BAB I

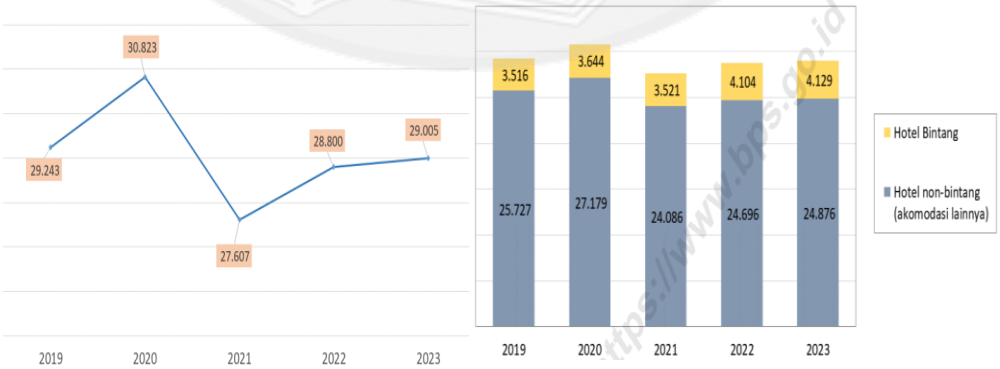
PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal

Pariwisata merupakan sebuah industri yang sudah banyak di kalangan masyarakat. Setiap tahun pariwisata telah bertumbuh sangat pesat di kalangan sektor perekonomian. Pariwisata sendiri merupakan kegiatan orang-orang bepergian ke tempat atau ke luar lingkungan untuk melakukan beberapa tujuan seperti berlibur, bisnis, dan lainnya selama mereka tidak pergi melebihi satu tahun atau lebih (Goeldner & Ritchie, 2009).

Akan tetapi, pandemi Covid-19 memberikan dampak penurunan signifikan terhadap industri pariwisata contohnya seperti karantina dan penutupan tempat yang mempengaruhi penurunan jumlah wisatawan. Covid-19 menjadikan krisis terbesar untuk industri pariwisata yang di mana harus ada perubahan atau melakukan adaptasi dengan protokol kesehatan dan konsep pariwisata yang lebih fleksibel untuk mempertahankan usaha jangka panjang (Gössling, Scott, & Hall, 2021).

GAMBAR 1
Pertumbuhan Hotel Bintang dan Non-Bintang di Indonesia



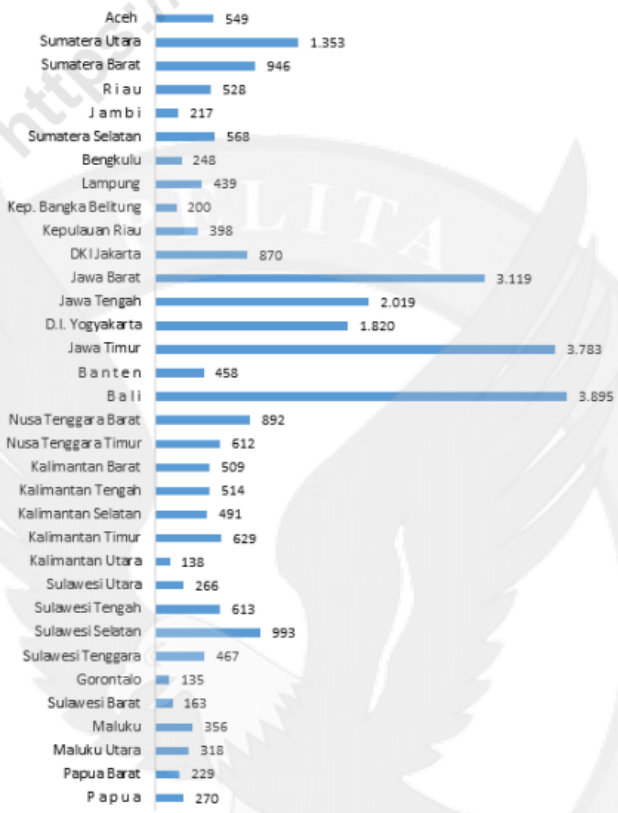
Sumber : Badan Pusat Statistik (2019 – 2023)

Pada Gambar 1 di atas, terlihat bahwa grafik menunjukkan adanya fluktuasi jumlah hotel bintang dan non-bintang di Indonesia, dengan penurunan signifikan dari tahun 2020 ke 2021 akibat dampak pandemi Covid-19. Namun, pada tahun 2022, ketika pandemi mulai mereda, jumlah usaha jasa akomodasi kembali mengalami pertumbuhan, mencatatkan peningkatan sebesar 4,32 persen. Hal ini menunjukkan adanya pemulihan di sektor pariwisata dan akomodasi setelah mengalami penurunan selama masa pandemi. Di tahun 2023, kondisi perekonomian yang mulai pulih juga mendukung pertumbuhan jasa akomodasi, meskipun pertumbuhannya sedikit lebih lambat dibandingkan tahun sebelumnya. Pertumbuhan ini menunjukkan bahwa sektor pariwisata dan akomodasi perlahan kembali ke arah positif, seiring dengan meningkatnya mobilitas masyarakat.

Melihat tren pemulihan ekonomi yang terus berlanjut, diharapkan jumlah jasa akomodasi, baik hotel berbintang maupun non-bintang, akan terus bertumbuh di masa mendatang. Akomodasi penginapan memiliki peran penting dalam mendukung pariwisata, memberikan tempat menginap, beristirahat, dan berlibur bagi wisatawan domestik maupun internasional (Permadi et al., 2019). Pertumbuhan jumlah penginapan juga mencerminkan adanya peningkatan permintaan dari pasar, terutama di tengah pemulihan ekonomi global dan nasional (Abidin, 2021). Dengan terus bertambahnya fasilitas akomodasi, sektor pariwisata di Indonesia diharapkan dapat semakin berkembang, memberikan kontribusi signifikan terhadap perekonomian nasional (Aneldus & Dewi, 2020). Sebagai tambahan, berikut disajikan data penginapan, baik hotel

bintang maupun non-bintang, di Indonesia pada tahun 2023 berdasarkan provinsi.

GAMBAR 2
Data Jumlah Penginapan Hotel/Hostel di Setiap Provinsi



Sumber : Badan Pusat Statistik (2019 – 2023)

Data di atas menggambarkan bahwa setiap wilayah provinsi di Indonesia memiliki akomodasi penginapan yang cukup banyak dan memadai, di mana provinsi Jawa Barat juga merupakan wilayah yang menyediakan akomodasi penginapan yang tinggi berada pada 3 besar jumlah penginapan hotel/hostel tertinggi di Indonesia dengan jumlah 3.119. Oleh karena itu, berdasarkan data pada Gambar 1 dan 2 cukup relevan dengan penelitian **"Studi Kelayakan Bisnis *Rest-Up Capsule* Hostel di Kawasan Rest Area Km 57A Tol Jakarta-Cikampek"** karena mencerminkan peningkatan jumlah hotel non-bintang yang

terus berlanjut, menunjukkan adanya permintaan terhadap akomodasi yang lebih sederhana dan terjangkau. Tren ini mendukung pengembangan kapsul hostel di *rest area*, yang menawarkan pilihan penginapan ekonomis dan praktis bagi pengendara, sejalan dengan pertumbuhan pasar akomodasi non-bintang.

Dengan adanya peningkatan jumlah penginapan, khususnya hotel non-bintang, menunjukkan bahwa kebutuhan akan akomodasi sederhana dan terjangkau semakin tinggi di berbagai wilayah di Indonesia. Hal ini sejalan dengan kebutuhan para pengemudi dan pelancong yang sering kali membutuhkan tempat istirahat yang tidak hanya nyaman tetapi juga ekonomis. *Capsule* hostel di *rest area* menjadi salah satu solusi inovatif untuk mengatasi kebutuhan tersebut. *Rest area* yang strategis di sepanjang jalan tol memungkinkan pengemudi untuk beristirahat dengan nyaman tanpa harus keluar dari jalur perjalanannya. Sehingga, selain mendukung sektor pariwisata, pengembangan hotel non-bintang seperti kapsul hostel juga dapat berkontribusi pada keselamatan pengemudi dengan menyediakan fasilitas istirahat yang layak di titik-titik perjalanan penting.

