



PROPOSAL USAHA



SPA & MASSAGE

by Akoontan
AKOONTAN COMPANY

DAFTAR ISI

**DO
MORE
+
WORRY
LESS.**

@REALLYGREATSITE

PENDAHULUAN	2
LATAR BELAKANG	2
RINGKASAN KEUANGAN	2
GAMBARAN USAHA	3
VISI DAN MISI	3
DESKRIPSI USAHA	3
ANALISIS PASAR	4
TARGET PASAR	4
POTENSI PASAR	4
ANALISIS KOMPETITOR	4
STRATEGI PEMASARAN	5
RENCANA OPERASIONAL	6
FASILITAS DAN INFRASTRUKTUR	6
SUMBER DAYA MANUSIA	6
JAM OPERASIONAL	6
RENCANA KEUANGAN	7
TARGET PENJUALAN	7
KEBUTUHAN INVESTASI	8
PROYEKSI LABA RUGI	9
PROYEKSI NERACA	11
PROYEKSI ARUS KAS	13
PROYEKSI EKUITAS	15
PENAWARAN INVESTASI	16

Proposal usaha ini adalah **versi singkat** dari proposal usaha siap pakai di akoontan.com

PENDAHULUAN

Nama Usaha : Bidadari Spa & Massage Center
Jenis Usaha : Jasa Kesehatan dan Kebugaran
Lokasi Usaha : Yogyakarta
Tujuan Proposal : Mengajukan investasi untuk mendirikan spa dan pusat relaksasi yang berkualitas tinggi.

LATAR BELAKANG

Seiring dengan gaya hidup modern yang serba cepat dan penuh tekanan, kebutuhan masyarakat akan relaksasi dan perawatan tubuh semakin meningkat. Industri spa dan perawatan tubuh mengalami pertumbuhan yang signifikan, karena banyak orang yang mencari cara untuk melepaskan stres, meremajakan diri, dan menjaga kesehatan mereka. Bidadari Spa & Massage Center hadir sebagai solusi dengan layanan spa, pijat, dan perawatan kesehatan yang eksklusif dan profesional untuk memanjakan tubuh dan pikiran.

RINGKASAN KEUANGAN

KEBUTUHAN MODAL		800,000,000	PERMODALAN		800,000,000
Investasi Biaya Awal 80%		636,500,000	Modal Sendiri 25%		200,000,000
Biaya Operasional & Cadangan 20%		163,500,000	Modal Investor 38%		300,000,000
			Modal Pinjaman 38%		300,000,000
ARUS KAS	TAHUN 1	TAHUN 5	LABA RUGI	TAHUN 1	TAHUN 5
Arus Kas Masuk	2,154,227,811	2,256,111,405	Pendapatan	1,292,640,000	2,153,507,573
Arus Kas Keluar	2,160,540,243	1,818,045,467	HPP	671,163,000	1,118,141,635
			Beban Operasional	740,159,491	625,150,000
Saldo Kas	-6,312,432	843,699,954	Net Profit	-118,682,491	410,215,938
LABA RUGI /BULAN TAHUN 1		-9,890,208	LABA RUGI /BULAN 5 TAHUN		11,638,680
TOTAL INVESTASI YANG DIBUTUHKAN					800,000,000
TOTAL INVESTASI YANG DIBUTUHKAN DARI INVESTOR					300,000,000
PROYEKSI BALIK MODAL					51 Bulan

GAMBARAN USAHA

VISI DAN MISI

- **Visi:** Menjadi spa dan pusat relaksasi terbaik yang mengedepankan kesehatan dan kesejahteraan tubuh serta pikiran, melalui layanan yang profesional dan fasilitas yang nyaman.
- **Misi:**
 1. Memberikan pengalaman relaksasi dan perawatan tubuh yang menyeluruh dan eksklusif.
 2. Meningkatkan kualitas hidup pelanggan melalui layanan pijat, perawatan spa, dan kesehatan.
 3. Menyediakan lingkungan yang nyaman dan tenang untuk membantu melepaskan stres serta menenangkan pikiran pelanggan.

DESKRIPSI USAHA

Bidadari Spa & Massage Center akan menawarkan berbagai jenis layanan, termasuk pijat tradisional, pijat refleksi, aromaterapi, spa perawatan kulit, mandi herbal, facial, dan sauna. Semua layanan akan dilakukan oleh terapis profesional yang telah berpengalaman, dengan fasilitas yang modern dan nyaman untuk memberikan kenyamanan maksimal kepada setiap pelanggan.

