

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii

BAB I PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal.....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis	15
C. Metodologi Tinjauan.....	17
D. Tinjauan Konseptual Bisnis	24

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

A. Analisis Permintaan.....	38
B. Analisis Penawaran	52
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis Dalam Pasar	69
D. Bauran Pemasaran	78

E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi	88
---	----

BAB III ASPEK OPERASIONAL

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas	93
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas	104
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	110
D. Pemilihan Lokasi	111
E. Teknologi yang Digunakan	119

BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA

A. Pengorganisasian	126
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia	141
C. Aspek Yuridis <i>Rest-Up Capsule Hostel</i>	158

BAB V ASPEK KEUANGAN

A. Kebutuhan dan Sumber Dana	166
B. Perkiraan Biaya Operasional	169
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	173
D. Proyeksi Neraca	174
E. Proyeksi Laba Rugi	176
F. Arus Kas	177
G. Analisis Titik Impas (<i>Break-even Point</i>)	178
H. Penilaian Investasi	179
I. Analisis Rasio Keuangan	182
J. Manajemen Risiko	192

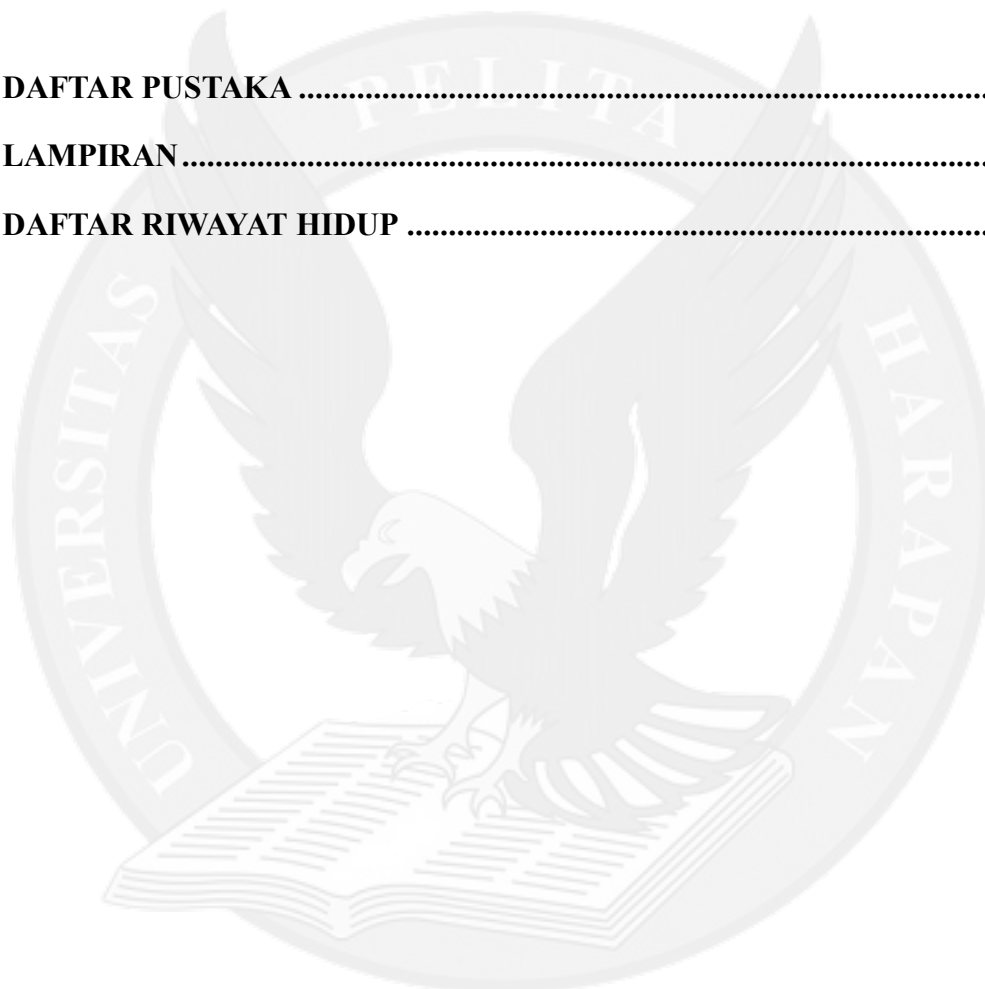
BAB VI SIMPULAN

A. Aspek Pendahuluan	196
B. Aspek Pemasaran	199
C. Aspek Operasional.....	201
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia	204
E. Aspek Keuangan.....	206

DAFTAR PUSTAKA	209
-----------------------------	------------

LAMPIRAN.....	215
----------------------	------------

DAFTAR RIWAYAT HIDUP	294
-----------------------------------	------------



DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Pertumbuhan Hotel Bintang dan Non-Bintang di Indonesia.....	1
2.	Data Jumlah Penginapan Hotel/Hostel di Setiap Provinsi	3
3.	Progres Pembangunan Panjang Jalan Tol di Indonesia (Km)	5
4.	<i>Five Forces of Porter</i>	69
5.	Logo <i>Rest-Up Capsule</i> Hotel.....	80
6.	<i>Service Blueprint Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	94
7.	<i>Service Flow</i> Karyawan bagian depan	98
8.	<i>Service Flow</i> Karyawan bagian belakang (<i>back-office</i>).....	100
9.	<i>Layout Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	111
10.	Struktur Organisasi <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel	128



