

## 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 **PROPOSAL STUDI KELAYAKAN BISNIS MORNING BITES DI JAKARTA SELATAN** ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan (S.ST.) Jurusan Perhotelan Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan,

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 yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Bapak Drs. Demson R. H. Goeltom, M.Pd., selaku Pembimbing I.
2. Ibu Sandra Maleachi, S.Pd., M.A., selaku Pembimbing II.
3. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah memberikan bimbingan dan banyak memberikan masukan kepada penulis.
4. Tim Penguji
5. Bapak Ringkar Situmorang, B.Sc, M.B.A., selaku Penasehat Akademik.
6. Bapak Adinoto, selaku dosen studi kelayakan bisnis yang telah memberikan banyak arahan dan masukan kepada penulis.

7. Bapak Andri Oarto, S.T., M.Cont.Mgmt., selaku penasehat bab finansial.
8. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
9. Staf Karyawan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
10. Staf Karyawan perpustakaan yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.
11. Papa, Mama, kakak serta adik yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
12. Stanley Octavian sebagai kekasih yang telah memberikan dukungan dan doa.
13. Teman-teman seperjuangan Esther, Angie, Evi, Clara, Stephanie, dan Fujita yang telah memberikan semangat dan bantuan.
14. Juga kepada teman-teman akrab Jessica, Catherine, Merika dan MPM.
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.

Karawaci, Juli 2012

Selfani Natalya

# DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN PROYEK AKHIR</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Gagasan Awal .....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan .....	6
C. Metodologi .....	7
D. Tinjauan Konseptual .....	12
<b>BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN</b> .....	22
A. Analisis Permintaan .....	22
B. Analisis Penawaran .....	66
C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis Dalam Pasar .....	79
D. Bauran Pemasaran .....	85

E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, dan Lingkungan Hidup.....	98
<b>BAB III ASPEK TEKNIS .....</b>	<b>102</b>
A. Aspek Jenis Aktivitas Dan Fasilitas .....	102
B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas.....	112
C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	115
D. Pemilihan Lokasi .....	124
E. Teknologi Yang Digunakan .....	126
<b>BAB IV ASPEK MANAJEMEN .....</b>	<b>128</b>
A. Pengorganisasian .....	128
B. Sumber Daya Manusia .....	142
C. Aspek Yuridis.....	153
<b>BAB V ASPEK FINANSIAL .....</b>	<b>161</b>
A. Kebutuhan Dan Sumber Dana.....	161
B. Perkiraan Biaya Operasional .....	162
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	166
D. Proyeksi Neraca.....	167
E. Proyeksi Laba Rugi .....	168
F. Proyeksi Arus Kas .....	170
G. Analisis Titik Impas .....	174
H. Penilaian Investasi.....	175
I. Manajemen Risiko.....	180

<b>BAB VI SIMPULAN</b> .....	184
A.    Simpulan.....	184
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	187
<b>LAMPIRAN</b> .....	



## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
<b>No Keterangan</b>	
1 <i>Socio Economic Status</i> .....	5
2 Jumlah Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	27
3 Jumlah Responden berdasarkan Status .....	28
4 Jumlah Responden berdasarkan Umur.....	29
5 Jumlah Responden berdasarkan Jenis Pekerjaan .....	29
6 Jumlah Responden berdasarkan Pendidikan .....	31
7 Jumlah Responden berdasarkan Domisili .....	31
8 Jumlah Responden berdasarkan Pendapatan Perbulan .....	32
9 Kebiasaan Sarapan Responden .....	33
10 Alasan Responden Tidak Sarapan.....	34
11 Frekuensi Sarapan Resonden dalam Seminggu .....	35
12 Tempat Sarapan .....	36
13 Nilai Kepentingan Rasa dalam Memilih Sarapan .....	37
14 Nilai Kepentingan Harga dalam Memilih Sarapan .....	38
15 Nilai Kepentingan Kualitas dalam Memilih Sarapan.....	39
16 Nilai Kepentingan Kuantitas dalam Memilih Sarapan.....	40
17 Nilai Kepentingan Penampilan Produk dalam Memilih Sarapan .....	41
18 Nilai Kesukaan Sarapan Masakan Indonesia .....	42
19 Nilai Kesukaan Sarapan Masakan <i>Chinese</i> .....	42
20 Nilai Kesukaan Sarapan Masakan Barat .....	43
21 Jenis Sarapan Masakan Indonesia yang Disukai.....	44
22 Jenis Sarapan Masakan <i>Chinese</i> yang Disukai .....	45
23 Jenis Sarapan Masakan Barat yang Disukai.....	46
24 Jenis Minuman yang Disukai .....	47

