

## 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 Utopia Boutique Hotel di Alam Sutera Tangerang Selatan 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 Sandra Maleachi, S.Pd., M.A. 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. Ibu Ir. Ira Brunchilda Hubner, M.T. selaku Ketua Tim Penguji Tugas Akhir.
5. Ibu Rosianna Sianipar, S.ST.Par., M.M. selaku Anggota Tim Penguji Tugas Akhir.
6. Ibu Stephanie T. Mulyono, S.ST., M.Par. selaku Anggota Tim Penguji Tugas Akhir.
7. Bapak Vasco A.H. Goeltom, S.ST., M.M. selaku Penasehat Akademik.

8. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
9. Staf Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
10. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.
11. Orang tua, kakak serta adik yang telah memberikan dukungan moril, doa dan kasih sayang.
12. Teman-teman seperjuangan Vira, Eliz, Christy, dan Cherish yang selalu mendukung, memberikan semangat dan bantuan.
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, 11 Februari 2021

Chevanya Lawrence

# DAFTAR ISI

Halaman

## HALAMAN JUDUL

## PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR

## PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

## PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>

## BAB I PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal .....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan .....	6
C. Metodologi .....	7
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait .....	10

## BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

A. Analisis Permintaan .....	27
B. Analisis Penawaran .....	50
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis .....	66
D. Baur Pemasaran .....	73
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi .....	87

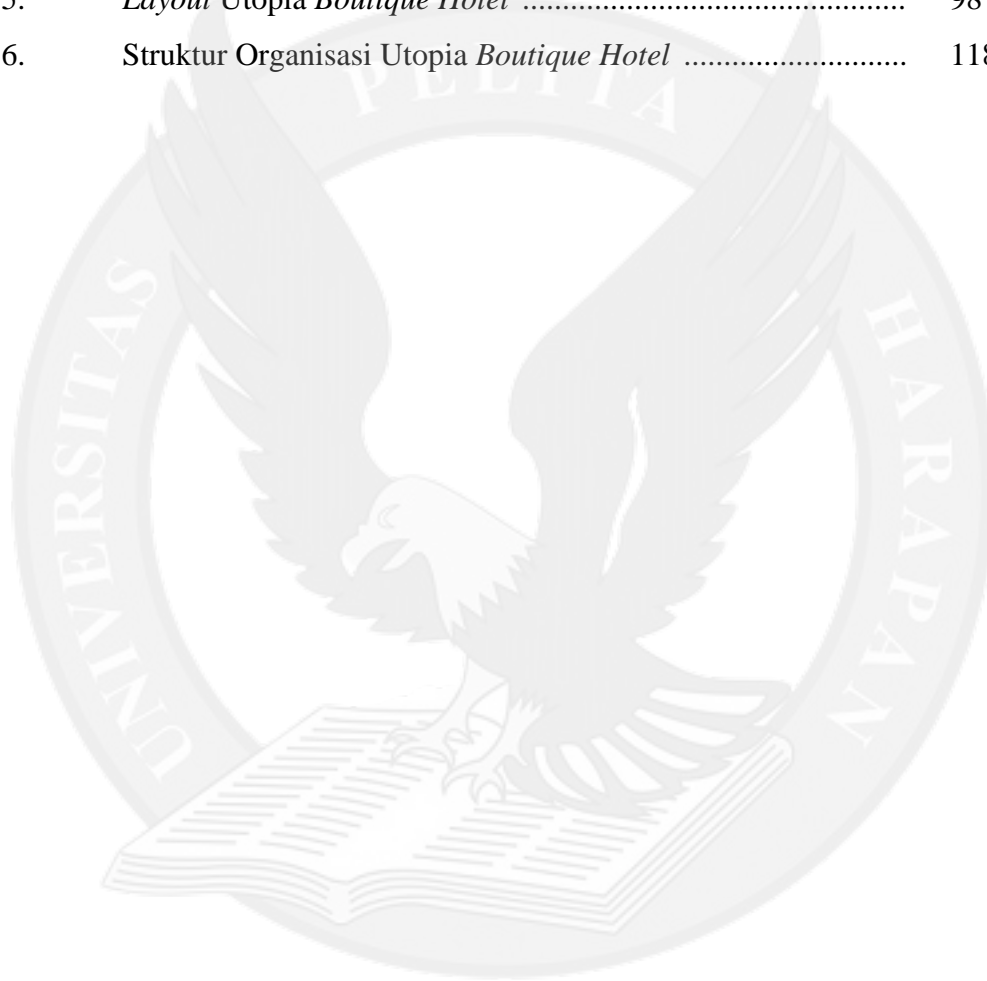
## BAB III ASPEK OPERASIONAL

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas .....	90
B. Analisis Hubungan antara Aktivitas dan Fasilitas .....	96
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	97
D. Pemilihan Lokasi .....	98

