

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat yang telah diberikan-Nya, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.

Tugas Akhir dengan judul **STUDI KELAYAKAN BISNIS MIELLÉ BAKERY DI RUKO CITRA GARDEN VI, JAKARTA BARAT** ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata Program Studi Pengelolaan Perhotelan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan – Jakarta.

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

1. Ibu Dr. Wulanmeiaya Wowor, S.E., M.M., selaku Pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta waktunya selama penulisan Tugas Akhir ini.
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 Juliana, S.E., M.M., selaku Penasehat Akademik yang selalu bersedia mendengarkan segala permasalahan dan membantu penulis selama tahun perkuliahan.
5. Bapak Dr. Meitolo Hulu, S.ST., M.M., selaku dosen Ketua Penguji.
6. Bapak Drs. Demson R.H. Goeltom, M.Pd., selaku dosen Anggota Penguji.
7. Bapak Jimmy M.H. Situmorang, B.Sc., M.B.A., selaku dosen Anggota Penguji.
8. Seluruh dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
9. Seluruh Staf Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kelancaran proses administratif.
10. Seluruh Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan Tugas Akhir ini.
11. Orang tua dan ketiga kakak penulis yang telah bersabar dan selalu bersedia mendengarkan segala permasalahan, serta memberikan setiap dukungan moril materil, dan doa selama penulis berkuliah dan selama penulisan Tugas Akhir ini.
12. Teman-teman akrab selama tahun perkuliahan: Jessica Aprilia, Janice Herlianto, Charlita Niasti yang telah menemani setiap hari perkuliahan, berjuang bersama dalam setiap tugas kelompok, dan saling mendukung dan menghibur dalam proses penulisan Tugas Akhir ini.
13. Teman-teman sebimbangan yang telah membantu, menasehati dan mendukung dalam proses penulisan Tugas Akhir ini.

14. Senior penulis di perkuliahan: Celia Audrey dan Cristabella Aurel yang telah bersedia mendengarkan dan memberikan nasehat pada penulis dalam permasalahan perkuliahan, organisasi, serta selama penulisan Tugas Akhir.
15. Teman-teman penulis lainnya: Alin Barfia, Sherly Oktaviani, Vira Febriyanti, Dwi Ayu Maharani, Glend Alexander, Jesslyn, dan Mark yang telah bersedia selalu mendengarkan segala permasalahan, memberikan nasehat, hingga menghibur penulis selama penulisan Tugas Akhir.
16. Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah turut berkontribusi melalui berbagai cara selama penulisan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, disadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam 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, 4 Februari 2021

Mega Mentari Silviana Yonathan

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GRAFIK	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan.....	6
C. Metodologi	7
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....	12

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

A. Analisis Permintaan	34
B. Analisis Penawaran	49
C. Segmentasi, Target Dan Posisi Bisnis Dalam Pasar	67
D. Baur Pemasaran.....	71
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal Dan Politik, Lingkungan Hidup Dan Teknologi.....	92

