

## 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 SEREMPAH SPA DI GADING SERPONG ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) Program Studi Pengelolaan Perhotelan Fakultas Pariwisata Universitas 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 yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., selaku Pembimbing Tugas Akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M.,CHE, selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., selaku Ketua Program Studi Pengelolaan Perhotelan.
4. Bapak Reagan Brian, S.ST, M.M., selaku Penasehat Akademik.
5. Ibu Dr. Diena M. Lemy, A.Par, M.M., CHE selaku Ketua Tim Penguji, Dr. Ir. Rudy Pramono, M.Si dan Nova I. Bernedeta Sitorus, S.Par., M.Par selaku Anggota Tim Penguji
6. Seluruh Dosen dan Staff Karyawan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan ilmu dan membantu penulis dalam kegiatan administratif.

7. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Orang tua, kakak serta adik yang telah memberikan dukungan moril, doa dan kasih sayang.
9. Teman-teman seperjuangan selama perkuliahan Brian, Ica, Gisel, Ko Agung, Jesslyn, dan Kalista yang selalu memberikan semangat dan bantuan.
10. Teman-teman Menjadi Ahli Tour Package Donny, Vira, Cindy, Tedy, dan Iwan yang sudah mewarnai kehidupan perkuliahan penulis.
11. Teman-teman Cipuylits Clara, Chai, Stevany, dan Tobi yang selalu mendukung penulis melalui hujatan-hujatan dan memberikan perhatian fiktif kepada penulis.
12. Moses Djuan Alvindja selaku orang yang selalu mendukung dan menemani di masa-masa tersulit dalam kehidupan perkuliahan penulis.
13. Mentor & Chief Mentor Ci Monica dan Ci Josephine yang sudah membimbing dan memberikan banyak bantuan dalam kehidupan perkuliahan penulis.
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.

Tangerang, Januari 2021

Cindy Clarissa Susoanto

# 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**..... xii

## **BAB I PENDAHULUAN**

- A. Gagasan Awal ..... 1
- B. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis ..... 7
- C. Metodologi ..... 9
- D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait ..... 15

## **BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN**

- A. Analisis Permintaan..... 37
- B. Analisis Penawaran ..... 78
- C. Segmentasi, Target, Dan Posisi Bisnis Dalam Pasar ..... 105
- D. Baur Pemasaran..... 111
- E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup, Dan Teknologi ..... 127

### **BAB III ASPEK OPERASIONAL**

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	131
B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas.....	145
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	147
D. Pemilihan Lokasi.....	148
E. Teknologi Yang Digunakan .....	152

### **BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA**

A. Pengorganisasian.....	156
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia.....	167
C. Aspek Yuridis.....	179

### **BAB V ASPEK KEUANGAN**

A. Kebutuhan dan Sumber Dana.....	197
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	200
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	205
D. Proyeksi Neraca.....	209
E. Proyeksi Laba Rugi .....	210
F. Proyeksi Arus Kas.....	210
G. Analisis Titik Impas .....	211
H. Penilaian Investasi.....	211
I. Manajemen Risiko.....	226

<b>BAB VI SIMPULAN.....</b>	<b>230</b>
-----------------------------	------------

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>234</b>
-----------------------------	------------