ANALISIS PASAR

TARGET PASAR

- Pria dan wanita usia 25-55 tahun di wilayah [Nama Kota] yang mencari perawatan relaksasi untuk mengatasi kelelahan fisik dan mental.
- Masyarakat kelas menengah ke atas yang memiliki pendapatan cukup dan menginginkan perawatan berkualitas tinggi.
- Wisatawan atau eksekutif yang sering mengalami stres dan kelelahan akibat aktivitas sehari-hari yang padat.

POTENSI PASAR

Dengan meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya kesehatan mental dan fisik, khususnya di kalangan eksekutif, profesional, dan wisatawan, kebutuhan akan layanan spa dan pijat terus tumbuh. Selain itu, wilayah [Nama Kota] merupakan daerah yang memiliki potensi ekonomi yang besar, sehingga pasar untuk bisnis relaksasi seperti ini sangat menjanjikan.

ANALISIS KOMPETITOR

Kompetitor di industri spa dan pijat sudah ada, namun Bidadari Spa & Massage Center akan berbeda dari segi layanan yang lebih eksklusif, penggunaan produk berkualitas tinggi, dan atmosfer yang lebih premium. Kami juga akan memberikan pengalaman yang dipersonalisasi sesuai dengan kebutuhan kesehatan dan relaksasi pelanggan.

STRATEGI PEMASARAN

1. Branding dan Positioning:

- Menjadikan Bidadari Spa & Massage Center sebagai tempat relaksasi yang elegan, nyaman, dan profesional di wilayah [Nama Kota].
- Fokus pada pengalaman pelanggan yang memuaskan dengan layanan berkualitas, fasilitas yang bersih dan modern, serta staf terlatih.

2. Pemasaran Langsung:

- Mengadakan promosi di pusat kebugaran, hotel, dan kantor-kantor besar untuk menjangkau pelanggan yang membutuhkan relaksasi setelah beraktivitas.
- Menggelar event soft opening dan menawarkan diskon khusus bagi pelanggan pertama.

3. Pemasaran Digital:

- Mengelola media sosial dan website untuk menampilkan layanan, testimoni pelanggan, serta informasi mengenai perawatan yang tersedia.
- Beriklan di platform media sosial dan Google Ads untuk menjangkau masyarakat di sekitar lokasi usaha.

RENCANA OPERASIONAL

FASILITAS DAN INFRASTRUKTUR

- **Ruang Pijat:** 6-10 ruangan pijat dengan desain yang nyaman dan tenang.
- **Ruang Spa:** Area khusus untuk perawatan spa tubuh, scrub, facial, dan sauna.
- **Lobi:** Tempat penyambutan dengan ruang tunggu yang nyaman dan dilengkapi minuman herbal.
- **Fasilitas Tambahan:** Jacuzzi, sauna, dan ruang relaksasi yang menenangkan.
- **Peralatan dan Produk:** Menggunakan produk perawatan organik dan berkualitas tinggi untuk memberikan hasil yang optimal bagi pelanggan.

SUMBER DAYA MANUSIA

- **Terapis Spa & Pijat:** Tenaga profesional yang telah mendapatkan sertifikasi di bidang spa dan pijat.
- **Staf Administrasi:** Mengelola administrasi, reservasi, dan layanan pelanggan.
- **Manajer Operasional:** Bertanggung jawab atas keseluruhan operasional harian dan kualitas pelayanan.

