

## KATA PENGANTAR

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

Tugas Akhir dengan judul **PROPOSAL STUDI KELAYAKAN BISNIS THE CHOCOLATE BOUTIQUE DI RUKO ALAM SUTERA BOULEVARD** ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan Pariwisata (S.S.T.Par.) Jurusan Manajemen Perhotelan Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan – Tangerang, Banten.

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.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan dan Pembimbing Akademik.
3. Ibu Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Ketua Jurusan Manajemen Perhotelan.
4. Bapak Vasco A. H. Goeltom, S.S.T.Par., M.M., selaku Ketua Penguji.
5. Bapak Dr. Rudyanto, S.E., M.M., selaku Anggota Penguji.
6. Bapak Drs. Demson R. H. Goeltom, M.Pd., selaku Anggota Penguji.
7. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
8. Staf Karyawan STPPH yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
9. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.
10. Papa, Mama, dan adik yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
11. Teman-teman seperjuangan yang telah memberikan semangat dan bantuan.
12. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan melimpahkan rahmat dan karunia-Nya.

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 memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Jakarta, Juni 2013

Kevin Tjiawi



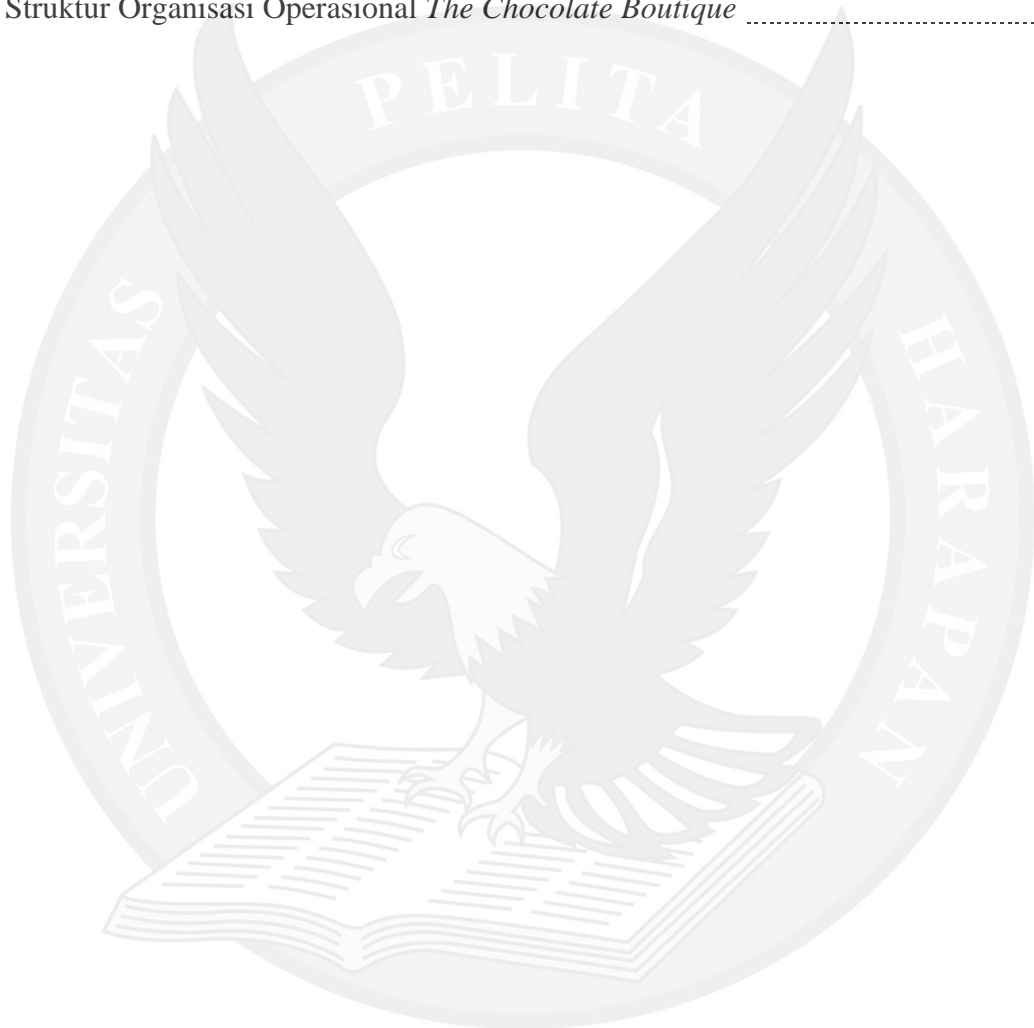
## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR</b> .....	ii
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	x
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</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 PERMINTAAN</b>	
A. Analisis Permintaan .....	21
B. Analisis Penawaran .....	37
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis Dalam Pasar .....	53
D. Baur Pemasaran .....	60
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi .....	79
<b>BAB III ASPEK TEKNIS</b>	
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas .....	84
B. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas .....	90

