

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 *GLAZIER DESSERT HOUSE* DI RUKO SERENADE LAKE GADING SERPONG** ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan (S.S.T.Par.) Jurusan Manajemen 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. Ibu Yustisia Kristiana, S.S.T., M.M., selaku pembimbing dalam penulisan Tugas Akhir ini atas masukan, kesabaran, dan waktu yang diluahkan.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
3. Ibu Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Ketua Jurusan Manajemen Perhotelan.
4. Tim Penguji.
5. Ibu Sandra Maleachi, S.Pd., M.A., selaku penasehat akademik.
6. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
7. Staf karyawan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.

8. Staf karyawan perpustakaan yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.
9. Papa, Mama, Adik yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
10. Teman-teman seperjuangan Wenny Hadisurya, Amelia Suyanto, Sherly Kasan, Tiffany Darmawan, Joanne Milka, Celcys, Josephine Aileen, dan Erlita yang telah memberikan semangat dan bantuan.
11. Juga kepada teman-teman akrab Birgitta Sisca, Aileen Stephanie, Anita Kietty, dan Candida Afdan yang selalu mendukung, membantu dan memberikan perhatian.
12. 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 2013

Yuke

DAFTAR ISI

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR..... | ii |
| PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING..... | iii |
| PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR..... | iv |
| 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..... | 4 |
| C. Metodologi..... | 4 |
| D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait..... | 6 |
| | |
| BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN | |
| A. Analisis Permintaan..... | 13 |
| B. Analisis Penawaran..... | 25 |
| C. Segmentasi, Target, dan Posisi Bisnis Dalam Pasar..... | 32 |
| D. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi..... | 46 |
| | |
| BAB III ASPEK TEKNIS | |
| A. Aspek Jenis Aktivitas Dan Fasilitas..... | 49 |
| B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Dan Fasilitas..... | 59 |

| | |
|-----------------------------------------------|------------|
| C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas..... | 60 |
| D. Pemilihan Lokasi..... | 61 |
| E. Teknologi Yang Digunakan..... | 62 |
| | |
| BAB IV ASPEK MANAJEMEN | |
| A. Pengorganisasian..... | 64 |
| B. Sumber Daya Manusia..... | 74 |
| C. Aspek Yuridis..... | 79 |
| | |
| BAB V ASPEK KEUANGAN | |
| A. Kebutuhan dan Sumber Dana..... | 87 |
| B. Perkiraan Biaya Operasional..... | 88 |
| C. Perkiraan Pendapatan Usaha..... | 92 |
| D. Proyeksi Neraca..... | 94 |
| E. Proyeksi Rugi Laba..... | 95 |
| F. Proyeksi Arus Kas..... | 95 |
| G. Analisis Titik Impas..... | 97 |
| H. Penilaian Investasi..... | 98 |
| I. Manajemen Risiko..... | 106 |
| | |
| BAB VI SIMPULAN..... | 109 |
| | |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 112 |
| | |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR GAMBAR

Halaman

| No. | Keterangan | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. | Pekembangan Kredit Sektor Perdagangan, Hotel, dan Restoran Lokasi Proyek di Banten..... | 1 |
| 2. | Penerapan <i>Five Forces Porter</i> terhadap <i>Glazier Dessert House</i> | 32 |
| 3. | Desain Logo <i>Glazier Dessert House</i> | 39 |
| 4. | Alur Aktivitas Konsumen <i>Glazier Dessert House</i> | 51 |
| 5. | Alur Aktivitas Karyawan <i>Glazier Dessert House</i> | 56 |
| 6. | Struktur Organisasi <i>Glazier Dessert House</i> | 72 |
| 7. | Rumus Perhitungan <i>Turnover</i> | 92 |
| 8. | Rumus Perhitungan <i>BEP in Sales</i> | 97 |
| 9. | Rumus Perhitungan <i>Current Ratio</i> | 100 |
| 10. | Rumus Perhitungan <i>Quick Ratio</i> | 101 |
| 11. | Rumus Perhitungan <i>Debt to Asset Ratio</i> | 102 |
| 12. | Rumus Perhitungan <i>Debt to Equity Ratio</i> | 102 |
| 13. | Rumus Perhitungan <i>Time Interest Earned</i> | 102 |
| 14. | Rumus Perhitungan <i>Net Profit Margin</i> | 103 |
| 15. | Rumus Perhitungan <i>Gross Profit Margin</i> | 104 |
| 16. | Rumus Perhitungan <i>Return of Investment</i> | 104 |
| 17. | Rumus Perhitungan <i>Return on Equity</i> | 105 |

