

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 THE REMEDIER SPA & WELLNESS DI KEMANG ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) Program Studi Usaha Perjalanan Wisata 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 sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Stephanie Theodora Mulyono, S.ST., M.Par., selaku Pembimbing Tugas Akhir dan Penasihat Akademik.
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 Usaha Perjalanan Wisata Universitas Pelita Harapan.
4. Seluruh dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
5. Seluruh staf Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
6. Seluruh staf Johannes Oentoro Library yang telah membantu dalam hal penyediaan data dan informasi terkait penulisan tugas akhir ini.

7. Papa, Mama, Ci Nina, Coco, dan Ci Vika yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
8. Evander Dhanvant Sebastian yang selalu menemani, mendukung, dan membantu selama proses pengerjaan tugas akhir.
9. Teman-teman seperjuangan, Cindy, Donny, Hermawan, dan Tedy yang telah memberikan semangat dan bantuan.
10. Teman-teman akrab, Giovanni, Cynthia, Lilo, Sherina, dan Iven yang senantiasa memberikan motivasi dan dukungan.
11. Mentor Usaha Wisata 2, Ci Monica yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan bantuan selama perkuliahan.
12. Teman-teman Usaha Perjalanan Wisata 2017, terutama Clarissa, Jesslyn, Gisel, Cindy Clarissa, Kalista, dan Brian untuk kebersamaannya selama 3,5 tahun.
13. 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.

Jakarta, Februari 2021

Vira Elika Satria

DAFTAR ISI

Halaman

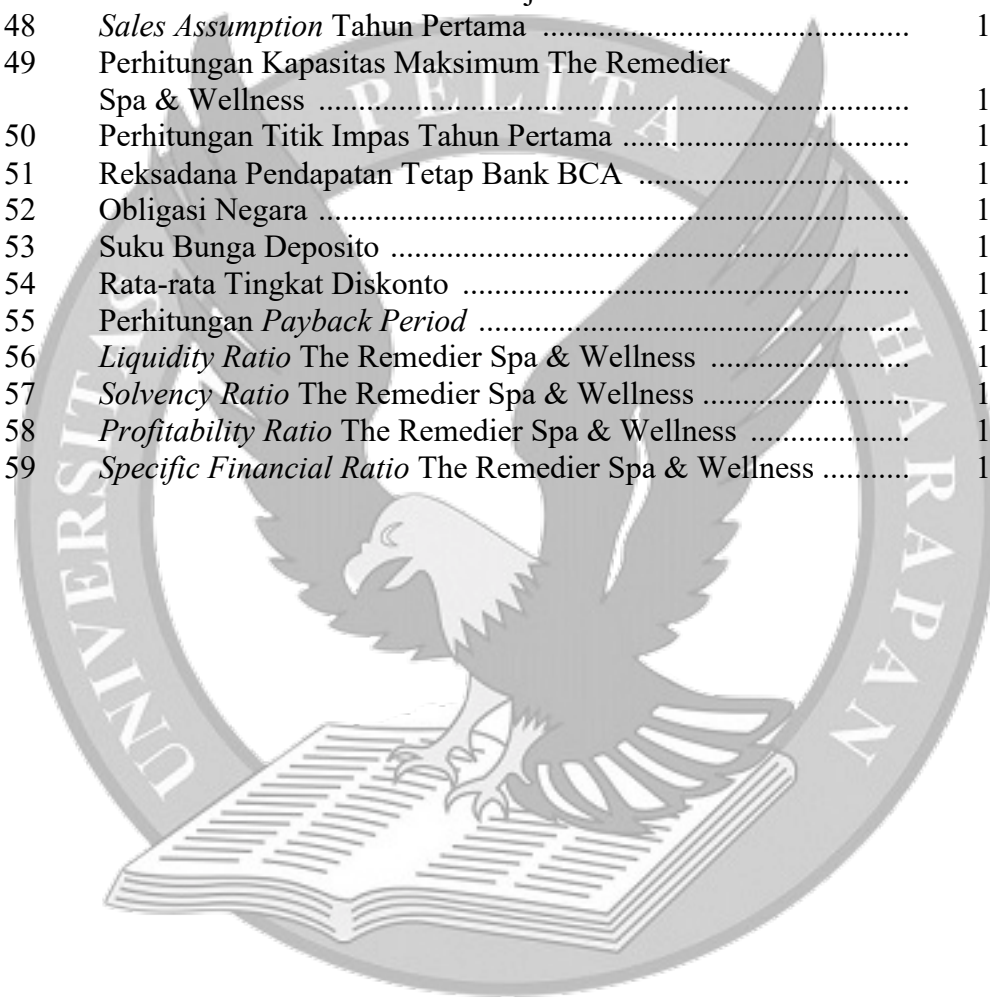
HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	
PERTUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan	7
C. Metodologi	8
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait	13
E. Konsep Ide Bisnis	25
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	
A. Analisis Permintaan	26
B. Analisis Penawaran	52
C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis	65
D. Bauran Pemasaran	69
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup, dan Teknologi	81
BAB III ASPEK OPERASIONAL	
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas	84
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas	92

