

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR RUMUS .....	xv
BAB 1 .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penulisan .....	5
1.4 Ruang Lingkup .....	5
1.5 Manfaat .....	5
1.6 Sistematika Penulisan .....	6
BAB 2 .....	8
TINJAUAN PUSTAKA .....	8
2.1 Hotel .....	8
2.1.1 Pengertian Hotel .....	8
2.1.2 <i>Budget Hotel</i> .....	10
2.1.3 <i>Key Succes Factor</i> Industri Hotel .....	11
2.2 Pengertian <i>Co-working Space</i> .....	12
2.2.1 Konsep <i>Co-working Space</i> .....	15
2.2.2 Model Bisnis Kombinasi Hotel dan <i>Co-working Space</i> .....	16
2.3. Studi Kelayakan Bisnis Hotel .....	19
2.3.1 Analisis Industri dan Bisnis Hotel .....	21
2.3.2 Analisis Keuangan .....	26
2.4. Rencana Bisnis .....	29
BAB 3 .....	31

METODE PENELITIAN.....	31
3.1 Jenis Penelitian.....	31
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	31
3.3 Kerangka Analisis.....	32
3.4 Metode Pengolahan dan Analisis Data .....	32
BAB 4 .....	34
GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN .....	34
4.1 Profil PT. XYZ.....	34
4.2 Profil <i>The Bridge Hotel</i> .....	35
BAB 5 .....	36
ANALISIS KELAYAKAN .....	36
5.1 Analisis Eksternal .....	36
5.1.1 Ekonomi dan Industri.....	36
5.1.2 Politik dan Hukum .....	40
5.1.3 Sosial dan Budaya.....	42
5.1.4 Teknologi dan Lingkungan .....	45
5.1.5 Gambaran Umum Kota Bandung.....	47
5.1.6 Analisa Penawaran dan Permintaan.....	53
5.1.7 Analisis Industri Menggunakan <i>Five Forces Porter</i> .....	64
5.2 Analisis Internal .....	68
5.2.1 Analisis Sumber Daya.....	68
5.2.2 Analisis Kapabilitas Organisasi .....	70
5.2.3 <i>Key Success Factor</i> Industri Perhotelan .....	71
5.2.4 Analisis VRIN Hotel.....	72
5.3 Analisis SWOT .....	73
5.4 Aspek Pasar.....	75
5.4.1 <i>Segmenting</i> .....	76
5.4.2 <i>Targeting</i> .....	77
5.4.3 <i>Positioning</i> .....	79
5.4.4 <i>Marketing Mix</i> .....	80
5.5 Aspek Hukum .....	94
5.5.1 Legalitas Tanah di Bandung .....	94
5.5.2. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Hotel di Kota Bandung .....	95
5.6 Analisis Operasional .....	98

5.6.1 Fasilitas Hotel .....	100
5.6.2 Fasilitas Co-Working Space .....	104
5.6.3 <i>Order Winner</i> dan <i>Order Qualifier</i> .....	104
5.7 Aspek Manajemen dan SDM.....	104
5.8 Aspek Keuangan .....	108
5.8.1 Sumber Modal.....	108
5.8.2 Perincian Pemakaian Modal Dasar .....	108
5.8.3 Perhitungan Pendapatan dan Beban.....	110
5.8.4 Perhitungan Kelayakan Investasi.....	113
5.8.5 Penentuan Alternatif Skenario .....	116
BAB 6 .....	117
ROADMAP BISNIS.....	117
6.1 Aspek Pemasaran .....	118
6.2 Aspek Operasional .....	121
6.3 Aspek Keuangan .....	128
6.4 Identifikasi Risiko Bisnis .....	130
BAB 7 .....	134
KESIMPULAN DAN SARAN.....	134
DAFTAR PUSTAKA .....	136
LAMPIRAN.....	141

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Kerangka Analisis Business Plan Co-Working Hotel The Bridge .....	32
Gambar 2 Data Pertumbuhan PDB Indonesia Atas Dasar Harga Berlaku .....	37
Gambar 3 Jumlah Penduduk Indonesia Menurut Kelompok Umur.....	43
Gambar 4 Persentase Pengeluaran Gaya Hidup Anak Jakarta.....	44
Gambar 5 Objek Foto yang Diambil oleh Millenials.....	45
Gambar 6 Sungai Cikahuripan Salah Satu Tujuan Wisata Di Bandung .....	49
Gambar 7 The Lodge Maribaya Salah Satu Tujuan Wisata Di Bandung .....	49
Gambar 8 Daerah Tujuan Wisata Favorit Millenials .....	50
Gambar 9 Jumlah Perjalanan Wisatawan Nusantara dan Total Pengeluaran Tahun 2002-2018..	54
Gambar 10 Data Sebaran Jumlah Perjalanan Wisatawan Nusantara Menurut Provinsi Tujuan, 2018.....	54
Gambar 11 Five Forces Porter Industri Perhotelan.....	68
Gambar 12 Search Engine Optimization .....	88
Gambar 13 Publikasi Melalui Media Online .....	89
Gambar 14 Advertising Instagram.....	89
Gambar 15 Flowchart Proses Menginap di Hotel The Bridge.....	91
Gambar 16 Flowchart Proses Pengguna Fasilitas Co-Working Space .....	92
Gambar 17 Gambar Desain Eklektik (kanan), dan Scandinavian (kiri) .....	93
Gambar 18 Merchandise Disney Tourist Resort (Kiri), Warunk Upnormal (Kanan) .....	94
Gambar 19 Denah Tanah di Bandung.....	94
Gambar 20 Hobo by Stockholm dengan Konsep Hotel Budget + Coworking Space .....	98
Gambar 21 Gambar Hotel Schani Wien di Austria dengan Konsep Hotel Budget + Coworking Space .....	99
Gambar 22 Gambar Nest di Wyndham Hotel Dubai, Konsep Hotel + Coworking Space .....	99
Gambar 23 Desain Kamar Hotel.....	100
Gambar 24 Gambar Meeting Room.....	103
Gambar 25 Gambar Meeting Room.....	103
Gambar 26 Struktur Organisasi Hotel + CoWorking Space.....	105
Gambar 27 Roadmap Bisnis The Bridge Hotel .....	117

