

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Bandung sebagai ibukota propinsi Jawa Barat yang ekonominya sedang berkembang, kini dapat juga dikatakan sebagai kota berpenduduk padat dan rumit yang dikenal dengan sebutan kota Metropolitan. Layaknya kota metropolitan, kesibukan dan gaya hidup metropolis selalu diiringi dengan beragam problema. Tentu hal ini dapat memicu timbulnya ketegangan psikis dan emosi. Beban itu bertambah berat manakala menghadapi jalanan macet, suasana kantor yang menjemukan hingga urusan dengan relasi yang tak kunjung selesai. Semuanya butuh penyaluran dan penyegaran. Sehingga tidak mengherankan bermunculan sarana hiburan dan pusat kebugaran, sebagai alternatif untuk melepas lelah. Selain itu Bandung menjadi salah satu kota tujuan wisatawan di akhir pekan untuk menghilangkan stress. Bagi sebagian orang, mengendurkan ketegangan dengan pergi ke tempat-tempat hiburan bukan lagi pilihan utama. Itu sebabnya, untuk mengurangi beban pikiran dan merelaksasikan tubuh, orang mencari penyembuhan secara alami. Pusat kebugaran spa, misalnya.

Spa yang dipercaya sebagai tempat untuk menghilangkan stress ini tak cuma dihubungkan dengan air, melainkan juga dengan perawatan kecantikan, kesehatan jiwa-badan, serta kebugaran, yang menyertakan bahan-bahan atau cara alami seperti perawatan wajah dan tubuh dengan aromatherapi, mandi rempah, *body scrub*, *body wrap*, pengaturan gizi, yoga, meditasi. Meskipun konsep spa itu sendiri asal-muasalnya hanya berkaitan dengan air. Istilah "spa" diambil dari bahasa Yunani, yaitu *sante'par aqua*, yang secara harafiah berarti kesehatan melalui air. Ada pendapat lain yang menyatakan, bahwa spa adalah *solus per aqua*, yang juga berarti sehat dan cantik dengan air. Sepuluh tahun silam, pencinta salon kecantikan masih didominasi kaum wanita. Sekarang pria mulai senang merawat diri di salon atau spa. Kini pria sadar bahwa penampilan yang segar dan

terawat amat diperlukan untuk membantunya meraih kesuksesan saat harus berhubungan dengan klien-klien penting dalam berbisnis. Melihat kenyataan, bahwa saat ini banyak terdapat pria metroseksual yang sangat peduli dengan penampilan, tertarik pada *fashion* dan berani menonjolkan sisi femininnya, senang memanjakan diri dan menjadi pusat perhatian. Maka kemudian muncul suatu terobosan baru yang dilakukan oleh pengusaha yang telah sukses membuka usaha ini di Jakarta dan Surabaya, yang di beri nama Delta spa. Untuk membuka usaha sejenis di kota Bandung, dengan mengambil lokasi di Paskal Hypersquare, sebagai kawasan bisnis yang baru berkembang.

1.2 Identifikasi Masalah

Mengingat pembukaan tempat relaksasi dan spa ini memerlukan biaya investasi yang tidak sedikit, maka diperlukan perencanaan yang benar-benar matang. Karena mungkin akan terdapat banyak masalah yang akan dihadapi seperti penentuan target pasar yang tepat dan sesuai dengan keinginan konsumen, pemenuhan sumber daya untuk pelaksanaan proyek tersebut, perencanaan mengenai masalah keuangan, prosedur perijinan yang harus dilakukan serta bagaimana tanggapan masyarakat terhadap pembukaan relaksasi dan spa tersebut. Oleh karena itu, untuk mengetahui layak atau tidaknya pendirian tempat relaksasi dan spa, maka dilakukan suatu studi kelayakan proyek berdasarkan analisis pasar, analisis teknik, analisis legal dan dampak sosial serta analisis keuangan.

1.3 Pembatasan Masalah

Karena terdapat keterbatasan waktu dan biaya, serta agar penelitian yang dilakukan lebih fokus, maka perlu adanya batasan-batasan masalah dalam penelitian ini, yaitu :

1. Tempat relaksasi dan spa yang akan didirikan berlokasi di Paskal Hyper square, Jl Pasirkaliki 25 - 27, Bandung.
2. Keadaan perekonomian dimasa mendatang dianggap stabil, jika terdapat perubahan harga, maka perubahan tersebut dianggap berubah secara proporsional.

3. Pihak manajemen menentukan asumsi tingkat laju inflasi Tahun 2006, adalah sebesar 8%. Berdasarkan tingkat laju inflasi yang ditetapkan pemerintah Tahun 2006 yaitu 6,29%. (Sumber : www.bi.go.id)

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Berdasarkan aspek pasar, apakah terdapat permintaan yang memberikan keuntungan ?
2. Berdasarkan aspek teknis, apakah penerapan teknik spa dapat direalisasikan ?
3. Berdasarkan aspek legal dan dampak sosial, apakah pembangunan spa mempunyai masalah dalam legal dan dampak sosial ?
4. Berdasarkan aspek finansial, apakah pembangunan spa dapat memberikan keuntungan bagi pengusaha ?
5. Dengan melihat keseluruhan aspek, apakah proyek layak untuk dilaksanakan ?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui kelayakan proyek ini berdasarkan aspek pasar.
2. Mengetahui kelayakan proyek ini berdasarkan aspek teknik.
3. Mengetahui kelayakan proyek ini berdasarkan aspek dampak sosial.
4. Mengetahui kelayakan proyek ini berdasarkan aspek finansial.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB 1 PENDAHULUAN

Menerangkan tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan untuk memberikan gambaran tentang keseluruhan dari laporan tugas akhir ini.

BAB 2 LANDASAN TEORI

Berisi tentang teori-teori yang digunakan sebagai landasan berpikir untuk menyelesaikan permasalahan kelayakan proyek.

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

Menguraikan kerangka pemecahan masalah yang digunakan dalam melakukan langkah-langkah penelitian untuk dapat dipecahkan dan dibahas secara sistematis dalam bentuk *flowchart* dan diuraikan lebih lanjut dalam bentuk kalimat.

BAB 4 PENGUMPULAN DATA

Berisi pengumpulan data yang diperoleh dari konsumen secara langsung dan dibutuhkan dalam menganalisis data.

BAB 5 PENGOLAHAN DAN ANALISIS DATA

Berisi pengolahan data dan analisis dari hasil yang sudah diolah.

BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi kesimpulan yang sudah didapat dari analisis yang dilakukan dan usulan mengenai pembukaan tempat relaksasi dan spa tersebut.