C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	93
D. Pemilihan Lokasi	96
E. Teknologi yang Digunakan	98
BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA	
A. Pengorganisasian	101
B. Sumber Daya Manusia	116
C. Aspek Yuridis	126
BAB V ASPEK KEUANGAN	
A. Kebutuhan dan Sumber Dana	141
B. Perkiraan Biaya Operasional	144
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	150
D. Proyeksi Neraca	153
E. Proyeksi Laba Rugi	154
F. Proyeksi Arus Kas	154
G. Analisis Titik Impas	155
H. Penilaian Investasi	155
I. Manajemen Risiko	169
BAB VI KESIMPULAN	
A. Pendahuluan	173
B. Aspek Pasar dan Pemasaran	173
C. Aspek Operasional	175
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia	175
E. Aspek Keuangan	176
DAFTAR PUSTAKA	178
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

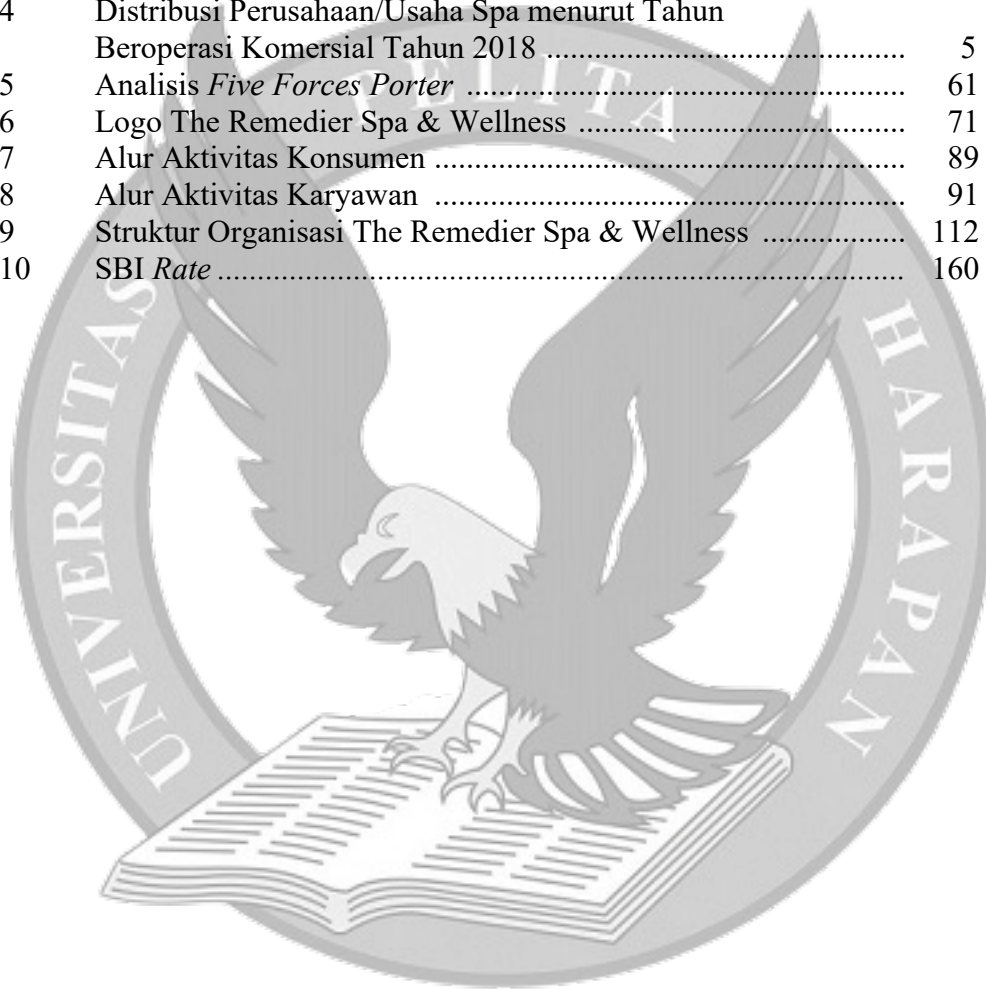
No.	Keterangan	Halaman
1	Hasil Olah Data Profil Responden	27
2	Hasil Olah Data Kondisi Pasar	30
3	Uji Validitas	32
4	Uji Reliabilitas	35
5	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Produk dan Pengemasan	36
6	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Harga	40
7	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi.....	44
8	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi	46
9	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan	48
10	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemrograman	50
11	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerja Sama	51
12	Daftar Pesaing Langsung The Remedier Spa & Wellness	53
13	Daftar Pesaing Substitusi The Remedier Spa & Wellness	54
14	Matriks Analisis SWOT	64
15	<i>Generic Business Level Strategies</i>	68
16	Daftar Harga The Remedier Spa & Wellness	73
17	Perkiraan Biaya Promosi The Remedier Spa & Wellness	76
18	Paket The Remedier Spa & Wellness	78
19	Pemrograman The Remedier Spa & Wellness	79
20	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas Konsumen	93
21	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas Karyawan	93
22	Perhitungan Kebutuhan Ruangan The Remedier Spa & Wellness	94
23	Perhitungan Kebutuhan Fasilitas Ruangan	95
24	Perbandingan Potensi Lokasi The Remedier Spa & Wellness	96
25	Jumlah Tenaga Kerja The Remedier Spa & Wellness	108
26	Pembagian <i>Shift</i> Karyawan The Remedier Spa & Wellness	114
27	Jadwal Kerja Karyawan The Remedier Spa & Wellness	115
28	Gaji Karyawan The Remedier Spa & Wellness	119
29	Biaya Jaminan Kesehatan dan Sosial Karyawan The Remedier Spa & Wellness	122
30	Biaya Pelatihan Karyawan The Remedier Spa & Wellness	126
31	Identitas Pemegang Saham PT Remedier Spa Indonesia	128
32	Perkiraan Biaya Legalitas The Remedier Spa & Wellness	140
33	Perkiraan Biaya Investasi	141
34	Perkiraan Biaya Persiapan Operasional	142
35	Sumber Dana The Remedier Spa & Wellness	142
36	Suku Bunga Kredit Rupiah	143