Pertumbuhan infrastruktur jalan tol di Indonesia terus berkembang pesat seiring dengan peningkatan mobilitas masyarakat (Trianah et al., 2024). Hal ini didukung dari data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik bahwa progres pertumbuhan jalan tol di Indonesia mengalami fluktuatif seperti terlihat pada data di bawah ini:

GAMBAR 3
Progres Pembangunan Panjang Jalan Tol di Indonesia (Km)

Panjang Jalan Tol	Progres Pembangunan Panjang Jalan Tol Di Indonesia (km)		
	2016	2015	2014
Beroperasi	801,78	949,00	784,00
Penandatanganan Perjanjian Konsensi (PPJT)	1.214,34	905,15	1.365,52
Dalam Proses Tender	33,70	40,57	1.365,52
Persiapan Tender	325,55	233,84	1.365,52

Sumber : Badan Pusat Statistik (2016)

Data yang disajikan menunjukkan adanya peningkatan signifikan dalam panjang jalan tol di Indonesia dari tahun ke tahun. Peningkatan ini mengindikasikan bahwa infrastruktur transportasi darat di Indonesia semakin berkembang dan konektivitas antar wilayah semakin meningkat. Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT), bahwa implikasi peningkatan panjang jalan tol diakibatkan karena waktu tempuh dari daerah ke daerah lainnya lebih cepat, membuka lapangan pekerjaan dan meningkatkan ekonomi daerah.

Tol pada antar kota di Indonesia cukup padat dan sering kali mengalami kemacetan terutama pada Tol Trans Jawa. Kepala Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Hadi Sucahyono yang dikutip dari Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah mengatakan bahwa Tol Trans Jawa telah memberikan dampak yang baik bagi perekonomian di Indonesia, hal ini disebabkan karena adanya peningkatan perpindahan arus dan perpindahan barang, distribusi barang, dan pertumbuhan jasa. Selain itu Tol Trans Jawa merupakan tol yang selalu dilalui oleh para pemudik terutama pada hari Lebaran dan Natal. Di dukung dengan berita yang

dikutip dari Kementerian Perhubungan Republik Indonesia di mana salah satu tol antar kota (Tol Jakarta-Cikampek) mengalami kepadatan pada hari libur Natal. Menko Pembangunan Manusia dan Kebudayaan Muhadjir Effendy mengatakan bahwa pada hari ini mereka memerlukan adanya *contraflow* untuk mengurangi kepadatan.

Namun, di sisi lain, banyak kecelakaan di jalan tol yang terjadi karena pengemudi mengalami kelelahan, terutama pada perjalanan jarak jauh. Sebagian besar pengendara masih mengandalkan kendaraan pribadi sebagai tempat beristirahat di *rest area*, karena minimnya fasilitas akomodasi yang memadai (Fauza, 2022). Pendapat dari penelitian Fauza didukung berdasarkan data BPS mengenai kecelakaan lalu lintas di jalan tol, seperti pada data di bawah ini:

TABEL 1
Indikator Kecelakaan Lalu Lintas di Jalan Tol

Indikator Kecelakaan	**Indikator Kecelakaan Lalu Lintas di Jalan Tol**			
	2018	**2019**	**2020**	**2021**
Jumlah Kecelakaan	862	708	534	680
Jumlah Korban Meninggal	65	53	38	48
Faktor Penyebab				
1. Pengemudi	755	632	439	584
2. Kendaraan	96	73	89	88
3. Lingkungan	11	3	6	8
4. Tidak diketahui	-	-	-	-

Sumber : Badan Pusat Statistik (2018-2021)

Berdasarkan data pada Tabel 1 di atas bahwa data kecelakaan lalu lintas di jalan tol menunjukkan fluktuasi dari tahun ke tahun. Meskipun terdapat penurunan jumlah kecelakaan secara keseluruhan, namun data tahun 2021 menunjukkan peningkatan yang signifikan dibandingkan tahun sebelumnya. Peningkatan ini mengindikasikan adanya faktor-faktor kompleks yang mempengaruhi tingkat

keselamatan di jalan tol, seperti peningkatan volume kendaraan, perubahan perilaku pengemudi, kondisi infrastruktur jalan, atau faktor eksternal lainnya. Fluktuasi ini menyoroti pentingnya melakukan analisis mendalam terhadap penyebab kecelakaan untuk dapat merumuskan strategi pencegahan yang efektif. Sehingga, kondisi ini menimbulkan kebutuhan akan tempat istirahat yang nyaman dan aman di sepanjang jalan tol.

Pengemudi akan merasakan kelelahan setelah 2 jam mengemudi. Semua keadaan pengemudi baik dari perhatian, reaksi, dan kemampuan mengemudi semua akan memburuk akibat mengemudi 2 jam terus-terusan. Beristirahat sejenak akan memulihkan efek lelah pengemudi sebelum melanjutkan perjalanan (Wang & Pei, 2014).

Dari kutipan buku Laporan Tahunan Badan Pengatur Jalan Tol tahun 2023 mengatakan bahwa panjang Tol Jakarta-Cikampek memiliki panjang 83 Km, sedangkan jalan Tol Jakarta-Cikampek II (Elevated) atau biasa yang dikenal sebagai MBZ memiliki panjang 38 Km. Jalan layang MBZ dibangun untuk memisahkan pergerakan antara jarak pendek Jakarta-Bekasi-Cikarang dengan jarak panjang Cirebon, Bandung, Semarang, dan Surabaya. Total pengguna jalan Tol Jakarta-Cikampek dan Jalan layang MBZ adalah sebesar 186.178.891 per tahunnya dan total per harinya sebesar 510.078.

Rest Area yang terletak di jalan tol Indonesia juga memperlihatkan adanya perkembangan seperti dari jumlah dan fasilitas yang bervarian untuk para pengunjung gunakan. Pembangunan akomodasi di *rest area* juga memiliki beberapa peraturan, sesuai dengan peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat Republik Indonesia No. 28 tahun 2021 tentang Tempat

Istirahat dan Pelayanan Pada Jalan Tol, Bab 3 Pasal 39 (1) menyatakan bahwa TIP tipe A dapat dilengkapi dengan fasilitas inap untuk beristirahat sejenak bagi para pengemudi. Maka dari itu mendirikan akomodasi berupa *Capsule* Hostel merupakan sebuah potensi untuk menarik pengguna jalan tol. Berikut merupakan data dari Laporan Tahunan Jasa Marga untuk melihat perkembangan pembangunan *rest area* tipe A dan B dari tahun ke tahun:

TABEL 2
Tempat Istirahat dan Pelayanan A dan B dari Tahun 2020-2023

Tahun	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Jumlah TIP	114	116	119	119

Sumber: Laporan Tahunan Badan Pengaturan Jalan Tol (2020-2023)

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa adanya peningkatan tempat istirahat dan pelayanan ataupun *rest area* pada tipe A dan B. Terjadi kenaikan dari 2020 sampai 2022 sebesar 5 pembaruan, akan tetapi dari 2022 ke 2023 belum ada perubahan menghasilkan rata-rata kenaikan 1,67 TIP per tahunnya. Walau tidak ada kenaikan pada tahun 2023, BPJT mengatakan bahwa adanya TIP dalam tahap konstruksi, di mana terdiri dari 12 tipe A, 7 tipe B, dan 2 tipe C yang dikutip dari buku Laporan Tahunan Badan Pengaturan Jalan Tol tahun 2023.

Namun, di Indonesia konsep hostel atau *Capsule* hostel masih tergolong baru, terutama di *rest area* (Muchlisin et al., 2019). Hal ini dibuktikan berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan diperoleh data bahwa banyak orang tidak memiliki peristirahatan yang layak di *rest area* dalam area jalan tol bahkan yang menjadikan mobil tempat peristirahatan belum layak menjadi akomodasi dalam mengurangi rasa lelah.