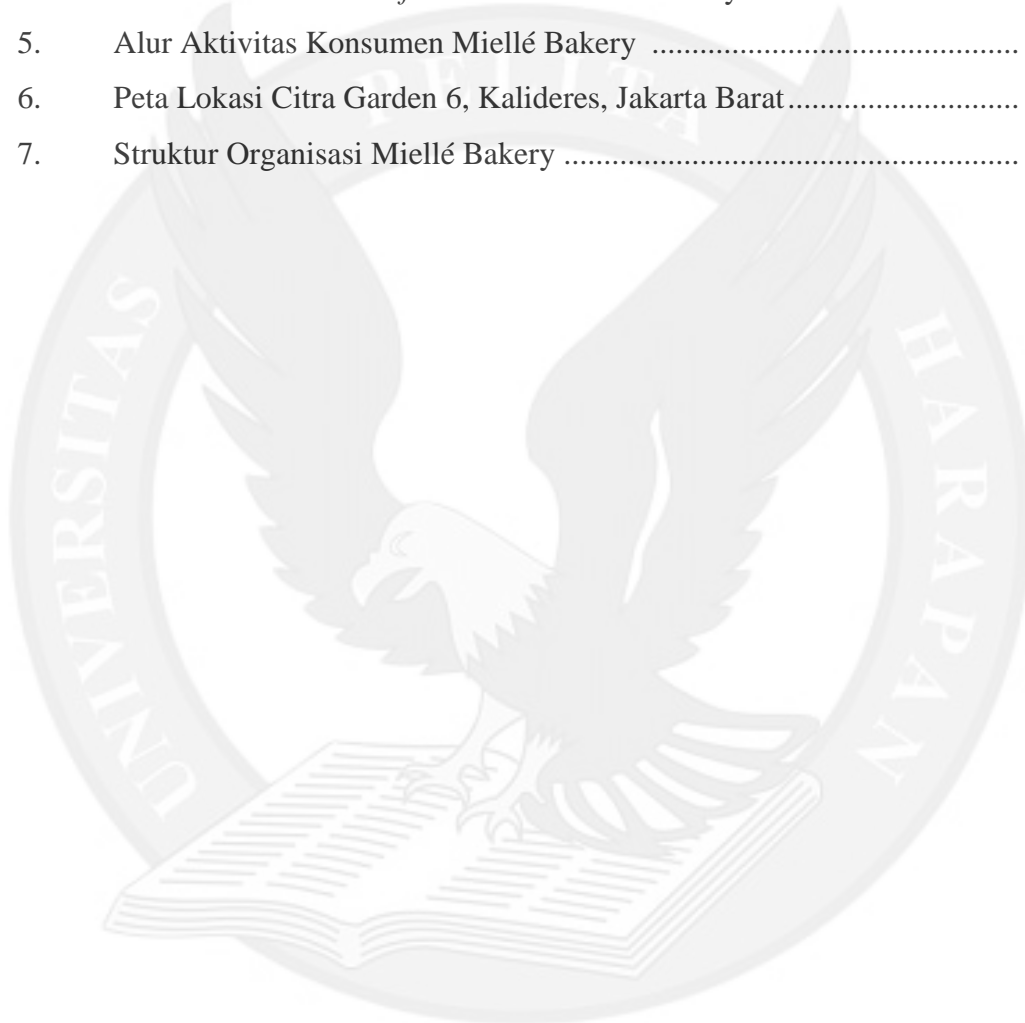
BAB III ASPEK OPERASIONAL

A. Aspek Jenis Aktivitas Dan Fasilitas	99
B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas	110

C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	111
D. Pemilihan Lokasi.....	112
E. Teknologi Yang Digunakan	115
BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA	
A. Pengorganisasian.....	120
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia.....	130
C. Aspek Yuridis	148
BAB V ASPEK KEUANGAN	
A. Kebutuhan Dan Sumber Dana.....	164
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	166
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	171
D. Proyeksi Neraca	173
E. Proyeksi Rugi Laba	175
F. Proyeksi Arus Kas (<i>Cash Flow Projected</i>)	176
G. Analisis Titik Impas (<i>Break-even Point</i>).....	176
H. Penilaian Investasi.....	177
I. Analisa Rasio Laporan Keuangan	181
J. Manajemen Risiko	193
BAB VI SIMPULAN.....	198
DAFTAR PUSTAKA	206
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	<i>Matriks Analisis Five Forces Porter</i> Miellé Bakery.....	66
2.	Logo Miellé Bakery	76
3.	Alur Aktivitas <i>Back of the House</i> Miellé Bakery	100
4.	Alur Aktivitas <i>Front of the House</i> Miellé Bakery	102
5.	Alur Aktivitas Konsumen Miellé Bakery	105
6.	Peta Lokasi Citra Garden 6, Kalideres, Jakarta Barat.....	113
7.	Struktur Organisasi Miellé Bakery	126



