumber Dana.....	75
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	76
C. Perkiraan Pendapatan Usaha.....	78
D. Proyeksi Neraca.....	79
E. Proyeksi Laba Rugi.....	79
F. Proyeksi Arus Kas.....	80
G. Analisis Titik Impas.....	81
H. Penilaian Investasi.....	82
I. Manajemen Risiko.....	86

<b>Bab VI KESIMPULAN.....</b>	<b>89</b>
-------------------------------	-----------

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>92</b>
----------------------------	-----------

### **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Persentase dan Kepadatan Penduduk Menurut Provinsi.....	1
2.	Persentase Penduduk menurut Provinsi dan Jenis Kelamin, tahun 2009 dan 2010.....	15
3.	Hasil Kuisisioner Berdasarkan Data Responden.....	16
4.	Hasil Kuisisioner Berdasarkan Minat.....	19
5.	Analisis Pesaing Sekitar Lokasi .....	22
6.	Analisis SWOT MATRIX “ <i>Day Spa HOUSE OF MADEMOISELLE Pantai Indah Kapuk</i> ”.....	28
7.	Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas.....	51
8.	Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas untuk Tamu.....	52
9.	Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Untuk Karyawan.....	52
10.	Sistem Pembagian Jam Kerja per Hari.....	59
11.	Sistem Pembagian Kerja per Minggu.....	60
12.	Jumlah Karyawan Berdasarkan Jabatan.....	63
13.	Daftar Gaji Karyawan.....	67
14.	Perkiraan Biaya Investasi .....	75
15.	Struktur Permodalan.....	76
16.	Tabel Keterangan Operasional “ <i>Day Spa HOUSE OF MADEMOISELLE Pantai Indah Kapuk</i> ”.....	77
17.	Perkiraan Pendapatan Pada Tahun Pertama.....	78
18.	Perkiraan Biaya Arus Kas yang Dikeluar Tahun Pertama.....	73

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
No. Keterangan	
1. Analisis <i>Five Forces Porter</i> .....	23
2. Arus Kegiatan Aktivitas Tamu “ <i>Day Spa HOUSE OF MADEMOISELLE Pantai Indah Kapuk</i> ”.....	53
3. Organisasi “ <i>Day Spa HOUSE OF MADEMOISELLE Pantai Indah Kapuk</i> ”.....	62
4. Langkah Dalam Melakukan Seleksi Tenaga Kerja Baru.....	65



## DAFTAR LAMPIRAN

- No. Keterangan
- A. Kuisioner
  - B. Daftar Paket Harga Perawatan Spa di “*Day Spa HOUSE OF MADEMOISELLE Pantai Indah Kapuk*”
  - C. Deskripsi Pekerjaan Berdasarkan Jabatan
  - D. Kualifikasi Pekerjaan Berdasarkan Jabatan
  - E. Desain
  - F. 3D views “*Day Spa HOUSE OF MADEMOISELLE Pantai Indah Kapuk*”
  - G. Floor Plan “*Day Spa HOUSE OF MADEMOISELLE Pantai Indah Kapuk*”
  - H. Financial Statement Supporting Data
  - I. Hasil Wawancara
  - J. Curriculum Vitae