TABEL 3
Hasil Olah Data Konsumen

Variabel	Pilihan	Jumlah	Persentase
Apakah anda pernah mendengar *Capsule Hostel*	Ya	81	34,5%
	Tidak	154	65,5%
Apakah Anda pernah beristirahat di hotel yang terletak di *rest area*	Ya	37	15,7%
	Tidak	198	84,3%
Apakah anda tertarik untuk beristirahat di *Capsule Hostel* yang berada di *rest area*	Ya	210	89,4%
	Tidak	25	10,6%

Sumber : Hasil Olahan Data (2024)

Berdasarkan hasil survei yang telah dilakukan di *Rest Area* Km 57A Tol Jakarta-Cikampek, dapat dianalisis bahwa potensi pasar untuk bisnis *Capsule* hostel di *rest area* cukup menjanjikan, meskipun ada beberapa tantangan yang perlu dihadapi terkait dengan tingkat pengetahuan dan pengenalan pasar terhadap konsep ini. Tabel yang disajikan mengungkapkan tiga variabel penting yang mempengaruhi minat dan ketertarikan responden terhadap penginapan jenis *Capsule* hostel yang berada di *rest area*, yaitu tingkat pengenalan terhadap *Capsule* hostel, pengalaman menginap di hotel di *rest area*, dan minat untuk menginap di *Capsule* hostel di *rest area*.

Pertama, variabel mengenai pengenalan terhadap *Capsule* hostel menunjukkan bahwa sebagian besar responden (65,5%) belum pernah mendengar tentang konsep *Capsule* hostel. Hal ini mengindikasikan bahwa *Capsule* hostel masih relatif baru dan kurang dikenal di kalangan masyarakat umum. Maka dari itu, bagi para pengusaha yang ingin mengembangkan *Capsule* hostel, khususnya di *rest area*, perlu melakukan kampanye pemasaran edukatif yang fokus pada pengenalan konsep ini kepada masyarakat. Pendekatan ini dapat dilakukan melalui saluran media sosial, platform digital, dan kemitraan dengan online

travel agents (OTA) untuk memperkenalkan keuntungan dan kenyamanan yang ditawarkan oleh *Capsule* hostel.

Kedua, variabel terkait pengalaman menginap di hotel yang terletak di *rest area* menunjukkan bahwa hanya sedikit responden (15,7%) yang pernah beristirahat di hotel di *rest area*, sementara mayoritas responden (84,3%) belum pernah. Data ini mengindikasikan adanya peluang yang signifikan untuk menawarkan *Capsule* hostel sebagai alternatif penginapan yang lebih praktis dan terjangkau bagi para pelancong yang berhenti di *rest area*. Meskipun tingkat pemahaman tentang hotel di *rest area* masih rendah, hal ini dapat dianggap sebagai kesempatan untuk memperkenalkan *Capsule* hostel sebagai solusi baru yang inovatif. Dengan memanfaatkan lokasi strategis di rest area yang sering dilalui oleh pengendara jarak jauh, *Capsule* hostel dapat menjadi pilihan penginapan yang efisien bagi mereka yang membutuhkan istirahat singkat namun nyaman selama perjalanan.

Ketiga, hasil survei menunjukkan bahwa tingkat ketertarikan terhadap *Capsule* hostel yang terletak di *rest area* sangat tinggi, dengan 89,4% responden menyatakan tertarik untuk mencoba penginapan jenis ini. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sebagian besar responden belum mengetahui tentang *Capsule* hostel, mereka memiliki minat yang besar terhadap konsep tersebut apabila tersedia di *rest area*. Tingginya angka ketertarikan ini merupakan indikator positif bagi bisnis *Capsule* hostel, yang menunjukkan bahwa ada permintaan pasar yang signifikan untuk penginapan jenis ini. Dengan strategi pemasaran yang tepat, *Capsule* hostel berpotensi menarik perhatian banyak pelancong,

terutama mereka yang mencari penginapan dengan harga terjangkau dan fasilitas yang efisien dalam perjalanan jauh.

Berdasarkan analisis terhadap hasil survei ini, dapat disimpulkan bahwa meskipun ada tantangan dalam hal pengenalan awal terhadap *Capsule* hostel, data yang diperoleh menunjukkan potensi pasar yang besar. Hal ini dapat menjadi dasar yang kuat untuk bisnis *Capsule* hostel di *rest area*, terutama tingginya minat dan ketertarikan yang ditunjukkan oleh responden terhadap konsep ini. Ke depan, penting bagi para pengusaha untuk fokus pada pembangunan *brand awareness* dan strategi pemasaran yang benar untuk memperkenalkan konsep *Capsule* hostel kepada masyarakat. Dengan pendekatan yang tepat, *Capsule* hostel di *rest area* dapat menjadi pilihan penginapan yang populer dan sukses bagi para pelancong yang membutuhkan tempat istirahat yang praktis, nyaman, dan terjangkau.

Serta dikuatkan dengan hotel atau tempat peristirahatan yang berada di rest area yang masih sedikit.

TABEL 4
Data Akomodasi yang Terletak di *Rest Area*

No	Nama Akomodasi	Alamat	Tipe Akomodasi
1	Swiss-Belexpress Rest Area km 19	Rest Area Km19, Jl. Tol Jakarta-Cikampek, Tambun, Bekasi, Indonesia	Hotel Bintang 3
2	Swiss-Belexpress Rest Area Km 166	Cikopo – Palimanan Toll Road KM 166, Surawangi, Majalengka, Indonesia	Hotel Bintang 3

Sumber: Hasil Olahan Data (2024)

TABEL 5
Data Akomodasi yang Terletak di *Rest Area* Lanjutan

3	Swiss-Belexpress Rest Area Km 164	Jl. Tol Cikopo – Palimanan No.164, Jatiwangi, Majalengka, Indonesia	Hotel Bintang 3
4	Wishtler Inn Area 57 Syariah	Rest Area, Jl. Tol Jakarta – Cikampek No.KM 57 KM 57, Gintungkerta, Kec. Klari, Karawang, Jawa Barat	Inn

Sumber : Hasil Olahan Data (2024)

Tabel 4 dan 5 menyajikan informasi mengenai beberapa akomodasi yang terletak di area *rest area* di sepanjang jalur tol, yang dapat memberikan gambaran tentang situasi pasar bagi bisnis *Capsule* hostel yang ingin dibangun di area tersebut. Data dalam tabel ini terdiri dari empat jenis akomodasi yang berada di lokasi strategis, yaitu Swiss-Belexpress *Rest Area* Km 19, Swiss-Belexpress *Rest Area* Km 166, Swiss-Belexpress *Rest Area* Km 164, dan Whistler Inn Area 57 Syariah. Setiap akomodasi yang terdaftar memiliki alamat, tipe akomodasi, dan status bintang yang berbeda, yang dapat menjadi indikator dalam memahami segmentasi pasar dan profil kompetitor.

Pertama, Swiss-Belexpress *Rest Area* Km 19 yang terletak di *Rest Area* Km 19, Jl. Tol Jakarta-Cikampek, Tambun, Bekasi, Indonesia, merupakan sebuah hotel bintang 3. Akomodasi ini menyediakan fasilitas yang lebih lengkap dan nyaman bagi pengunjung yang singgah di *rest area* tersebut, dengan harga yang relatif lebih tinggi dibandingkan jenis akomodasi non-bintang. Sebagai hotel bintang 3, Swiss-Belexpress menargetkan pelanggan yang mencari kenyamanan lebih, namun tetap dengan harga yang terjangkau. Meskipun demikian, kehadiran hotel bintang 3 ini dapat menjadi pesaing tidak langsung bagi bisnis *Capsule* hostel, yang mungkin lebih fokus pada konsep akomodasi yang lebih sederhana dan harga yang lebih terjangkau.