25	Biaya yang Dikeluarkan untuk Sarapan Per Hari .....	47
26	Media yang Digunakan untuk Mengetahui Informasi Tempat Sarapan .....	48
27	Jumlah Responden Berdasarkan Kemudahan Pemesanan Sarapan secara <i>Online</i> .....	49
28	Media yang Digunakan untuk Melakukan Pemesanan Sarapan secara <i>Online</i>	50
29	Nilai yang Paling Penting dalam Pelayanan .....	51
30	Paket yang Paling Disukai dalam Memilih Sarapan .....	52
31	Keinginan dalam Paket Sarapan.....	53
32	Keinginan dalam Program Sarapan.....	54
33	Keinginan dalam Bekerjasama dengan Bank.....	55
34	Keinginan dalam Fasilitas Kemudahan yang Disediakan .....	56
35	Pemenuhan Sarapan Setiap Hari Merupakan Salah Satu Hal Penting Sebelum Melakukan Aktivitas .....	57
36	Adanya Ketertarikan untuk Membeli Sarapan yang Dipesan dengan Menggunakan Media <i>Online</i> seperti <i>Website</i> , <i>Twitter</i> dan <i>Facebook</i> .....	58
37	Pemesanan Sarapan dengan Media <i>Online</i> merupakan Salah Satu Solusi Praktis Menyiapkan Sarapan.....	59
38	Keterbatasan Waktu merupakan Faktor Penghambat dalam Menyiapkan Sarapan.....	60
39	Kerangka <i>Five Forces Porter</i> .....	69
40	Analisis <i>Five Forces Porter Morning Bites</i> .....	75
41	Skema SWOT Analisis <i>Morning Bites</i> .....	78
42	Logo <i>Morning Bites</i> .....	87
43	<i>Flow chart</i> Pemesanan sampai Penerimaan Produk .....	113
44	Denah <i>Morning Bites</i> Lantai Satu .....	116
45	Denah <i>Morning Bites</i> Lantai Dua .....	117
46	Struktur Organisasi <i>Morning Bites</i> .....	139

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
<b>No Keterangan</b>	
1 Pengguna <i>Facebook</i> .....	2
2 Jumlah Penduduk DKI Jakarta Tahun 2011 .....	3
3 Produk Domestik Regional Bruto DKI Jakarta 2010.....	3
4 Jumlah Penduduk DKI Jakarta Tahun 2011 .....	23
5 Produk Domestik Regional Bruto DKI Jakarta 2010.....	24
6 Luas wilayah, Jumlah Penduduk, Kepadatan dan Rasio Jenis Kelamin Menurut Kecamatan pada Tahun 2010 .....	25
7 Jumlah Penduduk Jakarta Selatan Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin pada Tahun 2010 .....	26
8 Ringkasan Hasil Kuesioner <i>Morning Bites</i> .....	61
9 Daftar Pesaing Substitusi <i>Morning Bites</i> Di Jakarta Selatan .....	68
10 <i>Generic Business Level Strategies</i> .....	84
11 Menu <i>Morning Bites</i> .....	86
12 Paket Bulanan <i>Morning Bites</i> .....	95
13 Daftar Aktivitas Pegawai Bagian Operasional.....	105
14 Daftar Aktivitas Pegawai Bagian Administrasi .....	107
15 Daftar Fasilitas Pegawai.....	112
16 Hubungan Fungsional Aktivitas Pegawai Bagian Operasional dan Fasilitas	112
17 Hubungan Fungsional Aktivitas Pegawai Bagian Administrasi dan Fasilitas	113
18 Perhitungan Luas Lantai Satu .....	115
19 Perhitungan Luas Lantai Dua.....	115
20 Spesifikasi Inventaris Ruang Tamu Lantai Satu .....	118
21 Spesifikasi Inventaris Dapur .....	118
22 Spesifikasi Inventaris Ruang Penyimpanan Bahan.....	120
23 Spesifikasi Inventaris Transportasi .....	120



24	Spesifikasi Inventaris Area Parkir .....	121
25	Spesifikasi Inventaris Kamar Penjaga.....	121
26	Spesifikasi Inventaris Ruang Tamu Lantai Dua.....	122
27	Spesifikasi Inventrais Ruang Manager.....	122
28	Spesifikasi Inventrais Ruang Kantor.....	123
29	Spesifikasi Inventrais Ruang Karyawan .....	123
30	Spesifikasi Inventaris Gudang .....	124
31	Deskripsi Pekerjaan dan Kualifikasi Pekerjaan .....	130
32	Jam Kerja Bagian Administrasi dan Bagian Operasional.....	134
33	Jumlah pegawai <i>Morning Bites</i> .....	140
34	Jadwal Kerja <i>Morning Bites</i> .....	141
35	Gaji Pegawai <i>Morning Bites</i> .....	142
36	Perkiraan Investasi Awal .....	161
37	Sumber Modal <i>Morning Bites</i> .....	162
38	Data Inflasi 2012.....	169
39	Asumsi Dalam Proyeksi Arus Kas Operasional.....	171

## DAFTAR LAMPIRAN

### No Keterangan

- A Proyeksi Keuangan *Morning Bites*
- B FBC-9 *Morninig Bites*
- C Kuesioner *Morning Bites*
- D Hasil Wawancara *Morning Bites*
- E *Flow Chart* Aktivitas Pegawai *Morning Bites*
- F 3D & *Layout Morning Bites*
- G Desain *Website Morning Bites*
- H Desain Menu, Peralatan & Media Promosi *Morning Bites*
- I Data Pemasok *Morning Bites*
- J Data Pendukung *Morning Bites*

