

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

ABSTRAK..... vi

***ABSTRACT*..... vii**

KATA PENGANTAR viii

DAFTAR ISI xi

DAFTAR GAMBAR xiii

DAFTAR TABEL xiv

DAFTAR LAMPIRAN..... xvi

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Gagasan Awal 1

B. Tujuan Studi Kelayakan..... 9

C. Metodologi Penelitian 10

D. Tinjauan Konseptual Bisnis 12

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN 17

A. Analisis Permintaan 17

B. Analisis Penawaran..... 24

C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis Dalam Pasar 46

D. Bauran Pemasaran..... 50

E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi..... 68

BAB III ASPEK OPERASIONAL..... 78

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas..... 78

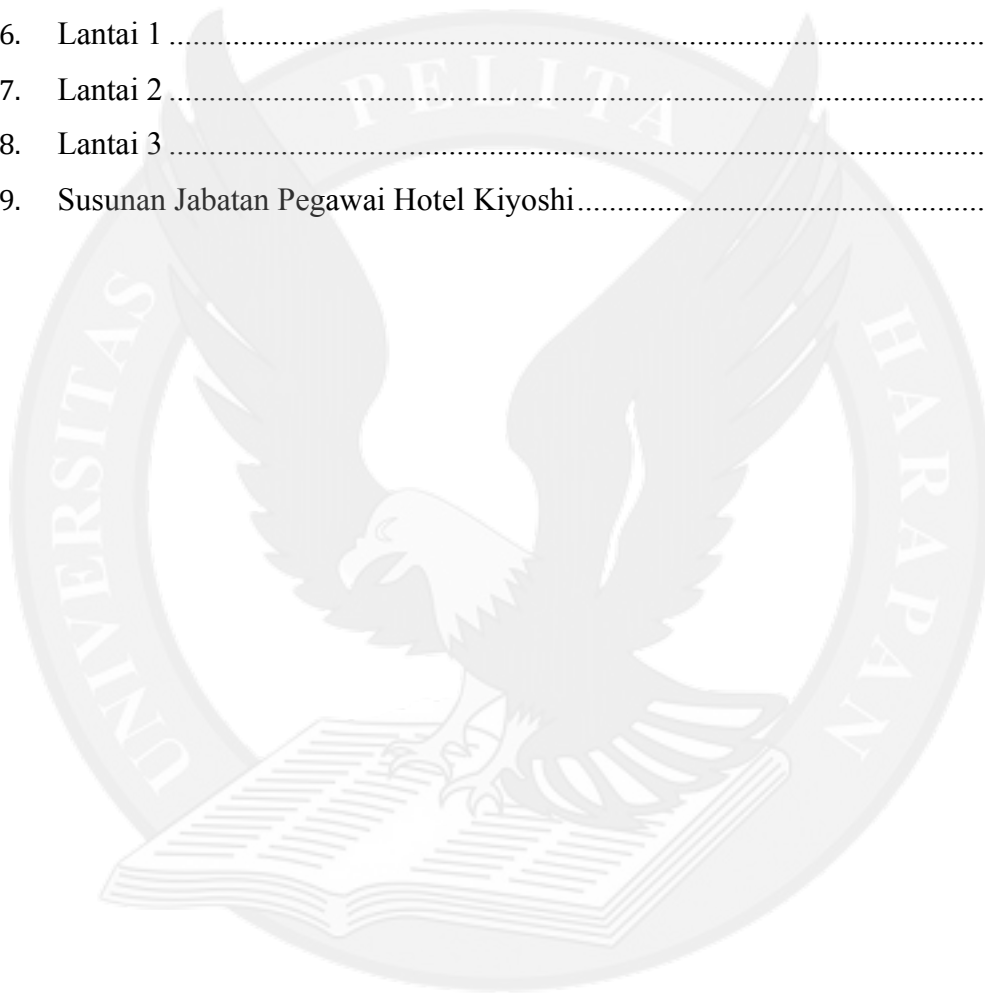
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas 84