Gambar 28 Rencana Operasional The Bridge Hotel.....	122
Gambar 29 Rencana Operasional Tahun Pertama dan Kedua.....	126
Gambar 30 Proporsi Pendapatan Co-Working Hotel dalam 2 Tahun Operasi.....	128
Gambar 31 Neraca 2 Tahun Operasional The Bridge Hotel.....	129
Gambar 32 Rasio ROA dan ROE dalam 2 tahun Pertama Operasi.....	129

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Susunan Kepemilikan Saham PT XYZ .....	34
Tabel 2 Indikator Makro Ekonomi Indonesia Sumber : BPS & Bank Indonesia 2019, diolah oleh Penulis.....	39
Tabel 3 Jumlah Wisatawan yang Menginap di Kota Bandung Tahun 2010-2015 .....	53
Tabel 4 Data Rata-Rata Pengeluaran per Perjalanan Menurut Jenis Pengeluaran (ribu rupiah) ..	55
Tabel 5 Data Perjalanan, Total Pengeluaran per Kunjungan, dan Lama Kunjungan Wisatawan Mancanegara .....	56
Tabel 6 Distribusi Pengeluaran Wisatawan Mancanegara 2016.....	56
Tabel 7 Kedatangan Wisatawan Mancanegara menurut Kebangsaan 2016 .....	57
Tabel 8 Data Tren Peningkatan Hunian Kamar di Hotel Bintang .....	57
Tabel 9 Data Tren Peningkatan Hunian Kamar di Hotel Bintang .....	58
Tabel 10 Data Gap Supply dan Demand Properti di Bandung .....	60
Tabel 11 Data Jumlah UMKM dan Jumlah Karyawan UMKM Kota Bandung.....	61
Tabel 12 Data Peningkatan Persentase Usaha Perhotelan dan Kamar di 3 Provinsi dengan Proporsi Usaha Perhotelan Terbesar di Indonesia Tahun 2014-2016 dan 2018.....	67
Tabel 13 Analisis Sumber Daya The Bridge .....	70
Tabel 14 Analisis VRIN The Bridge Hotel.....	73
Tabel 15 Jumlah Penduduk DKI Jakarta dan Sekitarnya.....	76
Tabel 16 Klasifikasi Hotel di Kota Bandung Berdasarkan Klasifikasinya Tahun 2017.....	83
Tabel 17 Perbandingan Harga Kamar Hotel Bintang 2 di Bandung.....	84
Tabel 18 Perbandingan Harga Kamar Hotel Bintang 3 di Bandung.....	84
Tabel 19 Perbandingan Tarif Sewa Kamar dan Ruang Meeting Hotel di Bandung .....	84
Tabel 20 Perbandingan Tarif Sewa Ruang Meeting Hotel Bintang 3 .....	84
Tabel 21 Harga Kamar Hotel The Bridge.....	85
Tabel 22 Tabel Nilai Jual Objek Pajak Tanah dan Bangunan .....	97
Tabel 23 Fasilitas Kamar Berdasarkan Tipe.....	101
Tabel 24 Daftar Jumlah SDM dan Jabatannya .....	108
Tabel 25 Jumlah Dana Yang Disetorkan Pemegang Saham.....	108
Tabel 26 Biaya Investasi Pembangunan Budget Hotel + Co-Working Space.....	109

Tabel 27 Asumsi Beban Operasi Hotel.....	111
Tabel 28 Depresiasi Aset Hotel .....	112
Tabel 29 Perhitungan Laba Rugi Usaha Tahun 2021-2025.....	112
Tabel 30 Perhitungan Laba Rugi Usaha Tahun 2026-2030.....	113

## DAFTAR RUMUS

Rumus 1 Rumus Terminal Value.....	27
Rumus 2 Rumus Net Present Value.....	27
Rumus 3 Rumus Profitability Index (PI) .....	28
Rumus 4 Rumus Internal Rate of Return (IRR).....	28
Rumus 5 Rumus Terminal Value.....	114
Rumus 6 Rumus Perhitungan Cost of Equity .....	114