Kedua, Swiss-Belexpress *Rest Area* Km 166, yang terletak di Cikopo – Palimanan *Toll Road* Km 166, Surawangi, Majalengka, Indonesia, juga merupakan hotel bintang 3. Keberadaan hotel bintang 3 ini menunjukkan bahwa segmentasi pasar yang ingin dijangkau oleh hotel-hotel tersebut adalah mereka yang membutuhkan akomodasi dengan fasilitas lebih lengkap dan kenyamanan yang lebih tinggi, dengan harga yang lebih mahal daripada yang ditawarkan oleh *Capsule* hostel. Meskipun harga lebih tinggi, hotel ini menawarkan fasilitas yang dapat menarik pelancong yang mencari akomodasi lebih mewah di *rest area*.

Ketiga, Swiss-Belexpress *Rest Area* Km 164, yang terletak di Jl. Tol Cikopo – Palimanan No.164, Jatiwangi, Majalengka, Indonesia, juga merupakan hotel bintang 3 yang menawarkan fasilitas serupa dengan dua hotel Swiss-Belexpress lainnya. Dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan *Capsule* hostel, hotel ini menyasar konsumen yang lebih mengutamakan kenyamanan dan fasilitas yang lebih lengkap. Keberadaan hotel ini menjadi tantangan bagi *Capsule* hostel, terutama jika target pasar lebih menginginkan fasilitas yang lebih premium dan harga yang lebih tinggi.

Terakhir, *Wishtler Inn* Area 57 Syariah, yang terletak di Rest Area, Jl. Tol Jakarta – Cikampek KM 57, Gintungkerta, Kec. Klari, Karawang, Jawa Barat, adalah sebuah *inn* dengan konsep penginapan sederhana yang lebih terjangkau. Jenis akomodasi ini lebih serupa dengan konsep *Capsule* hostel, yang menawarkan harga yang lebih ekonomis serta fasilitas yang lebih terbatas, namun cukup nyaman untuk pelancong yang memerlukan tempat istirahat singkat. Kehadiran *Wishtler Inn* Area 57 Syariah dapat dianggap sebagai

pesaing langsung bagi *Capsule* hostel, terutama karena keduanya menawarkan pilihan penginapan dengan harga yang relatif lebih rendah dan fokus pada efisiensi ruang serta kenyamanan dasar. Namun, perbedaan utamanya adalah bahwa *Wishtler Inn* Area 57 Syariah mengusung konsep syariah, yang mungkin tidak relevan bagi semua segmen pasar.

Dengan melihat data dalam tabel ini, dapat disimpulkan bahwa pasar di sekitar *rest area* telah dipenuhi oleh berbagai jenis akomodasi, baik hotel bintang 3 maupun *inn* yang lebih sederhana. Informasi ini memberikan gambaran mengenai karakteristik kompetitor yang ada, serta posisi yang bisa diambil untuk menciptakan diferensiasi. Meskipun terdapat hotel bintang 3 yang menawarkan harga lebih tinggi dan fasilitas lebih lengkap, kehadiran akomodasi seperti *Whistler Inn* Area 57 Syariah memberikan peluang bagi *Capsule* hostel untuk menarik pelanggan yang mencari tempat istirahat singkat dengan harga terjangkau. Oleh karena itu, dengan menawarkan harga yang lebih murah dan fasilitas yang efisien, *Capsule* hostel dapat memenuhi kebutuhan segmen pasar yang lebih fokus pada kenyamanan dasar dan harga yang lebih ekonomis.

Oleh karena itu, hotel-hotel kapsul yang menyediakan fasilitas dasar seperti tempat tidur, meja, *Wi-Fi*, AC, dan kamar mandi terpisah memberikan alternatif akomodasi yang terjangkau namun nyaman (Syahrul et al., 2022). Konsep ini dinilai lebih efisien dibandingkan hotel konvensional, terutama di lokasi-lokasi transit yang sering dikunjungi oleh pengendara. Dengan desain yang ringkas dan fungsi yang optimal, hotel kapsul ini tidak hanya memenuhi kebutuhan

akan tempat beristirahat, tetapi juga mengoptimalkan penggunaan ruang, menjadikannya pilihan ideal untuk.

B. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis

Tujuan dari studi kelayakan usaha (SKB) ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis aspek-aspek yang berkontribusi terhadap keberlanjutan Akomodasi *Capsule* hostel. Hal ini harus dilakukan agar menjadi ukuran apakah *Capsule* hostel kemungkinan akan melanjutkan atau berakhir pada suatu saat Beberapa tujuan tersebut dapat dibagi menjadi dua bagian:

1. Tujuan Utama (*Primary Objectives*)

   Meliputi aspek-aspek yang berkaitan dengan perencanaan pendirian suatu usaha untuk menentukan kelayakannya:

   a. Aspek Pemasaran

      1) Analisis peluang penciptaan usaha berdasarkan penawaran dan permintaan pasar sasaran produk yang dijual
      2) Menganalisis perkiraan pertumbuhan permintaan perusahaan dan produk yang dijual berdasarkan tren yang terjadi di pasar
      3) Menganalisis daya beli pasar terhadap produk yang dijual berdasarkan segmentasi pasar dan data yang akurat
      4) Menganalisis situasi industri dan posisi kompetitif, jenis usaha yang dilakukan, dan produk yang dijual
      5) Analisis bauran pemasaran perusahaan yang Anda dirikan, meliputi produk, harga, lokasi, dan promosi

b. Aspek Operasional

1) Menganalisis desain produk yang akan diproduksi dan strategi yang sesuai dengan proses produksinya
2) Menganalisis rencana mutu perusahaan yang akan didirikan, termasuk produk, layanan, dan lokasinya
3) Menganalisis kesesuaian produk yang akan dijual dan lokasi yang dipilih untuk memulai usaha pada target pasar
4) Menganalisis rencana pengelolaan inventaris dan teknologi yang akan diterapkan.

c. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia

1) Menganalisis kesesuaian orang untuk dipekerjakan berdasarkan kriteria yang diidentifikasi berdasarkan kebutuhan bisnis
2) Menganalisis rancangan rekrutmen, proses seleksi, dan pengarahan personel yang berperan dalam struktur organisasi bisnis
3) Menganalisis rencana pelatihan dan pengembangan dalam kaitannya dengan kualitas personel yang dipekerjakan
4) Menganalisis pola gaji dan kompensasi yang diterima oleh personel yang direkrut
5) Menganalisis sistem koordinasi, pelaksanaan pelatihan dan pemantauan kinerja personel yang dipekerjakan

d. Aspek Keuangan

1) Menganalisis kebutuhan modal awal untuk memulai usaha
2) Menganalisis pemilihan investasi yang tepat dan alokasi dana yang adil berdasarkan kebutuhan bisnis

3) Menganalisis rencana keuangan untuk pengelolaan seluruh perusahaan

2. Sub Tujuan (*Minor Objective*)

Mencakup aspek-aspek yang ingin dicapai secara khusus oleh *Rest-Up*, meliputi:

a. Menganalisis kebutuhan akomodasi di *rest area* untuk memahami kebutuhan pengemudi jalan tol terhadap tempat istirahat yang layak dan aman.
b. Menganalisis potensi pasar *Capsule* hostel di *rest area.*
c. Menilai kelayakan aspek pasar dan pemasaran, aspek operasional, aspek organisasi dan SDM, serta aspek keuangan *Capsule* hostel.
d. Menyusun rekomendasi strategi pemasaran dan pengembangan bisnis untuk meningkatkan daya tarik dan keberlanjutan *Capsule* hostel.

C. Metodologi Tinjauan

Pada penelitian ini, metodologi yang digunakan adalah analisis kelayakan bisnis secara deskriptif untuk setiap tahapan, yaitu sebagai berikut:

Bab 1. Gagasan Awal

Pada bab ini, akan dibahas latar belakang dan alasan munculnya gagasan untuk mendirikan *Capsule* hostel di *rest area*. Gagasan ini muncul dari kebutuhan akan fasilitas istirahat yang memadai di jalan tol serta potensi bisnis dari konsep hostel di Indonesia. Selain itu, akan disajikan perumusan masalah, tujuan, dan manfaat dari penelitian ini. Maka dari itu kebanyakan sumber dari bab 1 ini merupakan sumber sekunder yang didapatkan dari internet, buku, dan data dari

Badan Pusat Statistik. Selain sekunder, bab 1 juga menggunakan data primer untuk mengetahui minat dari responden.

