

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat yang telah diberikan-Nya, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan. Tugas Akhir berjudul Proposal Studi Kelayakan Bisnis Usaha Bisnis Drive Thru Milky Way di Vanya Park, BSD ini ditujukan untuk memenuhi salah satu persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) pada Program Studi Pengelolaan Perhotelan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan – Jakarta.

Disadari bahwa tanpa bimbingan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak mungkin dapat diselesaikan tepat waktu. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Bapak Drs. Demson R.H. Goeltom, M.Pd., selaku Pembimbing Tugas Akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE, selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Dr. Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Ketua Program Studi Pengelolaan Perhotelan.
4. Ibu Ir. Ira Brunchilda Hubner, M.T., selaku Penasehat Akademik.
5. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
6. Staf karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
7. Staf karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini.

8. Orang tua, kakak, dan adik yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang
9. Teman-teman seperjuangan, Maria Angelita yang telah memberikan semangat dan bantuan.
10. Teman-teman akrab, Gaby Fidelia, Remy Lim, Valencia Laurenia, Aurellia Christie, Daniel Simadiputra yang selalu mendukung, membantu dan memberikan perhatian.
11. Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca akan sangat bermanfaat. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Jakarta, 7 Januari 2020

Jason Christian Kadim

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>PERYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR</b>	
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING</b>	
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR</b>	
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Gagasan Awal .....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan.....	4
C. Metodologi .....	5
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....	7
<b>BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN .....</b>	<b>13</b>
A. Analisis Permintaan .....	13
B. Analisis Penawaran .....	30
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis Dalam Pasar .....	46
D. Baur Pemasaran.....	50
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup, dan Teknologi .....	66
<b>BAB III ASPEK OPERASIONAL .....</b>	<b>71</b>
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	71
B. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas .....	77
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	79
D. Pemilihan Lokasi.....	84
E. Teknologi yang Digunakan .....	88
<b>BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA .....</b>	<b>91</b>
A. Pengorganisasian.....	91

B. Sumber Daya Manusia .....	102
C. Aspek Yuridis .....	114
<b>BAB V ASPEK KEUANGAN .....</b>	<b>127</b>
A. Kebutuhan dan Sumber Dana.....	127
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	129
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	132
D. Proyeksi Neraca .....	134
E. Proyeksi Rugi Laba .....	135
F. Proyeksi Arus Kas.....	136
G. Analisis Titik Impas .....	136
H. Penilaian Investasi.....	137
I. Rasio Finansial .....	143
J. Manajemen Risiko .....	152
<b>BAB VI SIMPULAN.....</b>	<b>156</b>
A. Pendahuluan .....	156
B. Aspek Pasar dan Pemasaran.....	157
C. Aspek Operasional .....	157
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia .....	158
E. Aspek Keuangan .....	159
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>160</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR TABEL

TABEL 1 Produk Domestik Bruto Lapangan Usaha pada Industri Pengolahan Non Migas Tahun 2017-2019.....	3
TABEL 2 Jumlah Penduduk Per kecamatan di Kota Tangerang Selatan Tahun 2015-2019 .....	14
TABEL 3 Hasil Olahan Data Kuesioner terhadap Profil Responden .....	17
TABEL 4 Hasil Olahan Data Kuesioner terhadap Kondisi Pasar .....	18
TABEL 5 Hasil Olahan Data Kuesioner Baur pemasaran <i>Product</i> .....	22
TABEL 6 Hasil Olahan Data Kuesioner Baur pemasaran <i>Price</i> .....	23
TABEL 7 Hasil Olahan Data Kuesioner Baur pemasaran <i>Place</i> .....	23
TABEL 8 Hasil Olahan Data Kuesioner Baur pemasaran <i>Promotion</i> .....	24
TABEL 9 Hasil Olahan Data Kuesioner Baur pemasaran <i>People</i> .....	25
TABEL 10 Hasil Olahan Data Kuesioner Baur pemasaran <i>Packaging</i> .....	27
TABEL 11 Hasil Olahan Data Kuesioner Baur pemasaran <i>Programming</i> .....	28
TABEL 12 Hasil Olahan Data Kuesioner Baur pemasaran <i>Partnership</i> .....	28
TABEL 13 Daftar Pesaing Langsung Milky Way .....	30
TABEL 14 Daftar Pesaing Tidak Langsung Milky Way .....	31
TABEL 15 Matriks Analisis SWOT Milky Way .....	36
TABEL 16 Generic Business Level Strategies .....	49
TABEL 17 Core Product dari Milky Way .....	52
TABEL 18 Penentuan Harga Menu Milky Way .....	59
TABEL 19 Packaging Milky Way .....	64
TABEL 20 Programming Milky Way .....	65
TABEL 21 Partnership Milky Way .....	66
TABEL 22 Tingkat Inflasi Bulanan di Indonesia Periode Januari 2017 – Oktober 2019 .....	67
TABEL 23 Aktivitas Front Liner di Milky Way .....	73
TABEL 24 Aktivitas Back Liner di Milky Way .....	74
TABEL 25 Aktivitas Pelanggan di Milky Way .....	75
TABEL 26 Fasilitas Milky Way .....	76