C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	91
D. Pemilihan Lokasi .....	93
E. Teknologi yang Digunakan .....	95
<b>BAB IV ASPEK MANAJEMEN</b>	
A. Pengorganisasian .....	96
B. Sumber Daya Manusia .....	110
C. Aspek Yuridis .....	120
<b>BAB V ASPEK FINANSIAL</b>	
A. Kebutuhan dan Sumber Dana .....	129
B. Perkiraan Biaya Operasional .....	130
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	133
D. Proyeksi Neraca .....	133
E. Proyeksi Rugi Laba .....	134
F. Proyeksi Arus Kas .....	135
G. Analisis Titik Impas .....	136
H. Penilaian Investasi .....	137
I. Manajemen Risiko .....	150
<b>BAB VI SIMPULAN</b> .....	155
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	157
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	<i>Five Forces</i> Porter untuk industri <i>dessert house</i> di Alam Sutera .....	40
2.	Matriks Analisis SWOT <i>The Chocolate Boutique</i> .....	52
3.	Alur Aktivitas Karyawan <i>Front of the house</i> .....	86
4.	Alur Aktivitas Karyawan <i>Back of the house</i> .....	88
5.	Alur Aktivitas Pelanggan .....	89
6.	Lokasi <i>The Chocolate Boutique</i> .....	94
7.	Struktur Organisasi Operasional <i>The Chocolate Boutique</i> .....	108



## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Perkembangan Usaha Jenis Restoran/Rumah Makan Berskala Menengah dan Besar dari Tahun 2010 – 2012 .....	2
2.	Jumlah Penduduk Kota Tangerang Menurut Kecamatan Tahun 2012 .....	21
3.	Produk Domestik Regional Bruto Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha Tahun 2010-2012 .....	23
4.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Pertama .....	24
5.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Kedua .....	27
6.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Ketiga .....	30
7.	<i>Reliability Statistics</i> .....	37
8.	Daftar Pesaing Langsung <i>The Chocolate Boutique</i> di Alam Sutera .....	38
9.	Daftar Pesaing Tidak Langsung <i>The Chocolate Boutique</i> di Alam Sutera .....	39
10.	Perbandingan <i>The Chocolate Boutique</i> dengan Pesaing Langsung Berdasarkan Atribut Produk .....	59
11.	Daftar Cokelat dan Minuman <i>The Chocolate Boutique</i> .....	62
12.	Rincian Biaya Promosi .....	70
13.	Paket <i>The Chocolate Boutique</i> .....	75
14.	<i>Calender Event The Chocolate Boutique</i> .....	76
15.	Laju Pertumbuhan PDB Kota Tangerang Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha Tahun 2010-2012 .....	79
16.	Jenis Fasilitas <i>The Chocolate Boutique</i> .....	90
17.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas <i>Front of the house</i> dan Fasilitas .....	90
18.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas <i>Back of the house</i> dengan Fasilitas .....	91
19.	Hubungan Fungsional antara Aktivitas Pelanggan dan Fasilitas .....	91
20.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	92
21.	Perbandingan Lokasi .....	93
22.	Deskripsi Pekerjaan Sesuai Dengan Jabatan di <i>The Chocolate Boutique</i> .....	97
23.	Spesifikasi Pekerjaan Sesuai Dengan Jabatan di <i>The Chocolate Boutique</i> .....	101
24.	Jam Operasional <i>The Chocolate Boutique</i> .....	103
25.	Jadwal <i>Shift</i> Karyawan Area Layanan <i>The Chocolate Boutique</i> .....	104
26.	Jadwal <i>Shift</i> Karyawan Area Dapur <i>The Chocolate Boutique</i> .....	104
27.	Jadwal <i>Shift</i> karyawan <i>The Chocolate Boutique</i> .....	104
28.	Jumlah Karyawan <i>The Chocolate Boutique</i> .....	109
29.	Contoh Jadwal Kerja Karyawan <i>The Chocolate Boutique</i> .....	109
30.	Daftar Perkiraan Gaji Karyawan <i>The Chocolate Boutique</i> .....	115
31.	Perkiraan Biaya Seragam .....	117
32.	Materi dan Perkiraan Biaya Pelatihan dan Pengembangan <i>The Chocolate Boutique</i> .....	120
33.	Biaya Untuk Jasa yang Diberikan Notaris dan PPAT Herlina Latief .....	121
34.	Perkiraan Biaya Awal .....	129
35.	Perhitungan <i>Payback Period</i> .....	139

## DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A	Kuesioner .....	A-1
B	FBC-9 .....	B-1
C	<i>List Inventory The Chocolate Boutique</i>	
	<i>List Inventory Kitchen Area</i> .....	C-1
	<i>List Inventory Kitchen Equipment</i> .....	C-1
	<i>List Inventory Bar Area</i> .....	C-2
	<i>List Inventory Dining Area &amp; Display Area</i> .....	C-3
	<i>List Inventory Dining Equipment</i> .....	C-3
	<i>List Inventory Office Area</i> .....	C-4
	<i>List Inventory Cashier Area</i> .....	C-4
	<i>List Inventory Cleaning Equipment</i> .....	C-4
	<i>List Inventory Washroom Area</i> .....	C-5
	<i>List Inventory Worker Washroom Area</i> .....	C-5
	<i>List Inventory Others</i> .....	C-5
D	Logo <i>The Chocolate Boutique</i> .....	D-1
E	<i>Floor Plan The Chocolate Boutique</i>	
	<i>Floor Plan Lantai 1</i> .....	E-1
	<i>Floor Plan Lantai 2</i> .....	E-2
	<i>Floor Plan Lantai 3</i> .....	E-3
F	Desain Eksterior 3D .....	F-1
G	Desain Interior 3D .....	G-1
H	Desain Menu <i>The Chocolate Boutique</i> .....	H-1
I	Desain <i>Packaging The Chocolate Boutique</i> .....	I-1
J	Desain Seragam <i>The Chocolate Boutique</i>	
	Desain Seragam <i>Cook</i> .....	J-1
	Desain Seragam <i>Waiter/ess</i> .....	J-2
K	Desain Brosur dan Flyer <i>The Chocolate Boutique</i>	
	Desain Brosur <i>The Chocolate Boutique</i> .....	K-1
	Desain <i>Flyer The Chocolate Boutique</i> .....	K-3
L	Desain Kartu Nama <i>The Chocolate Boutique</i> .....	L-1
M	Desain <i>Membership Card The Chocolate Boutique</i> .....	M-1
N	<i>Facebook dan Twitter The Chocolate Boutique</i>	
	<i>Facebook</i> .....	N-1
	<i>Twitter</i> .....	N-1
O	Legalitas .....	O-1
P	Finansial <i>The Chocolate Boutique</i>	
	<i>Data Support</i> .....	P-1
	<i>Turn Over</i> .....	P-2
	<i>Sales Assumption</i> .....	P-3

## DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
P	<i>Sales</i> .....	P-6
	COGS .....	P-7
	Biaya Utilitas .....	P-12
	Biaya Pemasaran .....	P-12
	<i>Income Statement Projection</i> .....	P-13
	<i>Casflow Projection</i> .....	P-14
	<i>BEP Analysis</i> .....	P-15
	<i>Balance Sheet Projection</i> .....	P-16
	Rasio Keuangan .....	P-17
	<i>Statement of Changes in Equity Projection</i> .....	P-18
	Jadwal Pembayaran Pinjaman Investasi .....	P-19
	<i>Schedule</i> Pinjaman Modal Kerja .....	P-20
	<i>Manual IRR</i> .....	P-21
	<i>PAR Insurance</i> .....	P-22
	Suku Bunga Kredit .....	P-23
	Suku Bunga Deposito .....	P-25
	Obligasi Negara .....	P-27
	Reksadana .....	P-29