Bab 2. Analisis Pasar dan Pemasaran

Menurut Philip Kotler yang dikutip oleh (Khotimah & Abadi, 2023), pemasaran adalah proses sosial dan manajerial di mana individu dan kelompok berusaha memenuhi kebutuhan dan keinginan mereka dengan menciptakan serta bertukar produk atau nilai dengan pihak lain. Pemasaran dan pasar memiliki hubungan yang sangat erat; setiap aktivitas di pasar selalu melibatkan pemasaran, sementara tujuan pemasaran adalah untuk menemukan atau menciptakan pasar. Selain itu, pemasaran juga mempermudah transaksi. Aspek pasar mencakup analisis potensi pasar, tingkat persaingan, pangsa pasar yang dapat dicapai, dan strategi pemasaran yang diperlukan untuk mencapai target pangsa pasar tersebut (Khotimah & Abadi, 2023).

Tahap ini menganalisis potensi pasar untuk *Capsule* hostel, termasuk segmentasi pasar, perilaku konsumen, serta tingkat permintaan di *rest area*. Selain itu, strategi pemasaran yang akan digunakan untuk menarik pengguna jalan tol dibahas, meliputi promosi, penetapan harga, distribusi, dan *positioning* *Capsule* hostel di pasar hostel Indonesia. Pada bab ini banyak menggunakan sumber primer dengan cara observasi, mengumpulkan hasil kuesioner dan wawancara, serta menggunakan sumber sekunder dari jurnal, buku, dan data dari Buku Laporan Badan Pengaturan Jalan Tol itu sendiri.

Bab 3. Analisis Operasional

Aspek operasional dalam studi kelayakan bisnis adalah elemen yang menganalisis cara bisnis akan beroperasi secara praktis dan efisien, yang

mencakup penilaian terhadap proses, sistem, dan sumber daya yang dibutuhkan untuk menjalankan kegiatan bisnis sehari-hari. Tujuan dari analisis ini adalah untuk memastikan bahwa operasional bisnis dapat dilakukan dengan efektif, dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti pemilihan lokasi, fasilitas yang diperlukan, teknologi yang akan digunakan, kapasitas produksi atau layanan, serta manajemen rantai pasok, logistik, dan distribusi (Damayanti et al., 2024).

Dalam menganalisis aspek produksi, terdapat beberapa elemen yang perlu diperhatikan oleh para pebisnis untuk menentukan kelayakan bisnis yang akan diterapkan. Menurut (Wahyuni et al., 2022) Beberapa unsur dari aspek produksi atau operasional yang perlu dianalisis meliputi hal-hal berikut:

1. Lokasi Operasi

   Pemilihan area yang paling strategis dan produktif sangat penting bagi organisasi, baik untuk operasional internal maupun untuk pelanggan. Misalnya, lokasi yang dekat dengan penyedia, pelanggan, atau sarana transportasi, atau kombinasi dari ketiganya. Selain itu, lahan usaha juga harus menarik agar pelanggan tetap loyal.

2. Volume Operasi

   Volume operasi perlu ditentukan secara relevan untuk menunjukkan potensi dan melakukan perkiraan, sehingga tidak terjadi kelebihan atau kekurangan. Volume kerja yang tidak realistis dapat menyebabkan masalah baru yang berdampak pada biaya barang yang dijual.

3. Mesin dan Peralatan

   Mesin dan peralatan yang digunakan harus sesuai dengan teknologi terkini dan yang akan datang, serta harus disesuaikan dengan area produksi untuk menghindari kelebihan kapasitas.

4. Bahan Baku dan Bahan Penolong

   Ketersediaan bahan baku dan bahan penolong, serta sumber daya yang dibutuhkan, harus mencukupi. Persediaan tersebut harus sejalan dengan kebutuhan untuk menjaga efisiensi biaya bahan baku.

5. Tenaga Kerja

   Jumlah tenaga kerja yang dibutuhkan harus ditentukan dan disesuaikan dengan kualifikasi yang diperlukan. Mengetahui apa saja kegiatan dan fasilitas untuk para tamu dan hubungan dengan aktivitas dan fasilitas dari karyawan.

6. Tata Letak

   Tata letak merujuk pada pengaturan ruang atau penempatan berbagai fasilitas operasional. Tata letak harus dirancang dengan tepat dan prosesnya harus praktis untuk mencapai efisiensi.

Oleh karena itu, bab ini berfokus pada aspek teknis dan operasional *Rest-Up*, termasuk pemilihan lokasi, desain fasilitas, sistem operasional, teknologi yang digunakan (seperti sistem reservasi dan *check-in* otomatis), dan kapasitas layanan. Efisiensi dan kemudahan dalam pengelolaan *Capsule* hostel di *rest area*. Pada analisis ini menggunakan sumber sekunder dan primer.

Bab 4. Analisis Organisasi dan Sumber Daya Manusia

Kata "organisasi" berasal dari bahasa Yunani "organon," yang berarti "alat." Kata ini kemudian diadopsi dalam bahasa Latin menjadi "organizatio" Awalnya, istilah "organisasi" tidak merujuk pada suatu benda atau tempat, melainkan pada tubuh manusia atau makhluk hidup lainnya. Seiring perkembangan waktu, istilah ini mulai digunakan untuk menggambarkan pengelolaan dan pengaturan berbagai aktivitas manusia yang ditujukan untuk menjalankan fungsi atau tujuan tertentu. Hal inilah yang kemudian dikenal sebagai pengertian organisasi dalam konteks modern. Menurut Mills yang dikutip oleh (Utama, 2020), organisasi adalah sekelompok individu yang aktivitasnya dikoordinasikan dan dikendalikan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Menurut (Andriani et al., 2022), pengertian sumber daya manusia (SDM) dapat dibagi menjadi dua, yaitu pengertian mikro dan makro. Pengertian SDM secara mikro merujuk pada individu yang bekerja dan menjadi bagian dari suatu perusahaan atau institusi, yang biasanya disebut pegawai, buruh, karyawan, atau tenaga kerja (Andriani et al., 2022). Sementara itu, pengertian SDM secara makro mencakup penduduk suatu negara yang telah mencapai usia kerja, baik yang sudah bekerja maupun yang belum.

Dalam studi kelayakan bisnis, aspek sumber daya manusia menyoroti karakteristik, sifat, dan perilaku tenaga kerja yang terlibat dalam suatu usaha (Amelia et al., 2022). Analisis ini penting untuk mengevaluasi apakah SDM tersebut akan mendukung perkembangan dan keberlanjutan bisnis di masa depan, karena SDM memainkan peran penting dalam kemajuan suatu bidang usaha.

Menurut (Amelia et al., 2022) aspek sumber daya manusia merupakan aspek yang penting yang perlu dianalisis. Aspek SDM dibagi ke dalam dua bagian, yaitu:

1. Peran SDM dalam Pembangunan proyek bisnis
2. Peran SDM dalam operasional rutin bisnis setelah selesai dibangun

Dalam pembangunan proyek, tenaga kerja yang dibutuhkan hanya akan dipergunakan hingga proyek bisnis tersebut selesai (Negara et al., 2023). Jumlah dan jenis tenaga kerja akan disesuaikan dengan jenis pekerjaan, durasi pelaksanaan, keterampilan yang diperlukan, serta anggaran yang tersedia. Setelah proyek selesai, hubungan kerja dengan tenaga tersebut akan dihentikan. Sementara itu, dalam operasional rutin bisnis, kebutuhan tenaga kerja akan didasarkan pada keahlian yang diperlukan untuk menjalankan perusahaan (Negara et al., 2023). Masa kerja, sistem penggajian, cara bekerja, dan lainnya akan berbeda dibandingkan dengan tenaga kerja yang terlibat dalam pembangunan proyek.

