

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 SECOND HOME VILLA DI KECAMATAN LEMBANG KABUPATEN BANDUNG BARAT 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 sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Ir. Ira Brunchilda Hubner, M. T. selaku Pembimbing Tugas Akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE, selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Dr. Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Ketua Program Studi Pengelolaan Perhotelan.
4. Bapak Jimmy Muller Hasoloang Situmorang, A.Md.Par., B. Sc., M.B.A., selaku Penasehat Akademik.
5. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.

6. Staf Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
7. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Orang tua, tante Tina dan adik yang telah memberikan dukungan moril, doa dan kasih sayang.
9. Teman-teman seperjuangan Vira Lidya dan Ribka Artauli Panjaitan yang telah memberikan semangat dan bantuan.
10. Teman-teman akrab saya Riesta Carmelia, Jessie Febriani, Vira Lidya, Felicia Angelina, Maureen, Vida Elissa, Nathasya, dan Chrisella yang selalu mendukung, membantu dan memberikan perhatian.
11. 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, 14 Desember 2020

Shania Godiva

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	
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	7
C. Metodologi	9
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....	13
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	
A. Analisis Permintaan.....	30
B. Analisis Penawaran	50
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis Dalam Pasar	68
D. Baur Pemasaran	78
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi.....	96
BAB III ASPEK OPERASIONAL	
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas	101
B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas	112
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	116
D. Pemilihan Lokasi	118

E. Teknologi yang Digunakan	120
BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA	
A. Pengorganisasian	125
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia	135
C. Aspek Yuridis	146
BAB V ASPEK KEUANGAN	
A. Kebutuhan dan Sumber Dana	154
B. Perkiraan Biaya Operasional	157
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	161
D. Proyeksi Neraca	164
E. Proyeksi Rugi Laba	165
F. Proyeksi Arus Kas	166
G. Analisis Titik Impas	167
H. Penilaian Investasi	168
I. Analisis Rasio Laporan Keuangan	171
J. Manajemen Risiko	177
BAB VI SIMPULAN	182
DAFTAR PUSTAKA	187
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Lokasi Second Home Villa	28
2.	Peta Lokasi Pesaing Langsung	54
3.	Analisis <i>Five-Forces Porter</i> Second Home Villa.....	68
4.	Logo Second Home Villa.....	83
5.	<i>Flowchart</i> Aktivitas Tamu Second Home Villa	105
6.	<i>Flowchart</i> Aktivitas Karyawan Second Home Villa	106
7.	<i>Service Blueprint</i> Second Home Villa	116
8.	Struktur Organisasi Second Home Villa.....	132



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara ke Indonesia Tahun 2017 - 2019	2
2.	Laju Pertumbuhan dan Sumber Pertumbuhan PDB Menurut Lapangan Usaha Indonesia.....	3
3.	Laju Pertumbuhan dan Peranan Kategori Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum di Kabupaten Bandung Barat, 2015-2019	6
4.	Jumlah Hotel dan Penginapan di Kecamatan Lembang Tahun 2015-2017	6
5.	Jumlah Tamu Asing dan Dalam Negeri pada Hotel Berbintang dan Non Bintang di Kabupaten Bandung Barat, 2017-2019	31
6.	Tingkat Penghunian Kamar Provinsi Jawa Barat, 2017-2019	32
7.	Hasil Kuesioner Profil Responden.....	34
8.	Hasil Kuesioner Perilaku Konsumen	35
9.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Produk	38
10.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Harga.....	40
11.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Promosi	41
12.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Manusia.....	43
13.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Distribusi.....	44
14.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Pengemasan.....	45
15.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Pemrograman	46
16.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran Kerjasama	47
17.	Hasil Uji Reliabilitas.....	49
18.	Pesaing Langsung Second Home Villa.....	51
19.	Pesaing Tidak Langsung Second Home Villa	55
20.	Matriks Analisis SWOT Second Home Villa	62
21.	Segmentasi Pasar Second Home Villa.....	74
22.	Spesifikasi Our Villa di Second Home Villa	80
23.	Indeks Harga Implisit PDB Indonesia Kategori Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum, 2014-2019	97
24.	Aktivitas Tamu Second Home Villa	104
25.	Aktivitas Karyawan Second Home Villa.....	105
26.	Jenis Ruang di Second Home Villa.....	113
27.	Analisis Hubungan Fungsional Aktivitas dan Fasilitas Tamu	114
28.	Analisis Hubungan Fungsional Aktivitas dan Fasilitas Karyawan.....	115
29.	Perkiraan Pengeluaran Peralatan di Second Home Villa.....	116
30.	Perhitungan Luas Kebutuhan Ruang Fasilitas	117
31.	Analisis Pertimbangan Pemilihan Lokasi	118
32.	Deskripsi Pekerjaan Second Home Villa.....	126
33.	Pembagian Shift Karyawan Second Home Villa	134
34.	Jadwal Kerja Karyawan Second Home Villa.....	135
35.	Spesifikasi Pekerjaan Second Home Villa.....	137
36.	Perkiraan Gaji Karyawan Second Home Villa	141
37.	Rincian Pengeluaran BPJS Second Home Villa	144
38.	Program Pelatihan dan Pengembangan Second Home Villa	146

39.	Perkiraan Biaya Investasi Second Home Villa	154
40.	Biaya Operasional Second Home Villa	157
41.	Proyeksi Pendapatan Usaha Second Home Villa.....	162
42.	Proyeksi Neraca Second Home Villa Tahun Pertama	165



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A.	Peta Lokasi Pesaing Langsung.....	A-1
B.	SPSS & Hasil Kuesioner.....	B-1
C.	Keuangan	C-1
D.	Desain Interior & Layout	D-1
E.	Atribut Hotel	E-1
F.	Media Pemasaran	F-1
G.	Daftar Pemasok	G-1
H.	Penilaian Mandiri Standar Usaha Vila Bintang	H-1

