

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 **STUDI KELAYAKAN BISNIS ELDERLY RESIDENCE DI SENTUL, BOGOR** ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan Pariwisata (S.S.T.Par) Diploma IV Manajemen Perhotelan Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan,

Disadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan dapat diselsesaikan 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. Bapak Drs. Demson Radja Hani Goeltom, M.Pd, selaku Pembimbing.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par.,MM., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan dan Penasihat Akademik.
3. Ibu Amelda Pramezwary, A.Par.,MM., selaku Ketua Jurusan Manajemen Perhotelan.
4. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah memberikan ilmu dan pengajaran selama masa perkuliahan.
5. Staf Karyawan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
6. Staf Karyawan perpustakaan yang telah membantu penulis.

7. Kedua orang tua, Sugianto Kosnopo dan Erlina Gunawan serta saudara lain yang telah memberikan dukungan moril dan kasih sayang.
8. Teman-teman seperjuangan yang selalu memberikan bantuan dan dukungan kapanpun.
9. Juga kepada Jessica Daiwin Huang, Viony Tjandra dan Tobias Ryan yang selalu mendukung, membantu, dan memberikan perhatian.
10. Semua pihak yang membantu dalam pembuatan Tugas Akhir 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, 11 Juli 2013

Yohan

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

KATA PENGANTARv

DAFTAR ISIvii

DAFTAR GAMBARix

DAFTAR TABELx

DAFTAR LAMPIRAN.....xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal.....1

B. Tujuan Studi Kelayakan.....7

C. Metodologi.....8

D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....12

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

A. Analisis Permintaan.....27

B. Analisis Penawaran.....44

C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis dalam Pasar.....55

D. Bauran Pemasaran.....58

E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup
dan Teknologi.....74

BAB III ASPEK TEKNIS

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	77
B. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas.....	87
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	89
D. Pemilihan Lokasi.....	89
E. Teknologi yang digunakan.....	90

BAB IV ASPEK MANAJEMEN

A. Pengorganisasian.....	92
B. Sumber Daya Manusia.....	101
C. Aspek Yuridis.....	113

BAB V ASPEK FINANSIAL

A. Kebutuhan Dan Sumber Dana.....	120
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	121
C. Perkiraan Pendapatan Usaha.....	122
D. Proyeksi Neraca.....	123
E. Proyeksi Rugi Laba.....	124
F. Proyeksi Arus Kas.....	125
G. Analisis Titik Impas.....	125
H. Penilaian Investasi.....	126
I. Manajemen Resiko.....	129

BAB VI SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan.....	130
------------------	-----