Oleh karena itu, pada bab ini menganalisis terkait struktur organisasi yang diperlukan untuk mengelola *Capsule* hostel dibahas, termasuk jumlah karyawan yang dibutuhkan, pembagian tugas, serta strategi rekrutmen dan pelatihan, serta aspek yuridis yang harus diketahui untuk membangun *Capsule* hostel di *rest area*. Fokusnya adalah memastikan operasional berjalan lancar dengan tim yang efisien dan kompeten. Sumber yang digunakan untuk bab ini adalah sumber sekunder dan primer

Bab 5. Analisis Keuangan

Proyek bisnis dianggap sehat jika mampu menghasilkan keuntungan yang memadai dan memenuhi kewajiban finansialnya. Dalam studi kelayakan bisnis, analisis aspek keuangan dilakukan setelah aspek-aspek lain selesai dikaji. Aspek keuangan ini meliputi perhitungan estimasi dana yang diperlukan untuk modal kerja awal serta pengadaan aset tetap proyek (Negara et al., 2023).

Analisis ini didasarkan pada biaya investasi, modal kerja, dan tingkat pengembalian investasi dari bisnis tersebut, termasuk penentuan kebutuhan dana dan sumbernya, kebijakan arus kas, kajian biaya modal, serta evaluasi rencana bisnis menggunakan metode *Profitability Index* (PI), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP) (Faradiba & Musmulyadi, 2020). Selain itu, penentuan apakah aset tetap akan dibeli atau disewa, serta proses pemilihan prioritas bisnis, dilakukan untuk memahami perkiraan pendanaan dan aliran kas proyek sehingga dapat dinilai apakah rencana bisnis tersebut layak atau tidak.

Sehingga, pada bab ini menyajikan analisis finansial yang meliputi estimasi biaya investasi, proyeksi pendapatan, analisis profitabilitas (seperti PI, NPV, IRR dan *Payback Period*), serta sumber pendanaan yang digunakan untuk mendirikan *Capsule* hostel. Hasil analisis ini akan menunjukkan apakah bisnis ini menguntungkan dan layak untuk dijalankan. Sumber yang digunakan untuk bab ini adalah sumber primer dan sekunder.

D. Tinjauan Konseptual Bisnis

1. *Rest Area*

   Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 10/PRT/M/2018 tentang Tempat Istirahat dan Pelayanan di Jalan Tol, jalan tol diwajibkan dilengkapi dengan *rest area* atau tempat peristirahatan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tempat istirahat adalah area yang disediakan untuk berhenti sementara dari kegiatan. *Rest area* memiliki fungsi sebagai tempat untuk melepas lelah atau memulihkan energi (Primasworo, 2020). Dengan demikian, *rest area* berperan sebagai fasilitas yang digunakan oleh pengguna jalan untuk berhenti sejenak guna beristirahat.

2. Akomodasi

   Akomodasi dalam pariwisata merujuk pada fasilitas tempat tinggal yang disediakan untuk wisatawan selama perjalanan mereka. Jenis akomodasi ini sangat bervariasi, mulai dari hotel berbintang hingga opsi penginapan yang lebih terjangkau seperti hostel atau rumah sewa. Akomodasi memainkan peran krusial dalam industri pariwisata karena memberikan kenyamanan serta tempat untuk beristirahat bagi para pelancong. Berbagai tipe akomodasi seperti hotel, *resort*, vila, dan hostel hadir dengan fasilitas yang berbeda-beda, disesuaikan dengan kebutuhan dan preferensi wisatawan yang beragam. Menurut UNWTO (*United Nations World Tourism Organization)* akomodasi dibagi menjadi dua jenis yaitu *conventional accommodation* dan *alternative accommodation*, lalu dibagi lagi menjadi beberapa kategori seperti berikut :

a. *Conventional Accommodation* (Akomodasi Konvensional)

1. Hotel

   Akomodasi yang menyediakan layanan penuh, seperti kamar tidur, fasilitas makan, dan layanan tambahan.

2. *Resort*

   Tempat akomodasi yang umumnya terletak di daerah wisata, menawarkan fasilitas rekreasi dan hiburan seperti kolam renang, *spa*, dan aktivitas luar ruangan.

3. Motel

   Akomodasi yang sering ditemukan di tepi jalan, umumnya dengan fasilitas parkir yang mudah diakses dan lebih terjangkau.

4. *Guesthouse*

   Akomodasi yang lebih kecil dan sederhana, biasanya dikelola oleh individu atau keluarga, dengan suasana yang lebih hangat dan personal.

5. Hostel

   Akomodasi yang terjangkau untuk para *backpacker* atau wisatawan muda, sering menawarkan tempat tidur bersama dan fasilitas dasar lainnya.

b. *Alternative Accommodation* (Akomodasi Alternatif)

1. *Homestay*

   Akomodasi yang memungkinkan wisatawan tinggal di rumah penduduk lokal untuk merasakan kehidupan sehari-hari mereka.

2. *Bed and Breakfast (B&B)*

   Akomodasi kecil yang menawarkan tempat tidur dan sarapan. Biasanya dikelola oleh individu atau keluarga, dengan suasana yang lebih intim

3. Apartemen Sewa

   Menyewa apartemen atau unit tempat tinggal untuk jangka waktu pendek, sering digunakan oleh wisatawan yang menginginkan lebih banyak privasi dan kenyamanan seperti rumah.

4. *Eco-Lodge*

   Akomodasi yang mengutamakan keberlanjutan dan ramah lingkungan, sering kali terletak di daerah alami, dengan desain yang menyesuaikan dengan lingkungan sekitar

3. Sejarah Hostel

Menurut *Hostelling Internasional USA* (HI USA), hostel pertama kali dikenal pada awal abad ke-20 di Eropa. Konsep ini diperkenalkan oleh Richard Schirrmann, seorang guru dari Jerman. Schirrmann adalah pendiri *Jugendherbergen*, atau *Youth* Hostel, pada tahun 1909. Dia merasa bahwa anak-anak sekolah membutuhkan tempat yang aman dan terjangkau untuk bermalam selama perjalanan mereka, terutama di daerah pedesaan. Pada 1912, ia membuka hostel pertamanya, yang terletak di Kastel Altena di Jerman. Menurut Richard, hostel dianggap sebagai tempat untuk membangun karakter dan mengembangkan rasa kemandirian. Hal tersebut lantaran para penghuninya mendapat kesempatan untuk melihat bagaimana kehidupan orang lain.

Asal usul dan evolusi hostel berevolusi kuat pada awal abad ke-20 ketika hostel pemuda pertama didirikan di Jerman, menandai dimulainya era baru dalam akomodasi perjalanan yang ramah anggaran. Awalnya dirancang untuk menyediakan penginapan yang terjangkau bagi pelancong muda, konsep ini dengan cepat mendapatkan popularitas dan menyebar ke seluruh Eropa, akhirnya menjangkau global. Seiring dengan berkembangnya kebutuhan dan preferensi pelancong, begitu pula hostel, beradaptasi untuk melayani spektrum tamu yang lebih luas, termasuk *backpacker*, pelajar, dan mereka yang sadar akan biaya perjalanan mereka. Di era modern saat ini, hostel telah mengalami transformasi yang signifikan, bergerak melampaui akar dasar dan ekonomis mereka. Hostel menawarkan berbagai fasilitas seperti *Wi-Fi* gratis, dapur umum, dan dekorasi bertema unik, yang melayani keinginan generasi pelancong baru. Hostel kontemporer ini memadukan aspek tradisional keterjangkauan dan kesederhanaan dengan kenyamanan dan kemudahan modern, membuatnya menarik bagi klien yang beragam. Mereka berlokasi strategis di pusat kota yang ramai dan pedesaan yang tenang, menawarkan para tamu pilihan pengalaman yang sesuai dengan aspirasi perjalanan mereka, apakah mencari keramaian kehidupan kota atau ketenangan tempat peristirahatan di pedesaan.