C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas 86

D. Pemilihan Lokasi	89
E. Teknologi yang Digunakan	91
BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA.....	94
A. Perorganisasian	94
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia	109
C. Aspek Yudiris	123
BAB V ANALISA KEUANGAN	141
A. Kebutuhan dan Sumber Dana	141
B. Perkiraan Biaya Operasional	144
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	147
D. Proyeksi Neraca	148
E. Proyeksi Rugi Laba	150
F. Proyeksi Arus Kas	151
G. Analisis Break Even Point	151
H. Penilaian Investasi	152
I. Analisis Rasio Laporan Keuangan	157
J. Management Risiko	176
BAB VI KESIMPULAN.....	182
A. Pendahuluan	182
B. Aspek Pasar dan Pemasaran	183
C. Aspek Operasional	184
F. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia	185
G. Aspek Keuangan	186
DAFTAR PUSTAKA.....	189
LAMPIRAN	196
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	257

DAFTAR GAMBAR

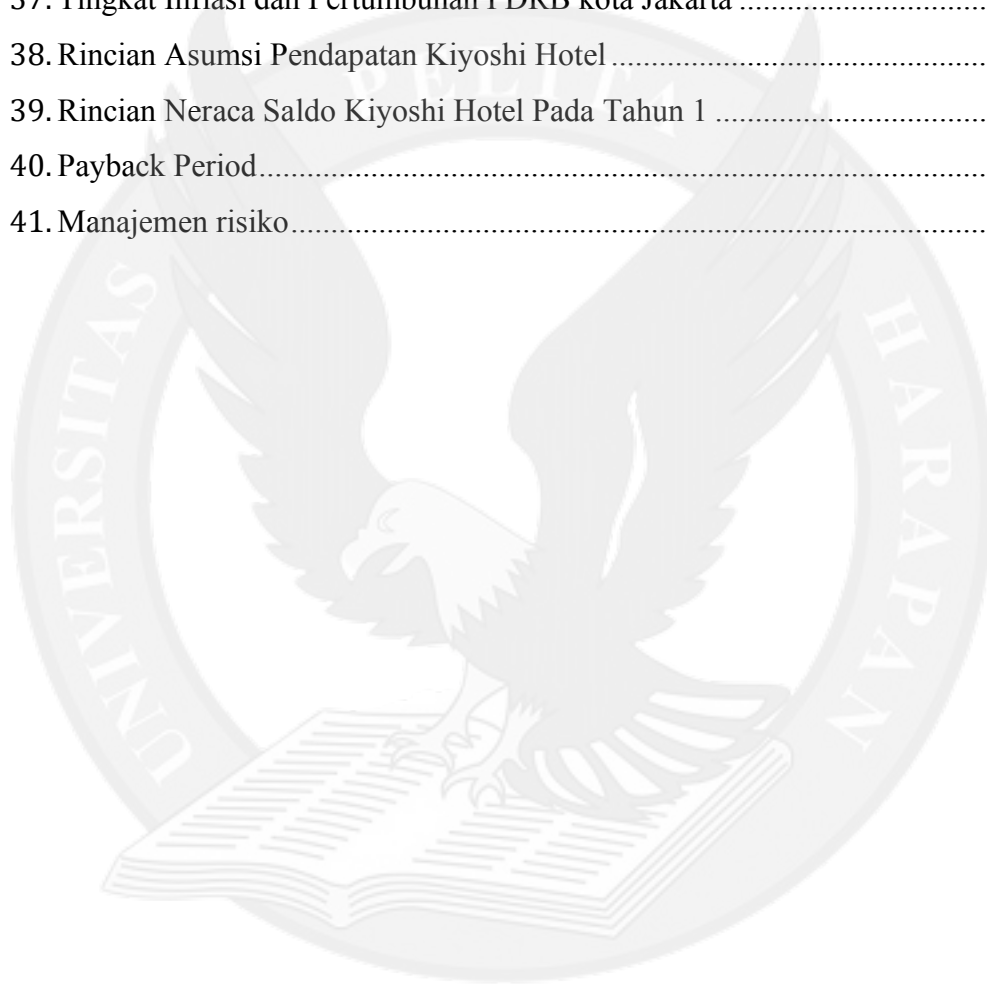
No. Keterangan	Halaman
1. Five Force Porter	28
2. Logo Kiyoshi Hotel	53
3. Alur Aktivitas Karyawan	79
4. Alur Aktivitas Tamu	81
5. Lantai Dasar	87
6. Lantai 1	88
7. Lantai 2	88
8. Lantai 3	89
9. Susunan Jabatan Pegawai Hotel Kiyoshi	96