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Penduduk DKI Jakarta Menurut Kabupaten/Kota (2015-2019).....	1
2.	<i>NET Sales PT. Nippon Indosari Corporindo Tbk as of June 30 (2019 – 2020)</i>	5
3.	Jumlah Penduduk Kota Jakarta Barat Menurut Kelompok Umur 2015-2019	35
4.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Data Responden	37
5.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Kondisi Pasar	38
6.	Hasil Olahan Data Kuesioner Untuk Pertanyaan Jawaban Ganda	39
7.	Hasil Uji Validitas Baur Pemasaran.....	41
8.	Hasil Uji Reliabilitas Baur Pemasaran	43
9.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Product</i>	44
10.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Price</i>	45
11.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Package</i>	45
12.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Place</i>	46
13.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Promotions</i>	46
14.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>People</i>	47
15.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian <i>Programming</i>	48
16.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Produk	48
17.	Daftar <i>Direct Competition</i> Miellé Bakery	50
18.	Daftar <i>Substitute Service</i> Miellé Bakery	51
19.	Matriks Analisis Dan Strategi SWOT Miellé Bakery	58
20.	Menu Produk Miellé Bakery	72
21.	Daftar Harga Produk Miellé Bakery	82
22.	Tingkat Inflasi Provinsi DKI Jakarta per tahun 2017-2020	92
23.	Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) September 2020	94
24.	Perkiraan Biaya Program <i>Corporate Social Responsibility (CSR)</i> Miellé Bakery	95

25.	Aktivitas <i>Back of the House</i> Miellé Bakery	101
26.	Aktivitas <i>Front of the House</i> Miellé Bakery	102
27.	Aktivitas Konsumen Miellé Bakery	106
28.	Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas <i>Back Of The House</i> dan Fasilitas Miellé Bakery	110
29.	Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Karyawan <i>Front Of The House</i> dan Fasilitas Miellé Bakery	110
30.	Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Konsumen dan Fasilitas Miellé Bakery	110
31.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Miellé Bakery	111
32.	Perbandingan Pemilihan Lokasi Miellé Bakery	113
33.	Teknologi Yang Digunakan Miellé Bakery	118
34.	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification</i> Karyawan Miellé Bakery	121
35.	Jumlah Karyawan Miellé Bakery	128
36.	Pembagian <i>Shift</i> Kerja Karyawan Miellé Bakery	129
37.	Jadwa Kerja Karyawan Miellé Bakery Berdasarkan Jabatan	129
38.	Biaya Perekrutan Karyawan Miellé Bakery	135
39.	Pembagian Gaji Karyawan Miellé Bakery Berdasarkan Jabatan	139
40.	Perhitungan THR Keagamaan Karyawan Miellé Bakery	141
41.	Rincian Biaya Jaminan Sosial dan Kesehatan Karyawan Miellé Bakery	143
42.	Rincian Biaya Pelatihan & Pengembangan Karyawan Miellé Bakery ..	147
43.	Biaya Perizinan Miellé Bakery	163
44.	Kebutuhan Dana Investasi Awal Miellé Bakery	164
45.	Beban Renovasi Miellé Bakery	165
46.	Biaya Operasional Miellé Bakery	167

DAFTAR GRAFIK

No.	Keterangan	Halaman
1.	Peranan PDRB Provinsi Se-Jawa Triwulan I Dan II 2020 (Persen)	2
2.	Minat Penelusuran Roti Dan Bolu Di Jakarta Sejak 90 Hari Terakhir (Juni – September 2020).....	4



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A.	Kuesioner	A-1
B.	<i>Food Cost</i>	B-1
C.	<i>Floor Plan And Design Interior</i>	C-1
D.	Desain Grafis.....	D-1
E.	Keuangan.....	E-1
F.	Daftar Pemasok	F-1
G.	Hasil <i>Output</i> Pengolahan Data	G-1