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Indikator Kecelakaan Lalu Lintas di Jalan Tol	6
2.	Tempat Istirahat dan Pelayanan A dan B dari Tahun 2020-2023	8
3.	Hasil Olah Data Konsumen	9
4.	Data Akomodasi yang Terletak di <i>Rest Area</i>	11
5.	Data Akomodasi yang Terletak di <i>Rest Area</i> Lanjutan.....	12
6.	Jumlah Volume Lalu Lintas Tol Jakarta- Cikampek Tahun 2022 – 2023..	38
7.	Jumlah Volume Transaksi Lalu Lintas Tol Jakarta-Cikampek	39
8.	Jumlah Volume Transaksi Lalu Lintas Tol Jakarta-Cikampek Lanjutan...	40
9.	Hasil Olah Data Responden.....	43
10.	Hasil Olah Data Responden Lanjutan	44
11.	Hasil Olah Data <i>Product</i>	46
12.	Hasil Olah Data <i>Place</i>	47
13.	Hasil Olah Data <i>Price</i>	47
14.	Hasil Olah Data <i>Promotion</i>	48
15.	Hasil Olah Data <i>People</i>	49
16.	Hasil Data <i>Programming</i>	50
17.	Hasil Olah Data <i>Packaging</i>	51
18.	Hasil Olah Data <i>Partnership</i>	52
19.	Daftar Pesaing Langsung.....	54
20.	Daftar Pesaing Tidak Langsung	55
21.	Analisa SWOT	64
22.	Hasil Olahan Data Geografis	70
23.	Hasil Olahan Data Demografis	71
24.	Hasil Olahan Data Psikografis	72
25.	Hasil Olah Data Perilaku	75
26.	Harga <i>Rest-Up Capsule Hostel</i>	81
27.	Harga <i>Rest-Up Capsule Hostel</i> Lanjutan	82
28.	Pra-Kedatangan (<i>Pre-Arrival</i>)	95
29.	Kedatangan (<i>Arrival</i>).....	95
30.	Kedatangan (<i>Arrival</i>) Lanjutan.....	96
31.	Menginap (<i>Stay</i>).....	96
32.	Keberangkatan (<i>Departure</i>).....	97
33.	Karyawan bagian depan (<i>frontline</i>).....	97
34.	Karyawan bagian depan (<i>frontline</i>) Lanjutan	98
35.	Karyawan bagian belakang (<i>back-office</i>)	99
36.	Hubungan Fungsional Aktivitas Tamu dan Fasilitas.....	105
37.	Hubungan Fungsional Aktivitas Tamu dan Fasilitas Lanjutan	106
38.	Hubungan Fungsional Aktivitas Tamu dan Fasilitas Lanjutan	107
39.	Hubungan Fungsional Aktivitas Karyawan Bagian Depan (<i>frontline</i>) dan Fasilitas.....	107
40.	Hubungan Fungsional Aktivitas Karyawan Bagian Depan (<i>frontline</i>) dan Fasilitas Lanjutan	108
41.	Hubungan Fungsional Aktivitas Karyawan Bagian Belakang (<i>back office</i>) dan Fasilitas	108

42.	Hubungan Fungsional Aktivitas Karyawan Bagian Belakang (<i>back office</i>) dan Fasilitas Lanjutan.....	109
43.	Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	110
44.	Analisa Pertimbangan Pemilihan Lokasi <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel	113
45.	Perincian Teknologi <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel	124
46.	Perincian Teknologi <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel Lanjutan.....	125
47.	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification Manager</i>	134
48.	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification Operational Supervisor</i>	134
49.	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification Human Resources</i>	135
50.	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification Akuntan</i>	135
51.	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification Administration</i>	136
52.	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification Tim Operasional</i>	136
53.	Jadwal Kerja <i>Office Hour</i> Karyawan <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel	142
54.	Pembagian <i>Shift</i> Kerja Karyawan <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	143
55.	Jadwal <i>Shift</i> Kerja Karyawan <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel	145
56.	Gaji Karyawan <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	151
57.	Total Tunjangan Hari Raya	152
58.	Program Pengembangan <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	158
59.	Identitas Pemegang Saham PT. <i>Rest-Up International</i>	165
60.	Biaya Aspek Yuridis	165
61.	Rincian Kebutuhan Dana Investasi Awal <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel	166
62.	Rincian <i>Pre-Operating Expense</i>	168
63.	Rincian Sumber Dana Investasi Awal <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	169
64.	Rincian Biaya Operasional <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel	169
65.	Rincian Biaya Operasional <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel Lanjutan	170
66.	Rincian Biaya Kompensasi.....	171
67.	Tingkat Inflasi dan Pertumbuhan PDRB Kota Karawang	173
68.	Rincian Asumsi Pendapatan <i>Rest-Up Capsule</i> Hostel	174
69.	Rincian <i>Balance Sheet</i>	176
70.	<i>Current Ratio Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	183
71.	<i>Quick Ratio Rest-Up Capsule</i> Hostel	185
72.	<i>Debt to Asset Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	186
73.	<i>Debt To Equity Rest-Up Capsule</i> Hostel	187
74.	<i>Gross Profit Margin Rest-Up Capsule</i> Hostel	188
75.	<i>Net Profit Margin Rest-Up Capsule</i> Hostel.....	189
76.	<i>Annual Revenue per Available Room (REVPAR)</i>	191
77.	Perhitungan <i>Labor Cost Percentage</i>	192
78.	Manajemen Risiko	194
79.	Manajemen Risiko Lanjutan.....	195

DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
1.	Profil Responden.....	215
2.	Preferensi Responden.....	216
3.	Perilaku Responden.....	217
4.	Hasil Responden Bauran Pemasaran <i>Product</i>	219
5.	Hasil Responden Bauran Pemasaran <i>Price</i>	221
6.	Hasil Responden Bauran Pemasaran <i>Place</i>	222
7.	Hasil Responden Bauran Pemasaran <i>Promotion</i>	223
8.	Hasil Responden Bauran Pemasaran <i>People</i>	224
9.	Hasil Responden Bauran Pemasaran <i>Packaging</i>	226
10.	Hasil Responden Bauran Pemasaran <i>Programming</i>	227
11.	Hasil Responden Bauran Pemasaran <i>Partnership</i>	228
12.	Hasil Excel Responden.....	229
13.	Logo Rest-Up Capsule Hostel	237
14.	Seragam Karyawan <i>Rest-Up Capsule Hostel</i>	238
15.	3D Desain <i>Rest-Up Capsule Hostel</i> lantai 1.....	241
16.	3D Desain <i>Rest-Up Capsule Hostel</i> lantai 2.....	245
17.	Desain <i>Grand Opening Rest-Up Capsule Hostel</i>	248
18.	Desain Sosial Media <i>Rest-Up Capsule Hostel</i> (Instagram).....	249
19.	<i>Price List Rest-Up Capsule Hostel</i>	250
20.	<i>Rest-Up Capsule Hostel Business Card</i>	251
21.	<i>Turnover</i>	252
22.	Inflasi PDRB.....	253
23.	<i>Cost of Good Sold (COGS)</i>	254
24.	<i>Cost of Good Sold (COGS) Assumption</i>	255
25.	<i>Sales Assumption</i>	256
26.	<i>Equipment</i>	257
27.	<i>Supplies</i>	258
28.	<i>Suppliers</i>	259
29.	<i>Break Even Point (BEP) Kamar</i>	260
30.	<i>Break Even Point (BEP) Kamar + Paket Makan</i>	261
31.	<i>Beginning Inventory (1 month)</i>	262
32.	<i>Inventory and Supplies 2025-2035</i>	263
33.	<i>Inventory and Supplies 2036-2044.</i>	264
34.	<i>Discount</i>	265
35.	<i>Expenses</i>	266
36.	<i>Expenses (Lanjutan)</i>	267
37.	Workshop.....	268
38.	<i>PAR-Insurance</i>	269
39.	<i>FA Movement Tahun 1-10</i>	270
40.	<i>FA Movement Tahun 11-20</i>	271
41.	<i>Initial Investment</i>	272
42.	<i>Deposit Interest Rate</i>	273
43.	<i>Loan Interest Rates</i>	274
44.	<i>Mutual Funds Bank BCA</i>	275

45.	<i>Payment Schedule</i>	276
46.	<i>Loan Schedule</i>	277
47.	<i>Retained Earning</i>	278
48.	<i>Income Statement 2025-2035</i>	279
49.	<i>Income Statement 2036-2044</i>	280
50.	<i>Balance Sheets Tahun 1-10</i>	281
51.	<i>Balance Sheets Tahun 11-20</i>	282
52.	<i>Overall Cash Flow Tahun 2025-2035</i>	283
53.	<i>Overall Cash Flow Tahun 2036-2044</i>	284
54.	<i>Overall Net Present Value, Profitability Index, Internal Rate of Return, Weighted Average Cost of Capital</i>	285
55.	<i>Cash Flow Tahun 2025-2035 Kamar</i>	286
56.	<i>Cash Flow Tahun 2036-2044 Kamar</i>	287
57.	<i>Net Present Value, Profitability Index, Internal Rate of Return, Weighted Average Cost of Capital Kamar</i>	288
58.	<i>Cash Flow Tahun 2025-2035 Kamar + Paket Makan</i>	289
59.	<i>Cash Flow Tahun 2036-2044 Kamar + Paket Makan</i>	290
60.	<i>Net Present Value, Profitability Index, Internal Rate of Return, Weighted Average Cost of Capital Kamar + Paket Makan</i>	291
61.	<i>Financial Ratio</i>	292
62.	<i>Financial Ratio (Lanjutan)</i>	293