4. Pengertian dan Fasilitas Hostel

   Kata "hotel" berasal dari bahasa Latin "*hospitium*," yang berarti ruang tamu. Seiring waktu, istilah ini mengalami perubahan untuk membedakan antara *Guest House* dan *Mansion House* (rumah besar), yang disebut sebagai hostel (Sugierta, 2024). Para pengunjung yang menginap di hostel biasanya

akan dipandu oleh seorang *host,* dan mereka diharuskan untuk mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh *host* tersebut. Banyaknya peraturan ini membuat beberapa orang mencari kepuasan, sehingga istilah "hostel" pun perlahan-lahan berubah. Huruf "s" di awal kata "hostel" dihilangkan, sehingga menjadi "hotel."

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa hostel merupakan bangunan yang menyediakan tempat penginapan berupa *shared-room* untuk jangka pendek. Beberapa hostel menyediakan kamar tidur privat, namun yang lebih umum adalah hostel dengan tempat tidur bertingkat yang digunakan bersama dengan pengunjung lain. Meskipun digunakan secara bersama dengan pengunjung lain, hostel juga dilengkapi dengan fasilitas yang cukup nyaman. Fasilitas hostel yang bisa dinikmati antara lain adalah tempat tidur dan lemari personal. Sedangkan AC, meja, kursi, dan toilet digunakan bersama-sama.

5. Jenis-jenis Hostel

   Menurut Suyitno (2020), hostel dalam industri pariwisata dapat dibedakan menjadi beberapa jenis berdasarkan berbagai faktor, seperti harga, fasilitas yang disediakan, serta target pasar yang ingin dijangkau. Berikut adalah beberapa jenis hostel yang dijelaskan oleh Suyitno dalam karyanya:

   a. Hostel Tradisional

      Jenis hostel ini umumnya menargetkan wisatawan dengan anggaran terbatas, seperti *backpacker* dan pelancong muda yang mencari tempat menginap yang terjangkau. Hostel tradisional biasanya menyediakan fasilitas dasar, seperti tempat tidur bersama dan kamar mandi yang

digunakan bersama oleh para tamu. Meskipun fasilitas yang disediakan terbilang sederhana, hostel ini memberikan kesempatan bagi para tamu untuk berinteraksi dan membangun pengalaman sosial yang sering kali menjadi daya tarik utama bagi para wisatawan dengan anggaran terbatas.

b. *Boutique* Hostel

Berbeda dengan hostel tradisional, *boutique* hostel menawarkan penginapan dengan suasana yang lebih bergaya dan mewah, meskipun tetap dengan harga yang relatif lebih terjangkau dibandingkan hotel bintang lima. Hostel ini menggabungkan desain interior yang modern dan estetis dengan kenyamanan fasilitas yang lebih baik. Dengan demikian, tipe hostel ini sangat cocok bagi wisatawan yang ingin menikmati penginapan yang lebih *stylish* tanpa perlu mengeluarkan biaya yang sangat tinggi.

c. Hostel dengan Kamar Pribadi

Jenis hostel ini menawarkan pilihan kamar pribadi bagi tamu yang menginginkan lebih banyak privasi selama menginap. Kamar pribadi ini biasanya dilengkapi dengan fasilitas *en-suite*, seperti kamar mandi dalam, yang memberi kenyamanan tambahan dibandingkan dengan tempat tidur di kamar bersama. Meskipun harga untuk kamar pribadi lebih tinggi daripada tempat tidur di *dormitory*, tipe hostel ini tetap lebih terjangkau dibandingkan dengan tarif hotel standar, sehingga menawarkan alternatif bagi wisatawan yang menginginkan privasi dengan harga lebih terjangkau.

d. *Eco-Friendly* Hostel

Hostel ini dirancang dengan prinsip keberlanjutan, yang mengutamakan dampak lingkungan yang lebih rendah. *Eco-friendly* hostel mengimplementasikan berbagai hal yang ramah lingkungan, seperti penggunaan energi terbarukan, pengelolaan limbah yang efisien, serta pemanfaatan material ramah lingkungan dalam proses pembangunan dan operasionalnya. Jenis hostel ini semakin diminati oleh wisatawan yang memiliki kesadaran tinggi terhadap isu lingkungan dan ingin meminimalkan dampak perjalanan mereka terhadap alam.

e. Hostel untuk Keluarga

Meskipun hostel biasanya identik dengan penginapan untuk pelancong muda atau individu, beberapa hostel kini menawarkan fasilitas yang lebih ramah keluarga. Tipe hostel ini menyediakan kamar keluarga, area bermain anak, serta layanan yang disesuaikan dengan kebutuhan keluarga, seperti tempat tidur tambahan dan perlengkapan bayi. Hostel jenis ini memberikan alternatif akomodasi yang lebih terjangkau bagi keluarga yang ingin menginap bersama namun tetap menikmati kenyamanan dan keamanan selama perjalanan mereka.

6. *Capsule* Hostel

Capsule hostel adalah jenis akomodasi yang menyediakan penginapan dalam bentuk kapsul tidur pribadi yang kecil dan terpisah di dalam satu ruang besar. Konsep ini pertama kali muncul di Jepang dan telah berkembang pesat di kota-kota besar di seluruh dunia, terutama bagi wisatawan yang memiliki anggaran terbatas. Dari penjelasan di atas dapat

disimpulkan bahwa *capsule* hostel merupakan hostel traditional karena mencakup semua fasilitas dan tipe dari hostel traditional. Penjelasan tentang *capsule* hostel dapat dipahami melalui teori "*Service-Dominant Logic*" (SDL) yang dikembangkan oleh Vargo dan Lusch (2004). Teori ini mengedepankan bahwa nilai suatu layanan lebih ditentukan oleh pengalaman konsumen serta interaksi mereka dengan penyedia layanan. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut:

a. Desain dan Struktur

   Capsule hostel dikenal dengan desain yang inovatif, di mana setiap tamu menginap di dalam kapsul kecil berbentuk kubus atau kotak. Kapsul ini dirancang hanya untuk tidur, dengan beberapa fasilitas pribadi seperti tempat tidur, lampu baca, colokan listrik, serta tirai atau pintu untuk memberikan sedikit privasi. Meskipun ruangannya terbatas, desain yang efisien ini berfokus pada kenyamanan para tamu dalam ruang yang terbatas. Hal ini mencerminkan prinsip SDL, yang menyatakan bahwa ruang fisik dan interaksi yang terencana dengan baik dapat menciptakan pengalaman bernilai bagi konsumen.

b. Fasilitas Bersama

   Meskipun kapsul itu sendiri cukup kecil, *capsule* hostel sering kali menyediakan fasilitas bersama seperti kamar mandi, dapur, ruang makan, dan area *lounge*. Keberadaan fasilitas ini memungkinkan para tamu untuk saling berinteraksi dan berbagi pengalaman, menciptakan suasana sosial yang mirip dengan hostel tradisional. Dalam konteks SDL, hal ini menunjukkan bahwa nilai suatu layanan tidak hanya

bergantung pada fasilitas fisik, tetapi juga pada interaksi dan pengalaman yang dibangun antara penyedia layanan dan konsumen.

c. Privasi dan Keamanan

Salah satu keuntungan utama dari *capsule* hostel adalah tingkat privasi yang lebih tinggi dibandingkan dengan hostel tradisional. Meskipun kapsul terletak dalam ruang yang sama, tirai atau pintu pada setiap kapsul memberikan rasa privasi kepada pengunjung. Selain itu, beberapa capsule hostel juga menyediakan loker atau brankas kecil untuk menyimpan barang berharga, memberikan rasa aman bagi tamu. Hal ini sesuai dengan konsep SDL yang mengutamakan *co-creation of value*, di mana penciptaan nilai melalui interaksi antara konsumen dan penyedia layanan mempertimbangkan faktor-faktor seperti privasi dan keamanan.

d. Biaya Terjangkau

Seperti halnya hostel tradisional, *capsule* hostel menawarkan harga yang lebih terjangkau dibandingkan dengan hotel. Karena desainnya yang efisien dalam memanfaatkan ruang, capsule hostel dapat menawarkan harga yang lebih rendah dengan tetap memberikan kenyamanan dan privasi lebih bagi tamu. Dalam kerangka SDL, hal ini mencerminkan bahwa nilai suatu layanan tidak hanya ditentukan oleh harga, tetapi juga oleh pengalaman yang relevan dengan kebutuhan dan preferensi konsumen.

e. Populer di Kota-kota Besar

Capsule hostel sangat populer di kota-kota besar seperti Tokyo, Singapura, dan New York, di mana ruang terbatas dan harga akomodasi yang tinggi. Dalam konteks SDL, popularitas capsule hostel di kota-kota besar ini dapat dipahami sebagai hasil dari interaksi yang efektif antara kebutuhan wisatawan akan akomodasi yang terjangkau dengan penyedia layanan yang menawarkan solusi penginapan efisien dengan harga yang lebih rendah namun tetap nyaman dan aman.