E. Teknologi yang digunakan .....	101
<b>BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA</b>	
A. Pengorganisasian .....	105
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia .....	117
C. Aspek Yuridis .....	124
<b>BAB V ASPEK KEUANGAN</b>	
A. Kebutuhan dan Sumber Dana .....	129
B. Perkiraan Biaya Operasional .....	131
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	134
D. Proyeksi Neraca .....	136
E. Proyeksi Laba Rugi .....	138
F. Proyeksi Arus Kas .....	138
G. Analisis Titik Impas .....	139
H. Penilaian Investasi .....	140
I. Analisis Rasio Laporan Keuangan .....	142
J. Manajemen Risiko .....	147
<b>BAB VI SIMPULAN</b>	
A. Pendahuluan .....	150
B. Aspek Pasar dan Pemasaran .....	150
C. Aspek Operasional .....	151
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia .....	151
E. Aspek Keuangan .....	152
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>153</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	<i>Analisis Five Forces Porter</i> .....	65
2.	<i>Logo Utopia Boutique Hotel</i> .....	75
3.	<i>Flowchart</i> Aktivitas Tamu <i>Utopia Boutique Hotel</i> .....	91
4.	<i>Flowchart</i> Aktivitas Karyawan <i>Utopia Boutique Hotel</i> .....	93
5.	<i>Layout Utopia Boutique Hotel</i> .....	98
6.	Struktur Organisasi <i>Utopia Boutique Hotel</i> .....	118



## DAFTAR TABEL

<b>No.</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Halaman</b>
1.	Jumlah Akomodasi Provinsi Banten menurut Klasifikasi Hotel Tahun 2012 – 2019 .....	3
2.	Persentase Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Gabungan pada Usaha Akomodasi Dirinci menurut Kabupaten/Kota Tahun 2018 – 2019 .....	4
3.	Hasil Olah Data Responden .....	28
4.	Hasil Olah Data Kondisi Pasar .....	30
5.	Uji Reliabilitas .....	32
6.	Uji Validitas .....	33
7.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Produk .....	34
8.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Harga .....	38
9.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi .....	39
10.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi .....	40
11.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan .....	41
12.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pengemasan .....	44
13.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemrograman .....	45
14.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerja Sama .....	46
15.	Daftar Pesaing Langsung Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	51
16.	Daftar Pesaing Tidak Langsung Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	53
17.	Matriks Analisis SWOT Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	58
18.	Hasil Olah Data Kuesioner Domisili .....	67
19.	Hasil Olah Data Kuesioner Demografis dan Sosio-ekonomis .....	67
20.	Hasil Olah Data Kuesioner Psikografis .....	68
21.	Hasil Olah Data Kuesioner Perilaku .....	69
22.	<i>Generic Business Level Strategy</i> .....	71
23.	Spesifikasi Kamar .....	75
24.	Daftar Harga Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	79
25.	Indeks Harga Implisit PDRB Indonesia Kategori Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum 2015 – 2019 .....	88

26.	Tingkat Pengangguran Terbuka (TPT) Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten 2017 – 2019 .....	88
27.	Aktivitas Tamu Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	90
28.	Aktivitas Karyawan Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	92
29.	Fasilitas Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	95
30.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas Kantor ..	96
31.	Perhitungan Luas Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	97
32.	Perbandingan Lokasi Potensial Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	99
33.	Deskripsi dan Spesifikasi Pekerjaan Karyawan Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	106
34.	Jumlah Absensi Karyawan Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	119
35.	Jadwal Kerja Karyawan Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	120
36.	Gaji Karyawan Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	124
37.	Rincian Biaya Program Pelatihan dan Pengembangan Karyawan Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	128
38.	Identitas Pemegang Saham .....	130
39.	Perkiraan Biaya Investasi .....	133
40.	Perincian Biaya Persiapan Operasional .....	134
41.	Perincian Sumber Dana .....	134
42.	Biaya Operasional Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	135
43.	Perhitungan Asumsi Pendapatan Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	139
44.	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2017 – 2019 .....	139
45.	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku menurut Lapangan Usaha Tahun 2017 – 2019 .....	140
46.	Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan .....	140
47.	Proyeksi Neraca Utopia <i>Boutique Hotel</i> .....	142

## DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A.	Kuesioner Penelitian .....	A-1
B.	Hasil Kuesioner .....	B-1
C.	Desain Hotel & Grafis .....	C-1
D.	Media Pemasaran .....	D-1
E.	Biaya Lain-Lain .....	E-1
F.	Lampiran Finansial .....	F-1
G.	Daftar <i>Supplier</i> .....	G-1