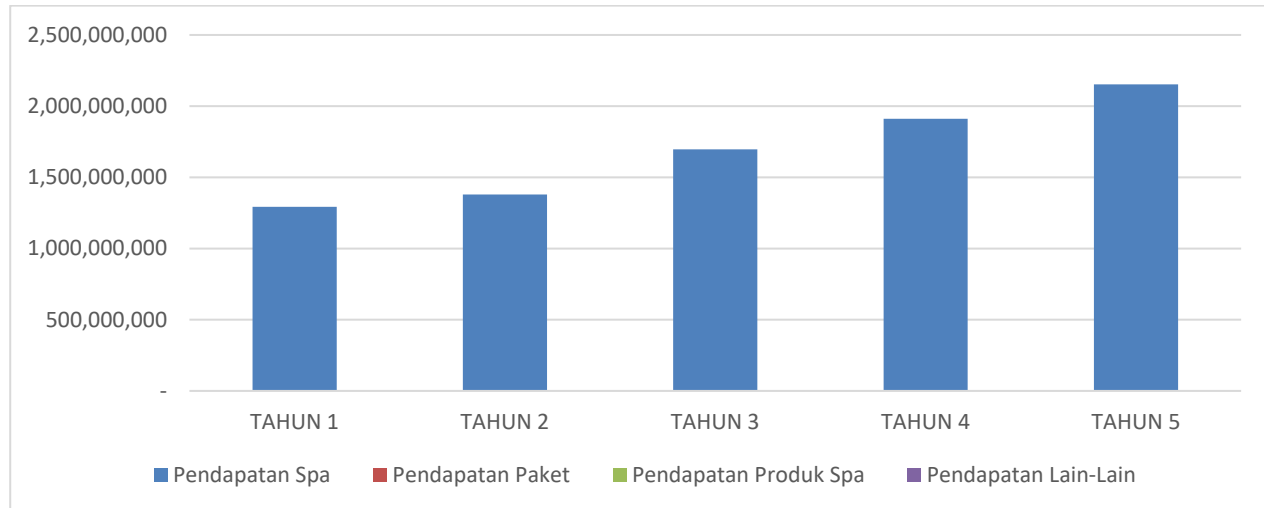
JAM OPERASIONAL

- Buka setiap hari dari pukul 09.00 pagi hingga 21.00 malam.

RENCANA KEUANGAN

• Rencana keuangan ini dihasilkan oleh [Akoontan.com](https://akoontan.com) dan akan berubah secara otomatis berdasarkan asumsi usaha yang diisikan •

TARGET PENJUALAN



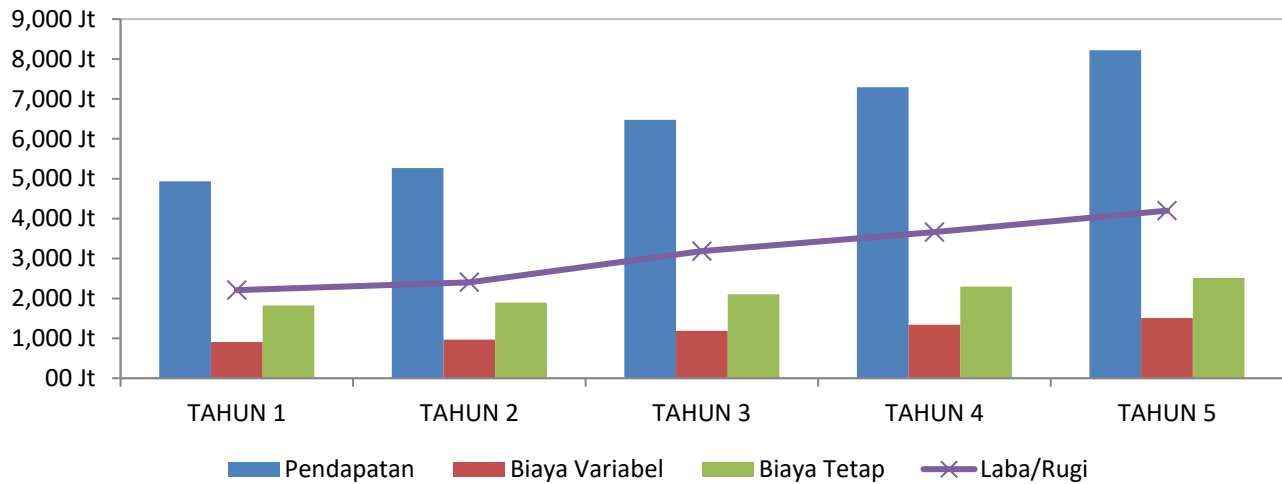
	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Jumlah Pelanggan	5,088	5,431	6,676	7,522	8,476
Pertumbuhan	0.0%	6.7%	22.9%	12.7%	12.7%

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Pendapatan Spa	1,292,640,000	1,379,862,393	1,696,029,620	1,911,128,627	2,153,507,573
Pendapatan Paket	-	-	-	-	-
Pendapatan Produk Spa	-	-	-	-	-
Pendapatan Lain-Lain	-	-	-	-	-