DAFTAR PUSTAKA.....134

LAMPIRAN

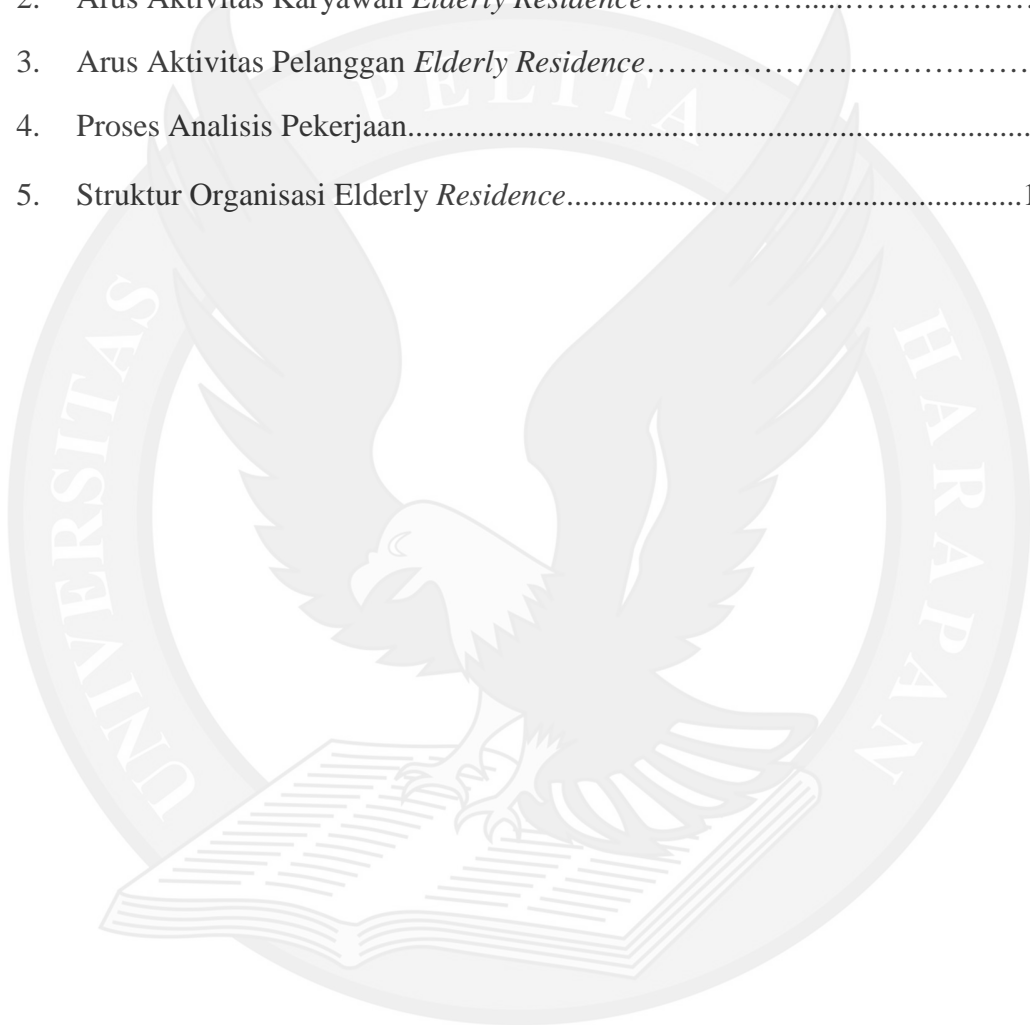
CV

DAFTAR GAMBAR

Halaman

No. Keterangan

1. <i>Five Forces Porter</i>	46
2. Arus Aktivitas Karyawan <i>Elderly Residence</i>	81
3. Arus Aktivitas Pelanggan <i>Elderly Residence</i>	83
4. Proses Analisis Pekerjaan.....	92
5. Struktur Organisasi <i>Elderly Residence</i>	100

