

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 CAFÉ TEMATIK KOREAN POP ONE STATION DI RUKO PARAMOUNT 7C'S, GADING SERPONG, TANGERANG ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) 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. Miss Julita Then, S.Par., M.Par., 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. Bapak Kevin G. Yulius, S.Tr.Par., M.Par. selaku Ketua Tim Penguji Sidang.
5. Bapak Jimmy M. H. Situmorang, B.Sc., MBA. selaku Anggota Tim Penguji Sidang.
6. Ibu Sandra Maleachi , S.Pd., M.A. selaku Anggota Tim Penguji Sidang.
7. Bapak Vasco Adato Haholongan Goeltom, S.ST.Par., M.M., selaku Penasehat Akademik.

8. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
9. Staf Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
10. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis menyelesaikan tugas akhir ini
11. Orang tua, adik, tante, om, serta sepupu-sepupu yang telah memberikan dukungan moril, doa dan kasih sayang.
12. Teman-teman seperjuangan yakni: Diana Indrawati Buntaran dan Riesta Carmelia yang telah memberikan semangat dan bantuan.
13. Teman-teman akrab semasa kuliah yakni: Afsina Fauzia Salsabila, David Louis, Fera Veronika, Livia Kurniawan, Nathasya Tuwaidan, dan Stefanny Yuwono yang selalu mendukung, membantu dan memberikan perhatian.
14. Teman-teman akrab semasa SMA yakni: Giovani Anggasta, Imora Kamul, Imori Kamul, Irena Carissa, Phoebe Kolim, Stefhanny Lourensia, dan Valencia Evelyn Joan yang selalu memberikan dukungan dan perhatian.
15. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

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, Februari 2021

Yofitha

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan	11
C. Metodologi	13
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....	19

BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN

A. Analisis Permintaan	49
B. Analisis Penawaran	82
C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis dalam Pasar	100
D. Baur Pemasaran.....	108
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup, dan Teknologi	129

BAB III ASPEK OPERASIONAL

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	135
B. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas	151

C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	153
D. Pemilihan Lokasi.....	154
E. Teknologi Yang Digunakan	156
BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA	
A. Pengorganisasian.....	159
B. Sumber Daya Manusia	171
C. Aspek Yuridis	184
BAB V ASPEK KEUANGAN	
A. Kebutuhan dan Sumber Dana.....	197
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	200
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	204
D. Proyeksi Neraca	206
E. Proyeksi Laba Rugi	207
F. Proyeksi Arus Kas (<i>Cash Flow Projected</i>).....	208
G. Analisa Titik Impas (<i>Break Even Point</i>).....	209
H. Penilaian Investasi.....	210
I. Manajemen Resiko.....	227
BAB VI SIMPULAN	
DAFTAR PUSTAKA	235
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

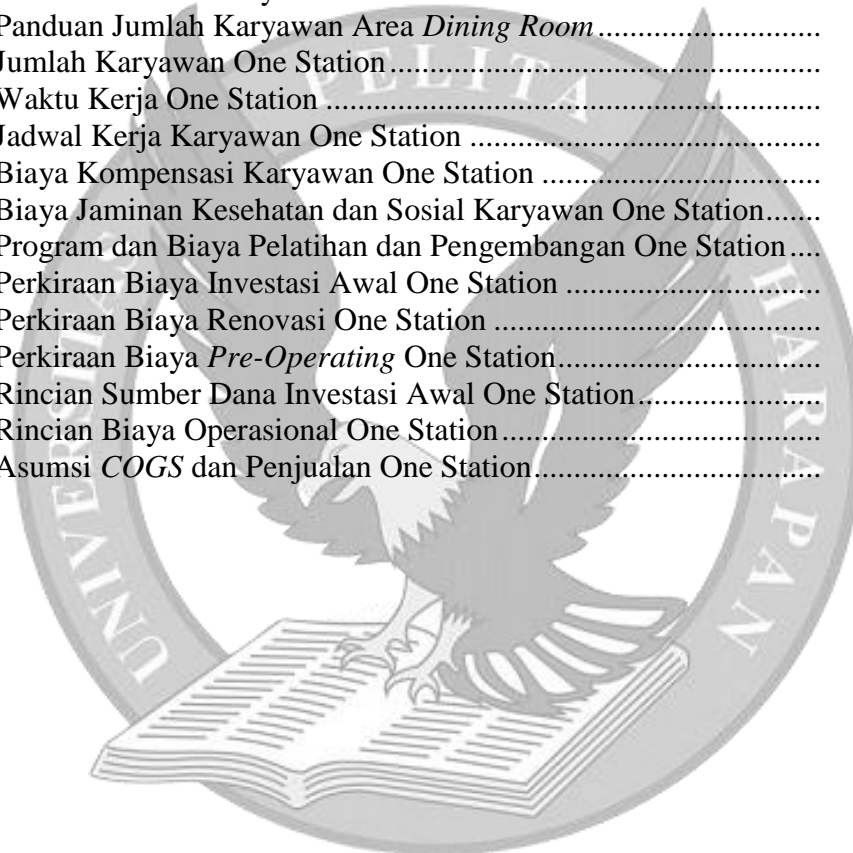
No.	Keterangan	Halaman
1.	Analisis <i>Five Forces Porter</i>	99
2.	Logo One Station	110
3.	Alur Aktivitas Karyawan <i>Front of The House</i>	140
4.	Alur Aktivitas Karyawan <i>Back of The House</i>	143
5.	Alur Aktivitas Konsumen <i>Dine-In</i>	145
6.	Alur Aktivitas Konsumen <i>Take Away</i>	147
7.	Alur Aktivitas Konsumen Melalui <i>Ojek Online</i>	148
8.	Struktur Organisasi One Station	167