KEBUTUHAN INVESTASI

INVESTASI ASET	
Meja Pijat	42,000,000
Kursi Pijat Refleksi	70,000,000
Handuk Spa	2,000,000
Set Aromaterapi	10,000,000
Alat Pijat Batu Panas	3,000,000
Alat Pijat Listrik	4,800,000
Kursi Facial	15,000,000
Ruang Sauna Portable	18,000,000
Alat Pemanas Lulur	1,600,000
Set Perlengkapan Lulur	2,500,000
Timbangan Badan Digital	450,000
Cermin Besar untuk Ruang Spa	4,800,000
Keranjang Linen	1,200,000
Musik Pemutar Spa	6,000,000
Timbangan Lemak Tubuh	850,000
Lampu Terapi LED	5,400,000
Meja Kecil untuk Alat-Alat	3,400,000
Sabun dan Perlengkapan Kebersihan	3,000,000
Dispenser	2,000,000
AC	24,000,000
Perlengkapan Dapur	1,000,000
Televisi	5,000,000
CCTV	10,000,000
Komputer dan Monitor	24,000,000
Printer	3,500,000
Renovasi dan Interior	200,000,000
Lisensi dan Perizinan	25,000,000
Meja Resepsionis	3,000,000
INVESTASI NON ASET	
Promosi dan Pemasaran Awal	25,000,000
Training	5,000,000
Kontrak Ruko 1 Tahun	90,000,000
Sistem Manajemen Klinik	25,000,000
BEBAN OPERASIONAL	
Beban Gaji Karyawan	72,000,000
Beban Air, Listrik dan Telepon	6,000,000
Beban Administrasi	1,000,000
Beban Renovasi dan Perbaikan	2,000,000
Beban Transportasi	2,000,000
Beban Promosi dan Pemasaran	5,000,000
Beban Server dan Hosting	6,000,000
Beban Pengembangan Usaha	
Dana Cadangan	69,500,000
TOTAL	800,000,000

PROYEKSI LABA RUGI

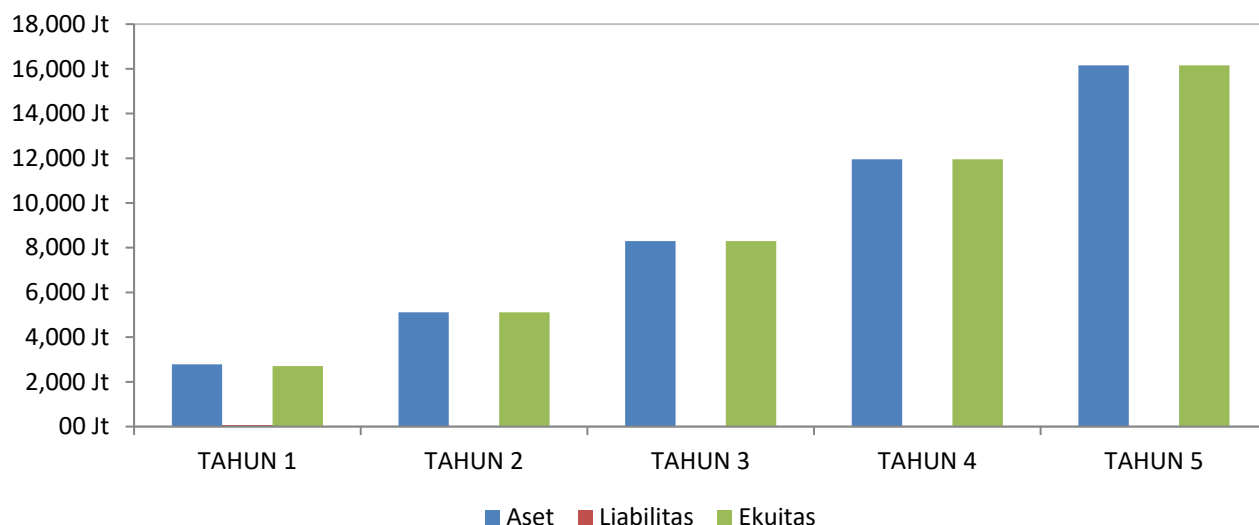


	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Pendapatan	1,292,640,000	1,379,862,393	1,696,029,620	1,911,128,627	2,153,507,573
Biaya Variabel	671,163,000	716,450,507	880,610,477	992,293,928	1,118,141,635
Biaya Tetap	740,159,491	732,938,614	632,789,773	625,150,000	625,150,000
Laba/Rugi	-118,682,491	-69,526,728	182,629,369	293,684,699	410,215,938