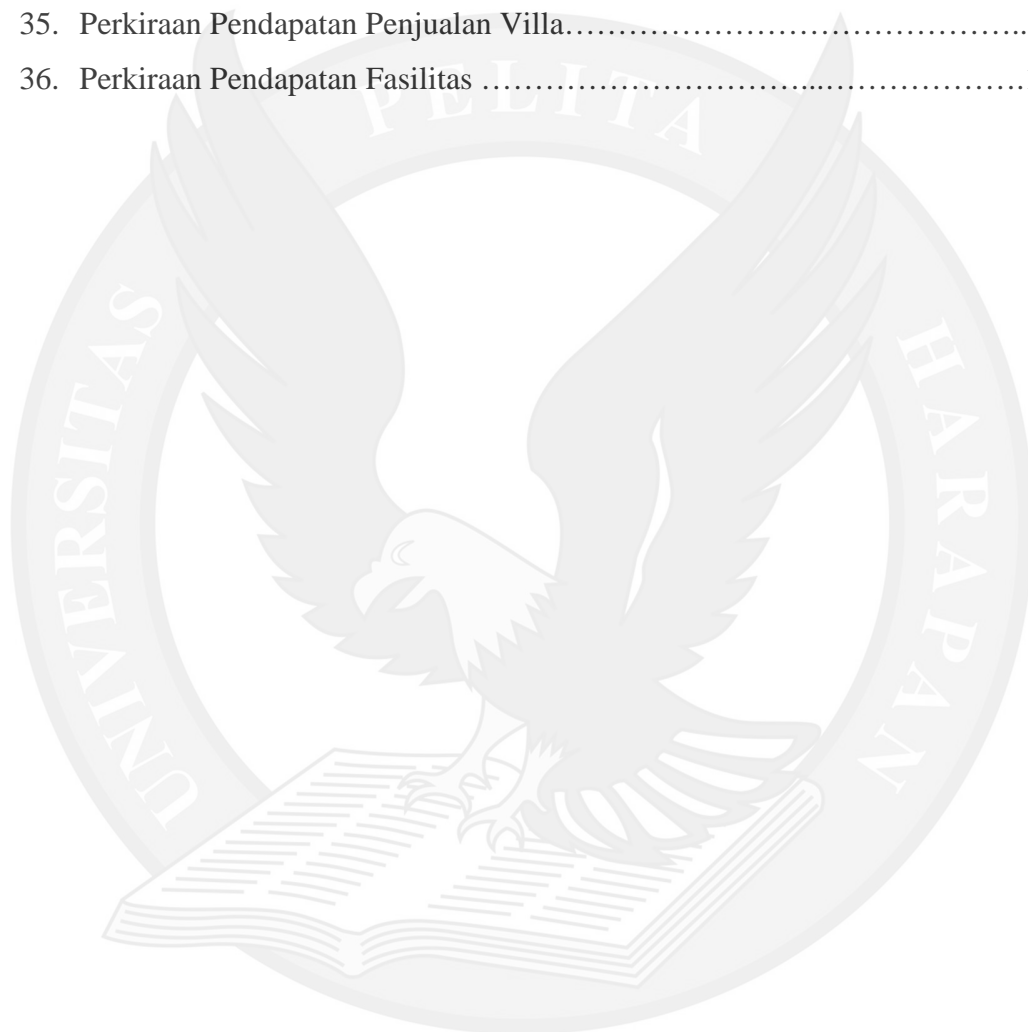


DAFTAR TABEL

Halaman

No. Keterangan	
1.	Klasifikasi Hotel Berdasarkan Bintang.....17
2.	Jumlah Penduduk di Provinsi DKI Jakarta.....28
3.	Hasil Kuesioner berdasarkan Data Responden.....30
4.	Minat Pasar Berdasarkan <i>Product</i>34
5.	Minat Pasar Berdasarkan <i>Price</i>36
6.	Minat Pasar Berdasarkan <i>Place</i>37
7.	Minat Pasar Berdasarkan <i>Promotion</i>38
8.	Minat Pasar Berdasarkan <i>People</i>39
9.	Minat Pasar Berdasarkan <i>Packaging</i>40
10.	Minat Pasar Berdasarkan <i>Programming</i>40
11.	Minat Pasar Berdasarkan <i>Partnership</i>41
12.	Minat Pasar Berdasarkan Fasilitas.....42
13.	Uji Reliabilitas.....43
14.	Pesaing Langsung <i>Elderly Residence</i>45
15.	Pesaing Tidak Langsung <i>Elderly Residence</i>46
16.	Matrix Analisis SWOT.....52
17.	Menu Restoran.....61
18.	Harga Menu Makanan Dan Minuman.....64
19.	Jenis-jenis Fasilitas <i>Elderly Residence</i>84
20.	Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas <i>Elderly Residence</i> bagian <i>Front of the House</i>87
21.	Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas <i>Elderly Residence</i> bagian <i>Back of the House</i>88
22.	Analisis Pekerjaan.....94
23.	Jumlah Staff di <i>Elderly Residence</i>105
24.	Pembagian <i>Shift</i> Pekerjaan.....106
25.	Jadwal Kerja Karyawan <i>Office</i>107
26.	Jadwal Kerja Karyawan <i>Front Office Department</i>107
27.	Jadwal Kerja <i>House Keeping Department</i>108

28. Jadwal Kerja <i>Kitchen Department</i>	108
29. Jadwal Kerja <i>Restaurant Department</i>	109
30. Jadwal Kerja <i>Engineering Dan Security Department</i>	109
31. Jadwal Kerja <i>Guest Activity Coordinator Dan Guest Relation Officer</i>	109
32. Jadwal Kerja <i>Driver</i>	110
33. Perincian Gaji <i>Staff</i>	110
34. Perkiraan Biaya Investasi <i>Elderly Residence</i>	120
35. Perkiraan Pendapatan Penjualan <i>Villa</i>	123
36. Perkiraan Pendapatan Fasilitas	123



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Lampiran	
1.	Lampiran I, Kuesioner.....	A-1
2.	Lampiran II, Analisis Keuangan.....	B-1
3.	Lampiran III, Design Logo.....	C-1
4.	Lampiran IV, Design Menu.....	D-1
5.	Lampiran V, Design Brosur.....	E-1
6.	Lampiran VI, Design Kop Surat.....	F-1
7.	Lampiran VII, Design Door Hanger.....	G-1
8.	Lampiran VIII, Design 3D dan Layout.....	H-1