DAFTAR TABEL

Halaman

| No. | Keterangan | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha..... | 2 |
| 2. | Pertumbuhan PDRB Banten Menurut Sektor Ekonomi..... | 14 |
| 3. | Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Tangerang Selatan Tahun 2011..... | 14 |
| 4. | Lokasi Penyebaran Perusahaan Berdasarkan Kecamatan di Kota Tangerang Selatan..... | 15 |
| 5. | Jumlah Usaha Hotel, Biro Perjalanan, Restoran, Panti Pijat Berdasarkan Kecamatan di Kota Tangerang Selatan Tahun 2010..... | 16 |
| 6. | Profil Responden..... | 18 |
| 7. | Kondisi Pasar Responden..... | 20 |
| 8. | Minat Responden..... | 22 |
| 9. | <i>Reliability Analysis</i> | 24 |
| 10. | Pesaing Utama..... | 26 |
| 11. | Pesaing Substitusi..... | 26 |
| 12. | <i>SWOT MATRIX Glazier Dessert House</i> | 29 |
| 13. | <i>Porter's Strategic Generic</i> | 36 |
| 14. | Daftar Paket <i>Glazier Dessert House</i> | 44 |
| 15. | Daftar Program <i>Glazier Dessert House</i> | 45 |
| 16. | Hubungan Fungsional antara Aktivitas Karyawan dan Fasilitas <i>Glazier Dessert House</i> | 59 |
| 17. | Hubungan Fungsional antara Aktivitas Konsumen dan Fasilitas <i>Glazier Dessert House</i> | 60 |
| 18. | Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas <i>Glazier Dessert House</i> | 61 |
| 19. | Perbandingan Lokasi <i>Glazier Dessert House</i> | 61 |
| 20. | Deskripsi Pekerjaan Sesuai Dengan Jabatan..... | 65 |
| 21. | Spesifikasi Karyawan Sesuai Dengan Jabatan..... | 69 |
| 22. | Pembagian Jam Kerja Karyawan..... | 73 |
| 23. | Jumlah Karyawan <i>Glazier Dessert House</i> | 74 |
| 24. | Gaji Karyawan <i>Glazier Dessert House</i> | 77 |
| 25. | Penjabaran Kegiatan Pelatihan Awal Karyawan..... | 78 |
| 26. | Penjabaran Kegiatan Pengembangan Karyawan..... | 79 |
| 27. | Perhitungan <i>Legal Expenses</i> | 86 |
| 28. | Perkiraan Biaya Investasi..... | 87 |
| 29. | <i>Operating Expenses</i> Tahun Pertama..... | 88 |
| 30. | Perhitungan <i>Marketing Expenses</i> | 88 |
| 31. | Perhitungan <i>Water Telephone Gas and Internet Expenses</i> | 89 |
| 32. | Perhitungan <i>Depreciation Expenses</i> | 90 |
| 33. | Perhitungan Iuran Jamsostek..... | 90 |
| 34. | Perhitungan <i>PAR Insurance</i> | 91 |
| 35. | Perhitungan Jumlah Konsumen..... | 93 |

| | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 36. | Estimasi Penjualan <i>Glazier Dessert House</i> dalam Periode Satu Tahun.... | 93 |
| 37. | Proyeksi Neraca <i>Glazier Dessert House</i> pada Tahun pertama..... | 94 |
| 38. | Proyeksi Arus Kas <i>Glazier Dessert House</i> pada Tahun Pertama..... | 96 |
| 39. | Analisis Titik Impas <i>Glazier Dessert House</i> pada Tahun pertama..... | 97 |
| 40. | Penghitungan <i>Payback Period</i> | 98 |
| 41. | Perhitungan <i>Discount rate</i> | 99 |
| 42. | Perhitungan <i>Financial ratios</i> | 101 |
| 43. | Perhitungan Rasio Solvabilitas..... | 103 |
| 44. | Perhitungan Rasio Profabilitas..... | 105 |



DAFTAR LAMPIRAN

| Lampiran | Keterangan | Halaman |
|-----------------|------------------------------------------------------|----------------|
| LAMPIRAN A | Kuesioner..... | A-1 |
| LAMPIRAN B | Hasil SPSS | |
| | <i>Descriptive Statistics</i> | B-1 |
| | <i>Frequency Tables</i> | B-2 |
| LAMPIRAN C | Desain | |
| | Denah Restoran Lantai Satu..... | C-1 |
| | Denah Restoran Lantai Dua..... | C-2 |
| | Denah Restoran Lantai Tiga..... | C-3 |
| | Gambar 3D Lantai Satu..... | C-4 |
| | Gambar 3D Lantai Dua..... | C-5 |
| | Gambar Menu Tampak Depan..... | C-6 |
| | Gambar Menu Tampak Belakang..... | C-7 |
| | Gambar Brosur <i>Opening Promo</i> | C-8 |
| | Gambar Brosur <i>Packaging</i> | C-9 |
| | Gambar <i>Take-away Box</i> | C-11 |
| | Gambar Seragam <i>Waiter/ Waitress</i> | C-11 |
| | Gambar Seragam <i>Bartender</i> | C-12 |
| | Gambar Seragam <i>Pastry Chef/ Cook</i> | C-13 |
| | Gambar seragam <i>Steward</i> | C-14 |
| | Gambar Kartu Nama..... | C-15 |
| LAMPIRAN D | Daftar <i>Supplier</i> | D-1 |
| LAMPIRAN E | Daftar Pembelian | |
| | Peralatan <i>Pastry Kitchen</i> | E-1 |
| | Perlengkapan <i>Pastry Kitchen</i> | E-1 |
| | Peralatan dan Perlengkapan <i>Bar</i> | E-2 |
| | Peralatan dan Perlengkapan <i>Seating area</i> | E-3 |
| | Peralatan dan Perlengkapan Kantor/Loker... | E-4 |
| | Peralatan dan Perlengkapan <i>Toilet/Janitor</i> ... | E-4 |
| LAMPIRAN F | <i>Financial Statement</i> | |
| | <i>Investment and Data Support</i> | F-1 |
| | <i>Income Statement Projection</i> | F-2 |
| | <i>Cashflow Projection</i> | F-3 |
| | <i>BEP Analysis</i> | F-4 |
| | <i>Balance Sheet</i> | F-5 |
| | Jadwal Pembayaran Pinjaman..... | F-6 |
| | Skedul Peminjaman Modal kerja..... | F-7 |
| | <i>Sales and COGS</i> | F-8 |
| | Rasio Keuangan..... | F-9 |
| | <i>FBC-9 Standardized Recipe Sheet</i> | F-10 |
| | Suku Bunga Deposito dan Kredit..... | F-23 |
| | Obligasi dan Reksadana..... | F-25 |
| LAMPIRAN G | <i>Glazier Dessert House Twitter</i> | G-1 |