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Pendapatan					
Pendapatan Spa	1,292,640,000	1,379,862,393	1,696,029,620	1,911,128,627	2,153,507,573
Total Pendapatan	1,292,640,000	1,379,862,393	1,696,029,620	1,911,128,627	2,153,507,573
Harga Pokok Penjualan/Biaya Variabel					
HPP Layanan	133,107,000	142,088,550	174,645,233	196,794,620	221,753,104
HPP Tenaga	517,056,000	551,944,957	678,411,848	764,451,451	861,403,029
HPP Penerimaan Lain	21,000,000	22,417,000	27,553,396	31,047,856	34,985,502
Total Harga Pokok Penjualan	671,163,000	716,450,507	880,610,477	992,293,928	1,118,141,635
Laba/Rugi Kotor	621,477,000	663,411,886	815,419,142	918,834,699	1,035,365,938
Pengeluaran Operasional					
Beban Gaji Karyawan	391,500,000	426,000,000	426,000,000	426,000,000	426,000,000
Beban Administrasi	5,500,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
Beban Air, Listrik dan Telepon	33,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000
Beban Transportasi	11,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Promosi dan Pemasar	50,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Beban Renovasi dan Perbai	11,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Server dan Hosting	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
Beban Sewa Tempat	90,000,000	100,000,000	-	-	-
Beban Pengembangan Usaha	55,000,000	-	-	-	-
Total Pengeluaran Operasional	671,000,000	676,000,000	576,000,000	576,000,000	576,000,000
Laba/Rugi Sebelum Bunga dan Pajak	-49,523,000	-12,588,114	239,419,142	342,834,699	459,365,938
Beban Bunga Bank	18,282,621	1,573,018	-	-	-
Beban Pajak	5,822,703	6,215,596	7,639,773	-	-
Total Bunga dan Pajak	24,105,324	7,788,614	7,639,773	-	-

Laba/Rugi Sebelum Bunga dan Pajak	-73,628,324	-20,376,728	231,779,369	342,834,699	459,365,938
Beban Penyusutan Elektron	21,679,167	23,650,000	23,650,000	23,650,000	23,650,000
Beban Penyusutan Furnitur	21,083,333	23,000,000	23,000,000	23,000,000	23,000,000
Beban Penyusutan Lisensi	2,291,667	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
Total Depresiasi	45,054,167	49,150,000	49,150,000	49,150,000	49,150,000
Laba/Rugi Bersih	-118,682,491	-69,526,728	182,629,369	293,684,699	410,215,938