37	Biaya Pemasaran	144
38	Biaya Gaji Karyawan	145
39	Biaya Pelatihan.....	146
40	Biaya Asuransi Karyawan	147
41	Biaya Utilitas.....	147
42	Biaya Perlengkapan.....	148
43	<i>PAR Insurance</i>	149
44	Biaya Operasional The Remedier Spa & Wellness	150
45	Inflasi DKI Jakarta Tahun 2019	151
46	Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Tahun 2019	151
47	Asumsi Kenaikan Presentase Penjualan	152
48	<i>Sales Assumption</i> Tahun Pertama	152
49	Perhitungan Kapasitas Maksimum The Remedier Spa & Wellness	153
50	Perhitungan Titik Impas Tahun Pertama	155
51	Reksadana Pendapatan Tetap Bank BCA	157
52	Obligasi Negara	158
53	Suku Bunga Deposito	159
54	Rata-rata Tingkat Diskonto	161
55	Perhitungan <i>Payback Period</i>	162
56	<i>Liquidity Ratio</i> The Remedier Spa & Wellness	165
57	<i>Solvency Ratio</i> The Remedier Spa & Wellness	166
58	<i>Profitability Ratio</i> The Remedier Spa & Wellness	167
59	<i>Specific Financial Ratio</i> The Remedier Spa & Wellness	168



DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1	Pendapatan Devisa Indonesia dari Sektor Pariwisata (2009-2019E)	2
2	Daftar Kota Dengan Tingkat Stress Tinggi (2019)	3
3	Persentase Penduduk yang Memiliki Keluhan Kesehatan (2019)	4
4	Distribusi Perusahaan/Usaha Spa menurut Tahun Beroperasi Komersial Tahun 2018	5
5	Analisis <i>Five Forces Porter</i>	61
6	Logo The Remedier Spa & Wellness	71
7	Alur Aktivitas Konsumen	89
8	Alur Aktivitas Karyawan	91
9	Struktur Organisasi The Remedier Spa & Wellness	112
10	SBI <i>Rate</i>	160



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A Kuesioner		
	Lembar Kuesioner	A-1
	Hasil Olahan Data Kuesioner	A-11
B Desain		
	<i>Layout</i> The Remedier Spa & Wellness	B-1
	Desain 3D The Remedier Spa & Wellness	B-3
	Desain Seragam Karyawan	B-5
	Desain <i>Flyer</i>	B-6
C Keuangan		
	<i>Turnover</i> dan Kapasitas Maksimum	C-1
	<i>Data Support</i>	C-2
	<i>Depreciation and Amortization</i>	C-3
	<i>Cost of Good Sales</i>	C-5
	<i>Cost of Good Sales Percentage</i>	C-6
	<i>Cost of Good Sales Assumption</i>	C-7
	Asumsi Penjualan	C-12
	Proyeksi Laba Rugi	C-17
	<i>Cash Flow</i>	C-18
	Neraca	C-19
	<i>Break Even Point</i>	C-20
	<i>Loan Payment Schedule</i>	C-21
	<i>Working Capital Loan</i>	C-22
	<i>Financial Ratio</i>	C-23
	<i>Equity Change</i>	C-24
	<i>Discount</i>	C-25
	<i>Equipment</i>	C-26
	<i>Expenses</i>	C-27