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Usaha Penyediaan Makanan dan Minuman Menurut Jenis Usaha untuk Provinsi di Pulau Jawa Tahun 2018	3
2.	Persentase Pertumbuhan Industri Penyediaan Makanan dan Minuman di Indonesia Tahun 2016-2018	4
3.	Rata-rata Pengeluaran per Kapita Sebulan Menurut Kelompok Barang untuk Provinsi di Pulau Jawa Tahun 2017-2018 (persen)	4
4.	Laju Pertumbuhan PDRB ADH Konstan Menurut Lapangan Usaha (Persen).....	5
5.	Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Tangerang Pada Tahun 2017-2018 (Jiwa).....	6
6.	Jumlah Penduduk Kabupaten Tangerang Menurut Kelompok Umur (Jiwa) Tahun 2017-2018	8
7.	Hasil Olah Data Responden	51
8.	Hasil Olah Data Kondisi Pasar.....	54
9.	Uji Validitas	58
10.	Uji Reliabilitas.....	60
11.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Produk.....	62
12.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Harga.....	65
13.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi.....	67
14.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi.....	70
15.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemrograman	72
16.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemaketan.....	74
17.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan	76
18.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerja Sama.....	79
19.	Daftar Pesaing Langsung One Station	84
20.	Daftar Pesaing Tidak Langsung One Station	84
21.	Matriks Analisis SWOT One Station	89
22.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Domisili	100
23.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Demografis	101
24.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Psikografis	103
25.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Perilaku	104
26.	Daftar Produk One Station	108
27.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Harga (2).....	115
28.	Daftar Harga Produk One Station	116
29.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Advertising</i>	117
30.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Personal Selling</i>	118
31.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Sales Promotion</i>	119
32.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Public Relation</i>	119
33.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Distribusi <i>Direct</i> dan <i>Indirect</i>	121
34.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemaketan (2)	122
35.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Pemrograman (2)	123
36.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Karyawan (2)	125
37.	Hasil Olah Data Kuesioner Bagian Kerja Sama (2).....	128

38.	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2017-2019	130
39.	Suku Bunga Bank Indonesia 2018-2020	131
40.	Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas pada <i>Front of The House</i>	151
41.	Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas pada <i>Back of The House</i>	152
42.	Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas pada Konsumen.....	152
43.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas One Station	153
44.	Perbandingan Pemilihan Lokasi	154
45.	Teknologi yang Digunakan One Station	158
46.	Deskripsi dan Spesifikasi Pekerjaan One Station	160
47.	Panduan Jumlah Karyawan Area <i>Kitchen</i>	168
48.	Panduan Jumlah Karyawan Area <i>Dining Room</i>	168
49.	Jumlah Karyawan One Station	169
50.	Waktu Kerja One Station	169
51.	Jadwal Kerja Karyawan One Station	170
52.	Biaya Kompensasi Karyawan One Station	178
53.	Biaya Jaminan Kesehatan dan Sosial Karyawan One Station.....	181
54.	Program dan Biaya Pelatihan dan Pengembangan One Station....	182
55.	Perkiraan Biaya Investasi Awal One Station	184
56.	Perkiraan Biaya Renovasi One Station	197
57.	Perkiraan Biaya <i>Pre-Operating</i> One Station.....	198
58.	Rincian Sumber Dana Investasi Awal One Station.....	199
59.	Rincian Biaya Operasional One Station.....	200
60.	Asumsi <i>COGS</i> dan Penjualan One Station.....	201



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A.	Keuangan	
	<i>Turnover dan Kapasitas Maksimum</i>	A-1
	<i>Data Support</i>	A-2
	<i>FA Movement</i>	A-3
	<i>COGS</i>	A-4
	<i>COGS Percentage</i>	A-6
	<i>COGS Assumption</i>	A-8
	<i>Sales Assumption</i>	A-13
	<i>PAR Insurance</i>	A-18
	<i>Inventory and Supplies</i>	A-19
	<i>Income Statement</i>	A-20
	<i>Cash Flow</i>	A-21
	<i>Balance Sheet</i>	A-23
	<i>Break Even Point</i>	A-24
	<i>Loan Payment Schedule</i>	A-25
	<i>Working Capital Loan Schedule</i>	A-26
	<i>Financial Ratio</i>	A-27
	<i>Discount</i>	A-32
	<i>Expenses</i>	A-33
	<i>Supplies</i>	A-36
	<i>Equipment</i>	A-37
	<i>Inventory</i>	A-39
B.	Kuesioner	
	Lembar Pertanyaan Kuesioner.....	B-1
C.	Design	
	<i>3D Layout</i>	C-1
	<i>Floorplan</i>	C-5
	<i>Menu</i>	C-6
	<i>Employee's Uniform</i>	C-6
	<i>Packaging</i>	C-7
	<i>Business Card</i>	C-7