PROYEKSI NERACA

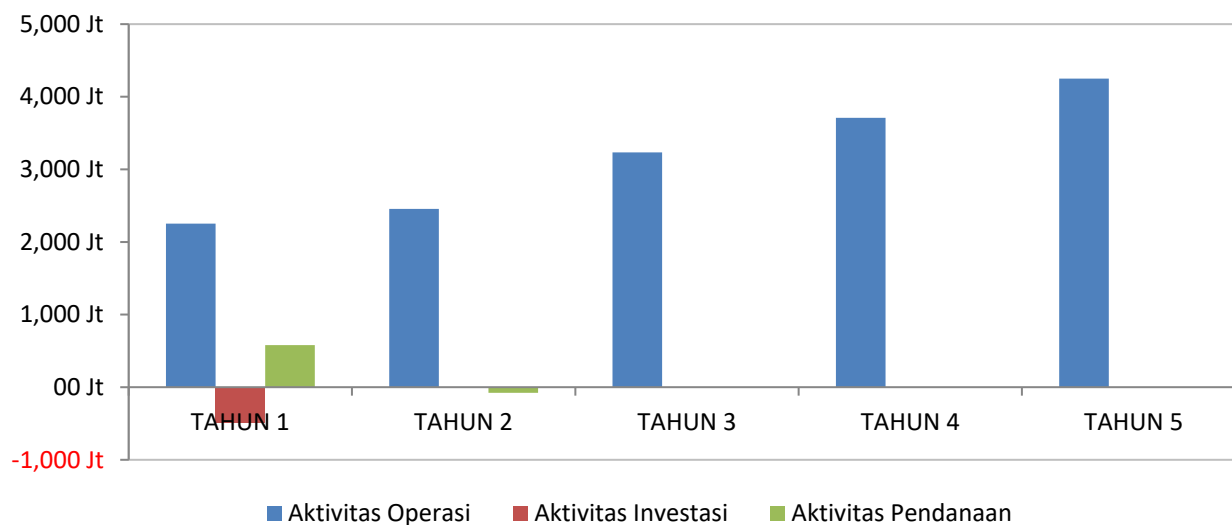


	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Aset	459,708,401	311,790,781	494,420,150	788,104,850	1,198,320,787
Liabilitas	78,390,892	-	-	-	-
Ekuitas	381,317,509	311,790,781	494,420,150	788,104,850	1,198,320,787

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
ASET					
Aset Lancar					
Rekening Kas & Bank	13,262,568	-85,505,052	146,274,317	489,109,016	948,474,954
Pengeluaran dibayar di Muka	-	0	0	0	0
Aset Tetap					
Elektronik dan Mesin Oper	236,500,000	236,500,000	236,500,000	236,500,000	236,500,000
Furnitur dan Kelengkapan	230,000,000	230,000,000	230,000,000	230,000,000	230,000,000
Lisensi dan Merek Dagang	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000
Akumulasi Penyusutan Elek	-21,679,167	-45,329,167	-68,979,167	-92,629,167	-116,279,167
Akumulasi Penyusutan Furn	-21,083,333	-44,083,333	-67,083,333	-90,083,333	-113,083,333
Akumulasi Penyusutan Lise	-2,291,667	-4,791,667	-7,291,667	-9,791,667	-12,291,667
TOTAL ASET	459,708,401	311,790,781	494,420,150	788,104,850	1,198,320,787
LIABILITAS & EKUITAS					
Liabilitas Lancar					
Liabilitas Jangka Pendek/Panjang					
Utang Bank 1	78,390,892	-	-	-	-
TOTAL LIABILITAS	78,390,892	-	-	-	-
EKUITAS					
Modal Founder 1	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000
Modal Founder 2	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000
Modal Investor 1	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000
Laba Ditahan	-	-118,682,491	-188,209,219	-5,579,850	288,104,850
Laba Tahun Berjalan	-118,682,491	-69,526,728	182,629,369	293,684,699	410,215,938

TOTAL EKUITAS	381,317,509	311,790,781	494,420,150	788,104,850	1,198,320,787
TOTAL LIABILITAS & EKUITAS	459,708,401	311,790,781	494,420,150	788,104,850	1,198,320,787

PROYEKSI ARUS KAS



	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Aktivitas Operasi	-93,203,324	-41,676,728	210,479,369	321,534,699	438,065,938
Aktivitas Investasi	-491,500,000	-	-	-	-
Aktivitas Pendanaan	578,390,892	-78,390,892	-	-	-

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
AKTIVITAS OPERASI					
Arus Kas Masuk					
Pendapatan Spa	1,292,640,000	1,379,862,393	1,696,029,620	1,911,128,627	2,153,507,573
Utang Pajak	61,587,811	65,743,520	80,807,302	91,055,691	102,603,832
Total Arus Kas Masuk	1,354,227,811	1,445,605,913	1,776,836,922	2,002,184,318	2,256,111,405
Arus Kas Keluar					
HPP Layanan	133,107,000	142,088,550	174,645,233	196,794,620	221,753,104
HPP Tenaga	517,056,000	551,944,957	678,411,848	764,451,451	861,403,029
HPP Penerimaan Lain	21,000,000	22,417,000	27,553,396	31,047,856	34,985,502
Pengeluaran dibayar di Muka	145,000,000	100,000,000	-	-	-
Utang Pajak	81,162,811	87,043,520	102,107,302	112,355,691	123,903,832
Beban Gaji Karyawan	391,500,000	426,000,000	426,000,000	426,000,000	426,000,000
Beban Administrasi	5,500,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
Beban Air, Listrik dan Telepon	33,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000
Beban Transportasi	11,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Promosi dan Pemasar	50,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Beban Renovasi dan Perbai	11,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Server dan Hosting	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
Beban Bunga Bank	18,282,621	1,573,018	-	-	-
Beban Pajak	5,822,703	6,215,596	7,639,773	-	-
Total Arus Kas Keluar	1,447,431,135	1,487,282,641	1,566,357,553	1,680,649,619	1,818,045,467
ARUS KAS DARI AKTIVITAS O	-93,203,324	-41,676,728	210,479,369	321,534,699	438,065,938