### **LAMPIRAN**

### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## DAFTAR GAMBAR

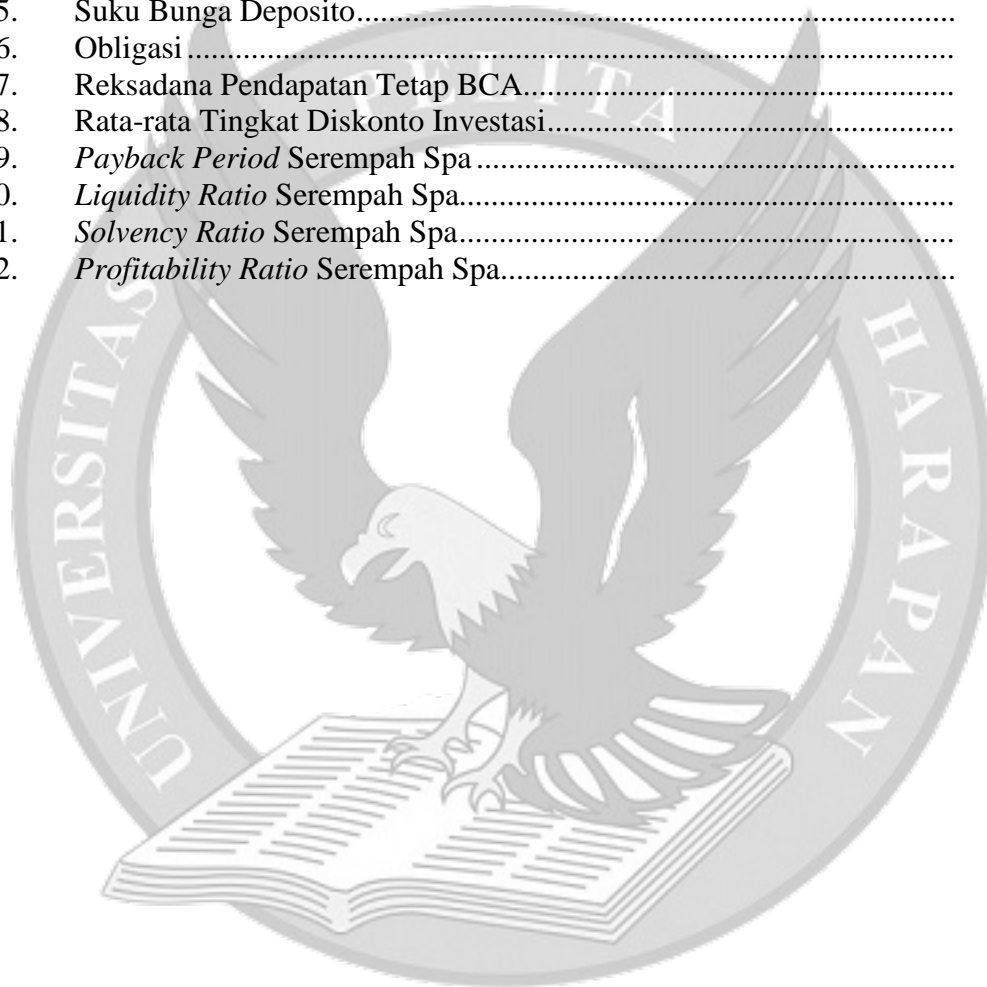
No.	Keterangan	Halaman
1.	Destinasi Wisata Kebugaran Paling diminati di Asia Tahun 2019 .....	2
2.	Industri Wisata Kebugaran.....	4
3.	Analisis <i>Five Forces Porter</i> .....	104
4.	Logo Serempah Spa .....	114
5.	<i>Flow Chart</i> Aktivitas <i>Front Office</i> Serempah Spa.....	133
6.	<i>Flow chart</i> Aktivitas <i>Back Office Accounting &amp; Finance Staff</i> Serempah Spa.....	135
7.	<i>Flow chart</i> Aktivitas <i>Back Marketing Staff</i> Serempah Spa .....	136
8.	<i>Flow chart</i> Aktivitas <i>Human Resource Development Staff</i> Serempah Spa.....	137
9.	<i>Flow chart</i> Aktivitas <i>Back Office Therapist</i> Serempah Spa .....	138
10.	<i>Flow chart</i> Aktivitas <i>Back Office Office Boy / Girl</i> Serempah Spa.....	140
11.	<i>Flow Chart</i> Aktivitas Konsumen Serempah Spa .....	141
12.	Struktur Organisasi Serempah Spa.....	166
13.	<i>BI Rate</i> .....	217



## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Laju Pertumbuhan PDRB Kabupaten/Kota di Provinsi Banten (persen).....	38
2.	Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Banten (jiwa), 2015–2019 .....	39
3.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Pertama Profil Responden .....	41
4.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Pertama Kondisi Pasar .....	44
5.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Produk ( <i>Product</i> ) .....	47
6.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Harga ( <i>Price</i> ) .....	52
7.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Promosi & Pemrograman ( <i>Promotion &amp; Programming</i> ) .....	58
8.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Distribusi ( <i>Distribution</i> ) .....	62
9.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Pengemasan ( <i>Packaging</i> ).....	63
10.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Karyawan ( <i>People</i> ).....	66
11.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Kerja Sama ( <i>Partnership</i> ).....	70
12.	Uji Validitas .....	73
13.	Uji Reliabilitas .....	78
14.	Daftar Pesaing Serempah Spa .....	79
15.	Matriks Analisis SWOT Serempah Spa.....	84
16.	<i>Generic Business - Level Strategies</i> .....	109
17.	Daftar Harga Produk Serempah Spa .....	117
18.	Anggaran Promosi Serempah Spa.....	121
19.	Daftar Program Serempah Spa.....	122
20.	Daftar Harga Paket Serempah Spa.....	125
21.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas <i>Front Office</i> .....	145
22.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas <i>Back Office</i> .....	146
23.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas Konsumen .....	147
24.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Serempah Spa .....	148
25.	Perbandingan Lokasi Potensial Serempah Spa .....	149
26.	Daftar Penggunaan Teknologi pada Serempah Spa .....	155
27.	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification</i> Karyawan Serempah Spa .....	157
28.	Jadwal Shift Karyawan Serempah Spa .....	163
29.	Gaji Karyawan Serempah Spa .....	171
30.	Perhitungan Biaya Jaminan Sosial Serempah Spa.....	175
31.	Perkiraan Biaya Pelatihan dan Pengembangan Karyawan Serempah Spa.....	179
32.	Identitas Pelaku Bisnis Serempah Spa .....	182
33.	Biaya Legalitas Serempah Spa.....	196
34.	Perkiraan Biaya Investasi Serempah Spa.....	197
35.	Sumber Dana Serempah Spa.....	198