TABEL 27 Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Front Liner dan Fasilitas.....	77
TABEL 28 Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Back Liner dan Fasilitas.....	78
TABEL 29 Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Pelanggan dan Fasilitas.....	78
TABEL 30 Kebutuhan Ruang Fasilitas Milky Way .....	79
TABEL 31 Peralatan di Bar .....	80
TABEL 32 Perlengkapan di Bar .....	81
TABEL 33 Peralatan di Sales Drive Thru Area.....	81
TABEL 34 Perlengkapan di Sales Drive Thru Area .....	82
TABEL 35 Peralatan di Office.....	82
TABEL 36 Peralatan di Restroom .....	83
TABEL 37 Perlengkapan di Restroom.....	83
TABEL 38 Peralatan di Cleaning and Maintenance .....	84
TABEL 39 Perlengkapan di Cleaning and Maintenance .....	84
TABEL 40 Analisis Perbandingan Lokasi .....	85
TABEL 41 Analisis Pekerjaan Milky Way .....	92
TABEL 42 Waktu Operasional Milky Way.....	96
TABEL 43 Analisis Beban Kerja Kitchen Area .....	96
TABEL 44 Analisis Beban Kerja Service Area .....	97
TABEL 45 Jumlah Tenaga Kerja Milky Way .....	97
TABEL 46 Pembagian Shift Karyawan Milky Way.....	101
TABEL 47 Jadwal Kerja Karyawan Milky Way .....	101
TABEL 48 Jumlah Gaji Pokok Karyawan Milky Way.....	105
TABEL 49 Jumlah THR Karyawan Milky Way.....	107
TABEL 50 Perhitungan Biaya Program BPJS Milky Way.....	111
TABEL 51 Materi Pelatihan Awal Milky Way .....	112
TABEL 52 Materi Pengembangan Khusus Milky Way.....	113
TABEL 53 Estimasi Biaya Program Pelatihan dan Pengembangan Milky Way .....	114
TABEL 54 Identitas Pemegang Saham.....	116

TABEL 55 Rincian Sumber Investasi Milky Way.....	127
TABEL 56 Perkiraan Biaya Investasi Awal Milky Way .....	127
TABEL 57 Rincian Beban Renovasi & Konstruksi.....	128
TABEL 58 Rincian Perkiraan Biaya Operasional Milky Way .....	130
TABEL 59 Maksimal Pelanggan Milky Way .....	133
TABEL 60 Asumsi Perhitungan Distribusi Produk Milky Way.....	134
TABEL 62 Rata-Rata Tingkat Diskonto.....	138
TABEL 63 Perhitungan Payback Periode .....	139



## DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1 Five Forces Porter Milky Way .....	44
GAMBAR 2 Logo Milky Way.....	54
GAMBAR 3 Flowchart Aktivitas di Milky Way .....	72
GAMBAR 4 Struktur Organisasi Milky Way.....	100





## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A Uji Reliabilitas dan Baur Pemasaran .....	A
Lampiran B <i>3D Design Drive Thru Milky Way</i> .....	B
Lampiran C <i>Milky Way's Uniform</i> .....	C
Lampiran D <i>Menu Design</i> .....	D
Lampiran E <i>Product Design</i> .....	E
Lampiran F <i>Financial Ratio</i> .....	F-1