AKTIVITAS INVESTASI

Penjualan Aset

Pembelian Aset

Elektronik dan Mesin Oper	236,500,000	-	-	-	-
Furnitur dan Kelengkapan	230,000,000	-	-	-	-
Lisensi dan Merek Dagang	25,000,000	-	-	-	-

Total Pembelian Aset	491,500,000	-	-	-	-
-----------------------------	--------------------	---	---	---	---

ARUS KAS DARI AKTIVITAS I	-491,500,000	-	-	-	-
----------------------------------	---------------------	---	---	---	---

AKTIVITAS PENDANAAN
Penambahan Dana

Utang Bank 1	300,000,000	-	-	-	-
Modal Founder 1	100,000,000	-	-	-	-
Modal Founder 2	100,000,000	-	-	-	-
Modal Investor 1	300,000,000	-	-	-	-

Total Penambahan Dana	800,000,000	-	-	-	-
------------------------------	--------------------	---	---	---	---

Pengurangan Dana

Utang Bank 1	221,609,108	78,390,892	-	-	-
--------------	-------------	------------	---	---	---

Total Pengurangan Dana	221,609,108	78,390,892	-	-	-
-------------------------------	--------------------	-------------------	---	---	---

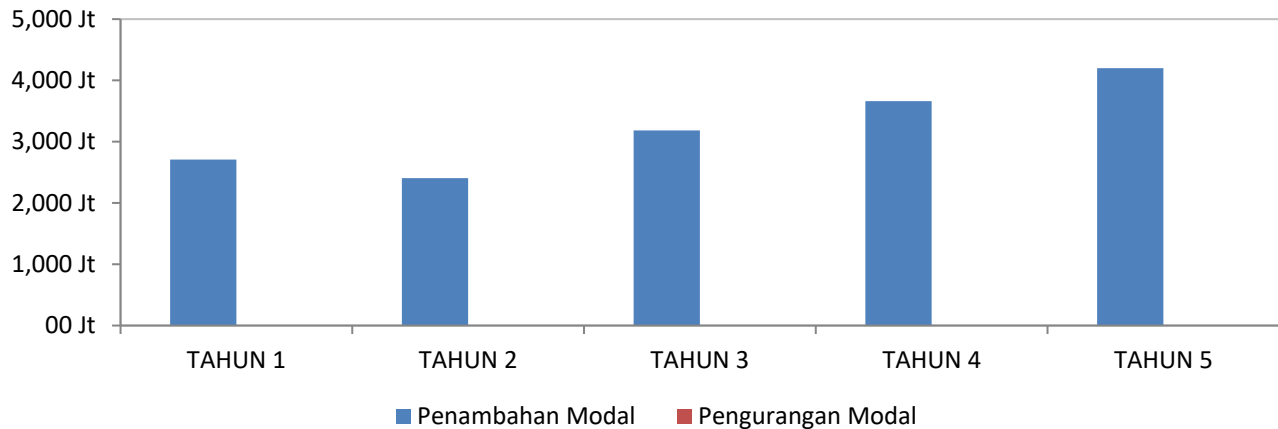
ARUS KAS DARI AKTIVITAS P	578,390,892	-78,390,892	-	-	-
----------------------------------	--------------------	--------------------	---	---	---

Kenaikan/Penurunan Kas	-6,312,432	-120,067,620	210,479,369	321,534,699	438,065,938
-------------------------------	-------------------	---------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Saldo Awal Kas	-	-6,312,432	-126,380,052	84,099,317	405,634,016
-----------------------	----------	-------------------	---------------------	-------------------	--------------------

Saldo Akhir Kas	-6,312,432	-126,380,052	84,099,317	405,634,016	843,699,954
------------------------	-------------------	---------------------	-------------------	--------------------	--------------------

PROYEKSI EKUITAS



	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Penambahan Modal	381,317,509	-69,526,728	182,629,369	293,684,699	410,215,938
Pengurangan Modal	-	-	-	-	-

