

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan.....	i
Lembar Pernyataan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Daftar Isi.....	iv
Daftar Tabel.....	vii
Daftar Gambar.....	viii
Daftar Lampiran.....	ix
Intisari.....	x
<i>Abstract</i>	xi
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	5
1.4 Tujuan Penelitian.....	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.6 Lingkup Penelitian.....	7
1.7 Sistematika Penulisan.....	8
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 10
2.1 Landasan Teori.....	10
2.1.1 <i>Co-working Space</i>	10
2.1.2 Studi Kelayakan / <i>Feasibility Study</i>	11
2.1.2.1 Tujuan dan Manfaat Studi Kelayakan.....	12
2.1.2.2 Aspek – Aspek Dalam Studi Kelayakan.....	14
2.1.2.2.1 Aspek Hukum.....	14
2.1.2.2.2 Aspek Sosial ekonomi dan budaya.....	15

	2.1.2.2.3 Aspek Pasar dan Pemasaran.....	15
	2.1.2.2.4 Aspek Teknis dan Teknologi.....	16
	2.1.2.2.5 Aspek Manajemen.....	16
	2.1.2.2.6 Aspek Keuangan.....	16
	2.1.2.2.7 Aspek Sumber Daya Manusia.....	17
	2.1.2.3 Studi Kelayakan Teknikal.....	18
	2.1.2.3.1 <i>Cash Flow</i>	18
	2.1.2.3.2 <i>Payback Period</i>	19
	2.1.2.3.3 <i>Net Present Value</i>	20
	2.1.2.3.4 <i>Internal Rate of Return</i>	21
	2.1.3 Analisa Sensitivitas.....	23
	2.2 Kajian Penelitian Terdahulu.....	23
	2.3 Kerangka Penelitian.....	24
BAB III	METODE PENELITIAN.....	25
	3.1 Desain Penelitian.....	25
	3.2 Metode Pengumpulan Data.....	25
	3.3 Metode Analisis Data.....	26
	3.4 Profil Kasus.....	26
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	29
	4.1 Deskripsi Data.....	29
	4.1.1 <i>Capital Expenditure</i>	29
	4.1.2 <i>Operating Expense</i>	33
	4.1.3 <i>Labor Cost</i>	33
	4.1.4 <i>Revenue Structure</i>	35
	4.1.5 Proyeksi Ruang 48.....	39
	4.2 Pembahasan.....	45
	4.2.1 Asumsi <i>Cost of Equity</i>	45
	4.2.2 Hasil Skenario Optimis.....	48
	4.2.3 Hasil Skenario Moderat.....	49
	4.2.4 Hasil Skenario Pesimis.....	50



UNIVERSITAS
GADJAH MADA

BAB V

ANALISIS KELAYAKAN BISNIS COWORKING SPACE RUANG 48 DI JAKARTA SELATAN
ADITYO RAMA DIAN, I Wayan Nuka Lantara, M.Si., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2019 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

SIMPULAN DAN SARAN.....	51
5.1 Simpulan.....	51
5.2 Saran.....	51
Daftar Pustaka.....	53

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Rincian Biaya Renovasi dan Pembangunan.....	30
Tabel 4.2	Rincian Biaya Peralatan Kerja Ruangan.....	31
Tabel 4.3	Rincian Perlatan Kerja.....	32
Tabel 4.4	Rincian <i>Operational Expense</i>	33
Tabel 4.5	Rincian <i>Labor Cost</i> per-bulan Tahun Pertama.....	34
Tabel 4.6	Rincian <i>Labor Cost</i> per-bulan Tahun ke-2.....	35
Tabel 4.7	Rincian <i>Labor Cost</i> per-bulan Tahun ke-3.....	35
Tabel 4.8	Harga Sewa <i>Office Space</i> / Ruang Kerja Tahun Pertama.....	37
Tabel 4.9	Harga Sewa Meja Kerja Pada <i>Co-working Space Area</i>	38
Tabel 4.10	Harga Sewa <i>Meeting Room</i>	38
Tabel 4.11	<i>Occupancy Co-working Space Area</i> (jumlah orang per-bulan) Skenario Optimis.....	41
Tabel 4.12	<i>Occupancy Co-working Space Area</i> (jumlah orang per-bulan) Skenario Moderat.....	43
Tabel 4.13	<i>Occupancy Co-working Space Area</i> (jumlah orang per-bulan) Skenario Pesimis.....	44
Tabel 4.14	Perhitungan <i>Cost of Equity</i>	46
Tabel 4.15	<i>Summary</i> Skenario Optimis.....	48
Tabel 4.16	<i>Summary</i> Skenario Moderat.....	49
Tabel 4.17	<i>Summary</i> Skenario Pesimis.....	50



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Jumlah <i>Startup</i> di Indonesia.....	1
Gambar 1.2	Pertumbuhan Tahunan Indeks <i>Supply</i> Properti Komesial.....	3
Gambar 2.1	Kerangka Penelitian.....	24
Gambar 3.1	Denah Ruang 48 <i>Co-working Space</i>	27
Gambar 4.1	Nilai Beta (β).....	46
Gambar 4.2	Nilai <i>Yeid</i> (R_f).....	47
Gambar 4.3	Nilai <i>Equity Risk Premium</i> ($R_m - R_f$).....	47



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Harga Sewa <i>Office Space</i> / Ruang Kerja Tahun ke Dua.....	55
Lampiran 2	Harga Sewa <i>Office Space</i> / Ruang Kerja Tahun ke Tiga.....	56
Lampiran 3	Denah Ruang 48 <i>Co-working Space</i>	57
Lampiran 4	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Skenario Optimis (2018-2019).....	58
Lampiran 5	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Skenario Optimis (2020).....	59
Lampiran 6	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Skenario Optimis (2021).....	60
Lampiran 7	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Skenario Moderat (2018-2019).....	61
Lampiran 8	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Skenario Moderat (2020).....	62
Lampiran 9	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Skenario Moderat (2021).....	63
Lampiran 10	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Skenario Pesimis (2018-2019).....	64
Lampiran 11	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Skenario Pesimis (2020).....	65
Lampiran 12	Proyeksi <i>Cash Flow</i> Skenario Pesimis (2021).....	66