

**Rencana Pengembangan Sarana Dan Fasilitas Bisnis *Resort*
De'Pes
(Desa Pelangi Sentul)**

TUGAS AKHIR



REYNALDI LEWERISSA

1141001072

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL**

UNIVERSITAS BAKRIE

JAKARTA

2019

**Rencana Pengembangan Sarana Dan Fasilitas Bisnis *Resort*
De'Pes
(Desa Pelangi Sentul)**

TUGAS AKHIR

**Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen**



**REYNALDI LEWERISSA
1141001072**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2019**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Reynaldi Lewerissa

NIM : 1141001072

Tanda Tangan : 

Tanggal : 19-08-2019

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Reynaldi Lewerissa
NIM : 1141001072
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul Skripsi : Rencana Pengembangan Sarana Dan Fasilitas
Bisnis *Resort De'Pes*(Desa Pelangi Sentul)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen pada Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie

DEWAN PENGUJI

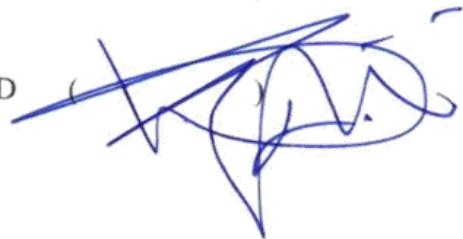
Pembimbing : Imbang J. Mangkuto, Ir., M.Sc., M.B.A



Penguji 1 : Dr. Suwandi, SE, M.Si



Penguji 2 : Deddy Herdiansjah., Ir., M.Sc., Ph.D



Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 19-08-2019

UNGKAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmatnya, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Manajemen pada Program Studi Manajemen Universitas Bakrie. Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis banyak menghadapi kesulitan karena keterbatasan pengetahuan, kemampuan, maupun surutnya semangat, namun penulis bersyukur dan berterima kasih karena telah mendapat perhatian dan dukungan dari berbagai pihak yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan penyusunan tugas akhir ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Imbang J. Mangkuto, Ir., M.Sc., M.B.A selaku dosen pembimbing yang selalu sabar dan menyediakan waktunya untuk memberikan saran dan masukan mengenai hal yang baru kepada peneliti sehingga mampu menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Bapak Dr. Suwandi, SE, M.Si, yang telah memberikan ilmu dan pengalamannya kepada penulis sejak awal berkuliah hingga akhir. Dan beliau telah memberikan kritikan dan saran untuk perbaikan penulisan tugas akhir sehingga menjadi lebih baik.
3. Orang tua peneliti, Bapak Stanly Lewerissa dan Ibu Corry Heumasse yang selalu mendukung dan mendo'akan peneliti dari lahir hingga saat ini.
4. Sahabat dan kekasih peneliti, Anna Lathifa, Rizky Nugroho, Arnold Raenaldi, Dan Muzdalifa Arfa Duni yang selalu membantu dan mendukung penulisan peneliti hingga kini. Akhri kata, penulis berharap Allah SWT, berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan didalam penulisan Tugas Akhir

Jakarta, 19 Agustus 2019

penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Reynaldi Lewerissa
NIM : 1141001072
Program Studi : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Jenis Tugas Akhir : Rencana Usaha

demikian pertimbang ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Rencana Pengembangan Sarana Dan Fasilitas Bisnis *Resort De'Pes* (Desa Pelangi Sentul)

Berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan Tugas Akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal :

Yang menyatakan,



(Reynaldi Lewerissa)

**Rencana Pengembangan Sarana Dan Fasilitas Bisnis *Resort De'Pes*
(Desa Pelangi Sentul)**

Reynaldi Lewerissa

ABSTRAK

Rencana bisnis ini bertujuan untuk mengidentifikasi, menganalisa serta mengembangkan strategi bisnis *De'Pes Resort* terkait dengan rencana menaikkan rating hotel bintang 1 menjadi bintang 3 dengan cara melakukan rencana renovasi pada bangunan villa dan sarana fasilitas dalam pengembangannya. Rencana bisnis ini menggunakan analisis internal SWOT, TOWS RBV dan VRIO serta analisis external *porter's five model* . Rencana bisnis ini meliputi empat aspek manajemen yaitu operasional, sumber daya manusia, pemasaran dan keuangan. Diharapkan rencana pengembangan bisnis yang dilakukan dapat membantu pengembangannya sampai lima tahun kedepan. Pada rencana pengembangan bisnis ini diproyeksikan dengan payback period selama 5 tahun dan IRR sebesar 52%. Rencana pengembangan bisnis ini menunjukkan bahwa pengembangan bisnis yang dilakukan menguntungkan dan layak untuk dijalankan.

Kata kunci : Rencana pengembangan bisnis, *De'Pes Resort*, Renovasi, Kelayakan bisnis

**PLAN FOR RESORT DE'PES BUSINESS DEVELOPMENT AND
FACILITIES**

(DESA PELANGI SENTUL)

Reynaldi Lewerissa

ABSTRACT

This business plan aims to identify, analyze and develop the business strategy of De'Pes Resort in relation to plan raising the rating of 1 star hotels to 3 stars by way of planning renovations in villa buildings and facilities in its development. This business plan uses SWOT internal analysis, RBV TOWS and VRIO and analyzes external five models. This business plan covers four aspects of management, namely operational, human resources, marketing and finance. It is expected that the business development plan carried out can help its development for the next five years. The business development plan is projected with a payback period of 5 years and an IRR of 52%. This business development plan shows that the business development carried out is profitable and feasible to run.