36.	Suku Bunga Kredit dalam Rupiah .....	199
37.	Biaya Pemasaran Serempah Spa .....	201
38.	Biaya Utilitas Serempah Spa.....	204
39.	Biaya Operasional Serempah Spa.....	205
40.	Inflasi Indonesia Tahun 2019.....	206
41.	Pertumbuhan PDRB Kabupaten Tangerang 2016-2019 .....	206
42.	Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan.....	207
43.	Perkiraan Pendapatan Serempah Spa Tahun Pertama.....	208
44.	Kapasitas Maksimum Konsumen dalam Satu Tahun .....	209
45.	Suku Bunga Deposito.....	212
46.	Obligasi .....	213
47.	Reksadana Pendapatan Tetap BCA.....	215
48.	Rata-rata Tingkat Diskonto Investasi.....	217
49.	<i>Payback Period</i> Serempah Spa .....	218
50.	<i>Liquidity Ratio</i> Serempah Spa.....	222
51.	<i>Solvency Ratio</i> Serempah Spa.....	223
52.	<i>Profitability Ratio</i> Serempah Spa.....	225



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Keterangan	Halaman
A.	Kuesioner.....	A-1
	Hasil Olah Data Kuesioner.....	A-16
B.	Logo Serempah Spa.....	B-1
	<i>Exterior</i> Serempah Spa.....	B-1
	Ruang Perawatan <i>Single</i> Serempah Spa.....	B-2
	Ruang Perawatan <i>Double</i> Serempah Spa.....	B-2
	Ruang <i>Halotherapy</i> Serempah Spa .....	B-3
	<i>Front Office &amp; Lounge Area</i> Serempah Spa .....	B-3
	Ruang Yoga Serempah Spa.....	B-4
	<i>Layout</i> Lantai 1.....	B-5
	<i>Layout</i> Lantai 2.....	B-6
	<i>Layout</i> Lantai 3.....	B-7
	<i>Facebook Page</i> Serempah Spa.....	B-8
	<i>Instagram Page</i> Serempah Spa .....	B-8
	<i>Website</i> Serempah Spa .....	B-9
	Seragam Resepsionis Serempah Spa.....	B-10
	Seragam Terapis Serempah Spa.....	B-11
	Katalog Promosi Serempah Spa.....	B-12
C.	Daftar Rekanan Serempah Spa.....	C-1
D.	Kapasitas Maksimum Serempah Spa .....	D-1
	Kapasitas Perawatan Serempah Spa per Tahun.....	D-1
	<i>Data Support</i> .....	D-2
	<i>Depreciation and Amortization</i> .....	D-3



<i>Cost of Goods Sales</i> .....	D-4
<i>Cost of Goods Sales Percentage</i> .....	D-4
<i>Cost of Goods Sales Assumption</i> .....	D-5
<i>Sales Assumption</i> .....	D-6
<i>Income Statement</i> .....	D-7
<i>Cash Flow</i> .....	D-8
<i>Neraca</i> .....	D-9
<i>Break Even Point</i> .....	D-10
<i>Loan Payment Schedule</i> .....	D-11
<i>Working Capital Loan</i> .....	D-12
<i>Financial Ratio</i> .....	D-12
<i>Discount</i> .....	D-13
<i>Expenses</i> .....	D-14
<i>PAR Insurance</i> .....	D-18
<i>Inflasi</i> .....	D-19
<i>PDRB Kota Tangerang Selatan</i> .....	D-19
<i>Statement Change in Equity Projection</i> .....	D-19
<i>Perlengkapan &amp; Peralatan</i> .....	D-20