DAFTAR TABEL

No. Keterangan	Halaman
1. Jumlah Pertumbuhan Hotel Berdasarkan Klasifikasi di Jakarta	1
2. Jumlah Hotel dan Jasa Akomodasi Lainnya menurut Klasifikasi, 2019-2023	3
3. Tingkat Hunian Kamar Hotel di Jakarta Berdasarkan Klasifikasi	4
4. Pertumbuhan Hotel di Jakarta Berdasarkan Klasifikasi pada Kotamadya	5
5. Jumlah Wisatawan Berkunjung ke DKI Jakarta 2019-2023	17
6. Umur wisatawan yang melakukan perjalanan ke Jakarta (Periode 2023)	18
7. Hasil Olahan Kondisi Pasar	21
8. Pesaing Tidak Langsung Kiyoshi Hotel	26
9. Swot Matrix	37
10. Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Product	51
11. Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Price	54
12. Harga Kamar di Kiyoshi Hotel	57
13. Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Place	57
14. Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Promotion	60
15. Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Packaging	63
16. Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Programming	65
17. Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Partnership	66
18. Jenis Fasilitas Kiyoshi Hotel	82
19. Jenis Fasilitas Hiburan Kiyoshi Hotel	84
20. Analisa Hubungan Fungsional Aktivitas Dan Fasilitas Karyawan	85
21. Analisa Hubungan Fungsional Aktivitas Dan Fasilitas Tamu	85
22. Kebutuhan Ruang Fasilitas Kiyoshi Hotel	86
23. Perbandingan Kriteria Pemilihan Lokasi Kiyoshi Hotel	90
24. Jumlah Karyawan Kiyoshi Hotel	99
25. Pembagian Jam Kerja Karyawan	99
26. Jadwal Kerja Karyawan Kiyoshi Hotel	100
27. Job Description dan Job Spesification Kiyoshi Hotel	104
28. Gaji Karyawan Kiyoshi Hotel	116
29. Tunjangan Hari Raya (Thr) Karyawan Kiyoshi Hotel	117

30. Gaji BPJS Karyawan Kiyoshi Hotel	120
31. Identitas Pemegang Saham PT. Kiyoshi Indonesia	128
32. Biaya Aspek Yuridis	140
33. Rincian Kebutuhan Dana Investasi Awal Kiyoshi Hotel	142
34. Rincian Biaya Pra-Operasional Kiyoshi Hotel	144
35. Rincian Sumber Dana Investasi Awal Kiyoshi Hotel	144
36. Rincian Biaya Operasional Kiyoshi Hotel	145
37. Tingkat Inflasi dan Pertumbuhan PDRB kota Jakarta	147
38. Rincian Asumsi Pendapatan Kiyoshi Hotel	148
39. Rincian Neraca Saldo Kiyoshi Hotel Pada Tahun 1	149
40. Payback Period	154
41. Manajemen risiko	179



DAFTAR LAMPIRAN

No. Keterangan	Halaman
1. Kuesioner	196
2. Desain Grafis	213
3. Keuangan	228