7. Manajemen Operasional *Capsule* Hostel

Pengelola hotel kapsul bertanggung jawab atas pengelolaan menyeluruh untuk memastikan operasional hotel berjalan lancar. Berikut adalah deskripsi peran-peran kunci dalam pengelolaan hotel kapsul:

a. *Owner*

Pemilik adalah pihak yang mendanai pembangunan hotel kapsul. Bisa merupakan individu atau kelompok yang bertanggung jawab atas pendanaan proyek secara keseluruhan.

b. *General Manager*

Sebagai pemimpin utama dalam struktur organisasi, *General Manager* memiliki kewenangan penuh untuk mengawasi seluruh operasional hotel kapsul, termasuk manajemen staf dan aktivitas sehari-hari.

c. *Assistance General Manager*

Tugas utama *Assistant General Manager* adalah membantu *General Manager* dalam menjalankan tanggung jawab operasional, serta memastikan kelancaran berbagai fungsi manajemen.

d. *Accounting Manager*

Accounting Manager berperan dalam mengelola seluruh aspek administrasi keuangan, termasuk pembukuan dan pelaporan keuangan hotel.

e. *Marketing Management*

Tim *marketing* bertugas untuk merancang strategi pemasaran, melakukan promosi, dan mengelola kegiatan iklan yang bertujuan meningkatkan kesadaran publik terhadap hotel kapsul.

f. *Housekeeping Department*

Departemen ini bertanggung jawab atas kebersihan dan pemeliharaan kamar kapsul serta area umum hotel untuk memastikan kenyamanan tamu.

g. *Front Office Department*

Bagian *front office* bertanggung jawab dalam memberikan layanan tamu, mulai dari informasi, pemesanan kamar, hingga proses *check-in* dan *check-out*.

h. *Security Department*

Tim keamanan bertugas menjaga keamanan dan ketertiban di lingkungan hotel kapsul, serta memastikan tamu dan fasilitas terlindung ancaman apapun.

i. *Food and Beverage Department*

Departemen F&B bertugas menyajikan makanan dan minuman kepada tamu, baik di restoran hotel maupun layanan kamar.

j. *Engineering Department*

Tim teknisi bertanggung jawab untuk melakukan perawatan dan perbaikan pada fasilitas teknis hotel seperti sistem mekanika dan elektrikal.

k. *Minimarket Department*

Tim *minimarket* bertanggung jawab atas pengelolaan operasional *minimarket* yang berada di area hotel kapsul.

l. *Co-Working Space Department*

Departemen ini mengelola fasilitas *co-working space* yang tersedia di hotel kapsul, memastikan kebutuhan para tamu yang bekerja dapat terpenuhi.

Manajemen operasional *Capsule* hotel mengacu pada serangkaian proses yang melibatkan pengelolaan sumber daya, tenaga kerja, teknologi, dan fasilitas untuk memastikan operasional berjalan secara efisien (Amina, 2016). Terdapat beberapa aspek kunci dalam teori manajemen operasional yang relevan dengan konsep *Capsule* hotel.

a. Efisiensi Penggunaan Ruang

Teori *Facility Layout* menyatakan bahwa desain tata ruang yang baik sangat mempengaruhi efisiensi operasional (Suryahanjaya et al., 2024). *Capsule* hotel memaksimalkan kapasitas melalui kapsul-kapsul kecil yang memungkinkan akomodasi dalam ruang terbatas.

b. Manajemen Sumber Daya Manusia dan Teknologi

Adopsi teknologi seperti sistem *check-in* otomatis dan pengelolaan hunian berbasis aplikasi memungkinkan *Capsule* hostel untuk

mengurangi kebutuhan staf *front office* (Tanoto, 2023). Selain itu, teknologi otomatisasi ini juga meningkatkan efisiensi pelayanan serta memberikan pengalaman pelanggan yang lebih baik.

c. Kualitas Layanan dan Kebersihan

Teori *Total Quality Management* (TQM) mengedepankan pentingnya kualitas layanan dan produk dalam mempertahankan kepuasan pelanggan (Setyaningsih et al, 2023). Di *Capsule* hostel, hal ini terkait dengan kebersihan kapsul, fasilitas pendukung, serta pemeliharaan teknis yang tepat waktu.

d. Pengelolaan Biaya Operasional

Teori *Cost Control* menyarankan bahwa dengan penggunaan ruang yang minimalis dan sistem energi yang efisien, seperti pencahayaan LED dan pendingin udara otomatis, *Capsule* hostel dapat mengurangi pengeluaran operasional secara signifikan (Sulaiman, 2022).

e. *Sustainability* dan Keberlanjutan

Capsule hostel dapat mengimplementasikan prinsip *green operations* dengan menggunakan bahan daur ulang dalam pembangunan dan menerapkan teknologi hemat energi. Menurut studi Suryahanjaya et al., (2024), strategi ramah lingkungan ini tidak hanya mengurangi biaya, tetapi juga meningkatkan daya tarik di mata pelanggan yang peduli terhadap lingkungan.

8. Studi Kelayakan Bisnis

Makna dari pembangunan akomodasi hostel di *rest area* jalan tol terletak pada kontribusinya terhadap keselamatan dan kenyamanan perjalanan.

Konsep ini tidak hanya memfasilitasi istirahat yang berkualitas bagi pengguna jalan, tetapi juga mengejar efisiensi operasional dan pemanfaatan optimal dari ruang dan sumber daya yang tersedia. Berdasarkan berbagai teori yang telah dibahas, keberadaan fasilitas ini memiliki dampak positif terhadap pengalaman pengguna dan operasional perusahaan. *Rest-Up* merupakan hostel tradisional yang dimana menargetkan para pengguna jalan tol yang ingin beristirahat dengan harga terjangkau serta fasilitas yang cukup di *rest area* dengan model *capsule,* dengan desain *futuristic* dan menggunakan banyak teknologi untuk memenuhi aspek operasional di mana setiap tamu dapat melakukan *self-checkin,* mendapatkan kamar kapsul dengan cara menge-*scan barcode* saat ingin beristirahat, dan juga mendapatkan makanan/minuman instan yang tersedia di *pantry*. Selain itu *Rest-Up* menyediakan fasilitas lain seperti, lahan parkir, toilet umum yang dilengkapi dengan *shower,* dan juga *communal area* untuk bekerja atau belajar dan untuk makan. Dapat disimpulkan, hostel ini merupakan *Capsule* hostel pertama yang berada di *rest area* dengan fasilitas yang memenuhi kebutuhan tamu saat beristirahat dan harga yang terjangkau.

Dengan mengintegrasikan pendekatan efisiensi operasional, *Capsule* hotel di *rest area* seperti "*Rest-Up*" dapat mempertahankan tingkat *turnover* yang tinggi dan memaksimalkan keuntungan finansial. Ini juga menunjukkan efisiensi dalam penggunaan ruang dan sumber daya dengan desain yang ergonomis dan fungsional. Pengunjung dapat merasakan manfaat dari desain yang diperhatikan dengan baik, menghasilkan pengalaman beristirahat yang positif meskipun dalam waktu yang singkat.