Keywords: Business development plan, De'Pes Resort, Renovation, Business feasibility

DAFTAR ISI

PROGRAM STUDI MANAJEMEN	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
UNGKAPAN TERIMA KASIH	iii
ABSTRAK	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
Daftar Gambar	xi
Daftar Tabel	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan Rencana Bisnis.....	3
1.2.1 Tujuan Tugas Akhir	3
1.2.2 Tujuan Rencana Pengembangan Bisnis	3
1.3 Manfaat dan kegunaan	4
1.3.1 Manfaat Keilmuan	4
1.3.2 Manfaat Praktis	4
BAB II	5
2.1 Profil Perusahaan	5
2.2 Uraian Industri, Persaingan dan Peluang	5
2.2.1 Analisis Industri	5
2.2.1.1 Definisi Hotel	7
2.2.1.2 Klasifikasi Hotel	8
2.2.2 Analisis Persaingan	10
2.2.2.1 Saung Dolken <i>resort</i>	10
2.2.2.2 Bumi Gumati <i>Resort</i>	12
2.2.2.3 Neo hotel green savana.....	14
2.2.3 Analisis Peluang.....	17
2.3 Uraian Produk	17
2.4 Proses Bisnis.....	20
2.5 Rencana Pengembangan Bisnis	21
BAB III	22

3.1 Teknik Pengumpulan Data dan Informasi.....	22
1. Data Primer	22
Data Sekunder	23
3.2 Metode Analisis Data	23
3.2.1 Analisis Industri dan Analisis Strategi Bisnis	23
3.3 Strategi Pemasaran Dan Buaran Pemasaran	31
3.4 Proses penyusunan Rencana Bisnis.....	33
3.4 Teknik Analisis Kelayakan Bisnis.....	34
3.4.1 Aspek Teknis/Oprasional.....	34
3.4.2 Aspek Sumberdaya Manusia	34
3.4.3 Aspek Keuangan	35
3.4.4 Aspek Pemasaran	35
BAB IV ANALISIS DATA	36
4.1 Analisis Industri Dan Strategi Bisnis.....	36
4.1.1 <i>Consument Experience</i>	36
4.1.2 RBV (Resource Based View) analysis	39
4.1.3 VRIO Analysis.....	40
4.1.4 <i>Porter's Five Forces Analysis</i>	43
4.1.5 <i>SWOT Analysis</i>	45
4.1.6 TOWS Analysis.....	46
4.1.7 <i>Segmenting, Targetting, Positioning (STP)</i>	48
4.1.8 Buaran Pemasaran (<i>Marketing Mix</i>).....	49
4.2 Analisis Kelayakan Bisnis	53
4.2.1 Aspek Teknis/Oprasional	53
4.2.2 Aspek Sumber Daya Manusia	55
4.2.3 Aspek Keuangan	58
BAB V PENYAJIAN RENCANA BISNIS	61
5.1 Rencana Pengembangan Bisnis.....	61
5.2 Rencana Oprasional.....	61
5.2.1 Proses Oprasional.....	61
5.3 Sumberdaya Manusia.....	63
5.3.1 Struktur Organisasi.....	63
5.3.2 Deskripsi Tanggung jawab Pekerjaan	63
5.4 Resiko.....	64

5.4.1 Resiko Oprasional (tingkat resiko : tinggi)	64
5.4.2 Rencana Keuangan (tingkat resiko : Tinggi)	65
5.4.3 Resiko Pasar (tingkat resiko : sedang).....	65
5.5 Rencana Keuangan	65
5.5.1 Asumsi Dan Proyeksi Pendapatan	65
5.6 Kelayakan Bisnis	78
5.6.1 Analisis <i>NPV (Net Present Value)</i>	78
5.6.2 Analisis <i>IRR (Internal Rate Of Return)</i>	78
5.6.3 Analisis <i>Pay Back Period</i>	79
5.7 Penutup.....	79
DAFTAR PUSTAKA	73
Lampiran 1 daftar wawancara konsumen	74

Daftar Gambar

Gambar 1 tingkat penghunian hotel menurut klasifikasi bintang	6
Gambar 2 lokasi dan bangunan villa saung dolken	11
Gambar 3 kamar hotel saung dolken	11
Gambar 4 bangunan hotel dan lobi gumati	13
Gambar 5 kamar hotel bumi gumati	13
Gambar 6 kolam renang hotel bumi gumati	14
Gambar 7 lokasi dan bangunan Neo hotel green savana.....	15
Gambar 8 kamar hotel neo green savana.....	16
Gambar 9 Lokasi De'Pes resort	19
Gambar 10 consument journey	20
Gambar 11 RBV strategy	24
Gambar 12 TOWS strategy	31
Gambar 13 metode proyek	62

Daftar Tabel

Table 1 VRIO analysis	40
Table 2 VRIO strategy	42
Table 3 SWOT Analysis	46
Table 4 TOWS Analysis	48
Table 5 struktur organisasi	56
Table 6 perincian modal	58
Table 7 cost structure	59
Table 8 biaya oprasional	60
Table 9 company milistone	62
Table 10 asumsi-asumsi pendapatan	69
Table 11 asumsi-asumsi biaya oprasional	73
Table 12 proyeksi laba rugi	75
Table 13 balance sheet	77
Table 14 net present value	78
Table 15 internal rate return	78
Table 16 payback period	79