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
MODAL PEMILIK di AWAL					
Modal Founder 1	-	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000
Modal Founder 2	-	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000
Modal Investor 1	-	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000
Laba Ditahan	-	-118,682,491	-188,209,219	-5,579,850	288,104,850
TOTAL MODAL AWAL	-	381,317,509	311,790,781	494,420,150	788,104,850
PENAMBAHAN MODAL					
Modal Founder 1	100,000,000	-	-	-	-
Modal Founder 2	100,000,000	-	-	-	-
Modal Investor 1	300,000,000	-	-	-	-
Laba Tahun Berjalan	-118,682,491	-69,526,728	182,629,369	293,684,699	410,215,938
PENGURANGAN MODAL					
PENAMBAHAN/PENGURANGAN MO	381,317,509	-69,526,728	182,629,369	293,684,699	410,215,938
MODAL PEMILIK DI AKHIR	381,317,509	311,790,781	494,420,150	788,104,850	1,198,320,787

PENAWARAN INVESTASI

Kami mengundang investor untuk berinvestasi dan mendirikan Bidadari Spa & Massage Center. Dengan potensi pasar yang besar dan tren gaya hidup sehat serta kebutuhan akan relaksasi, usaha ini memiliki peluang yang menjanjikan untuk memberikan pengembalian investasi yang stabil dan signifikan.

TOTAL INVESTASI YANG DIBUTUHKAN	800,000,000
TOTAL INVESTASI YANG DIBUTUHKAN DARI INVESTOR	300,000,000
PROYEKSI BALIK MODAL	51 Bulan

Kami siap untuk mendiskusikan lebih lanjut tentang detail kerja sama ini dan menyesuaikan kesepakatan agar menguntungkan kedua belah pihak.

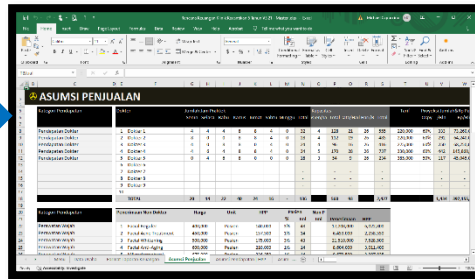
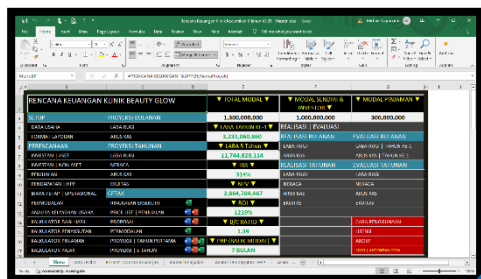
APLIKASI PROPOSAL & RENCANA USAHA SIAP PAKAI

MUDAH MEMBUAT PROPOSAL & RENCANA USAHA ANDA

EDIT ASUMSI USAHA ► PROYEKSI KEUANGAN OTOMATIS FILE TERPADU WORD POWERPOINT EXCEL

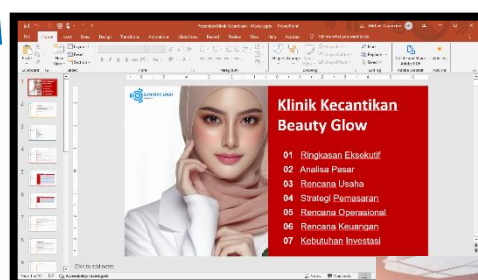
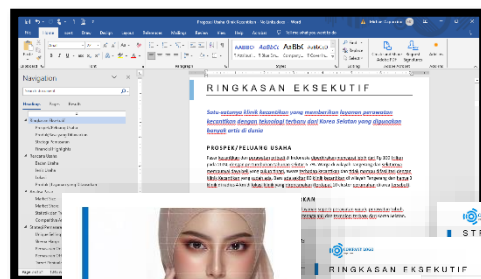
- Update data di Excel akan merubah data keuangan di Word dan Powerpoint secara otomatis
- **WORD & POWERPOINT** ► Edit contoh yang ada untuk keperluan proposal dan presentasi
- **EXCEL** ► Edit asumsi yang ada dan proyeksi keuangan akan berubah secara otomatis

KUNJUNGI [HTTPS://AKOONTAN.COM](https://akoontan.com) untuk info lebih lanjut



Edit asumsi usaha di Excel untuk menyesuaikan dengan asumsi usaha yang direncanakan

Update file Excel, proyeksi keuangan di Word & Powerpoint berubah otomatis



Edit contoh di Powerpoint untuk menyesuaikan dengan presentasi yang direncanakan



Edit contoh di Word untuk menyesuaikan dengan usaha yang direncanakan

