

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 DOWICH DI MAL CENTRAL PARK JAKARTA** ini ditujukan untuk memenuhi sebagai 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 sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Ibu Dr. Diena M. Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
2. Ibu Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Ketua Jurusan Manajemen Perhotelan.
3. Ibu Yustisia Kristiana, S.S.T., M.M., selaku Pembimbing.
4. Ibu Theodosia C. Nathalia, S.S.T.Par., M.M., selaku Ketua Penguji.
5. Bapak Dr. Rudyanto, S.E., M.M., selaku Anggota Penguji.
6. Bapak Victor Bangun Mulia, B.Sc., M.B.A., selaku Anggota Penguji.
7. Ibu Wulan Meiaya Wowor, S.E., M.M., selaku Penasehat Akademik.

8. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
9. Staf karyawan STPPH yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
10. Staf karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.
11. Orangtua, kakak, serta adik yang telah memberikan dukungan moril, doa, dan kasih sayang.
12. Teman-teman seperjuangan Endro Weliam, Mellania T. Haryady, Michelle Hasisaputra, Stefany Rudyanto dan Felishya Vandasari yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam penyusunan tugas akhir.
13. 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

Adeline D Atmodjo

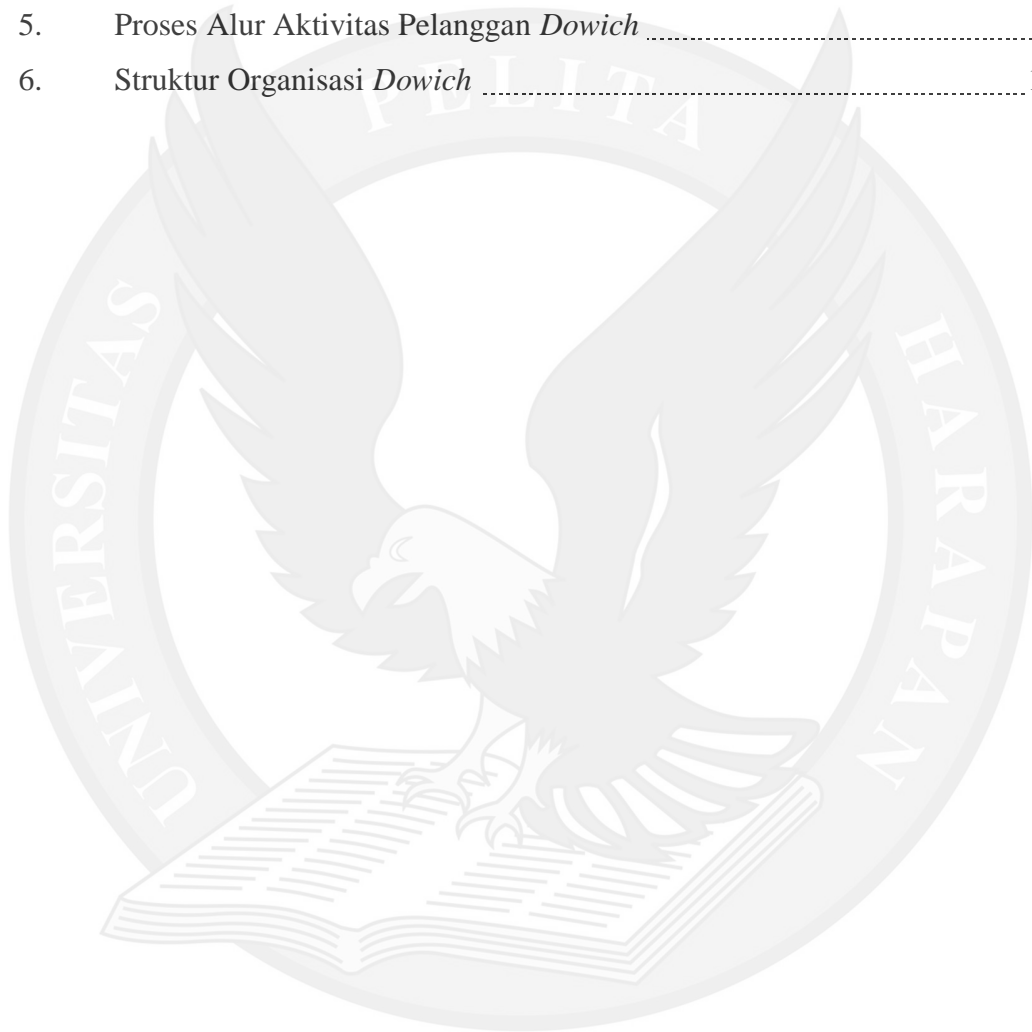
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan	4
C. Metodologi	5
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait	8
BAB II ASPEK PASAR DAN PERMINTAAN	
A. Analisis Permintaan	24
B. Analisis Penawaran	48
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis Dalam Pasar	59
D. Baur Pemasaran	64
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi	82
BAB III ASPEK TEKNIS	
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas	86
B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas	91
C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	91

D. Pemilihan Lokasi	92
E. Teknologi yang Digunakan	94
 BAB IV ASPEK MANAJEMEN	
A. Pengorganisasian	96
B. Sumber Daya Manusia	108
C. Aspek Yuridis	120
 BAB V ASPEK FINANSIAL	
A. Kebutuhan dan Sumber Dana	127
B. Perkiraan Biaya Operasional	128
C. Perkiraan Pendapatan Usaha	132
D. Proyeksi Neraca	132
E. Proyeksi Laba Rugi	133
F. Proyeksi Arus Kas	135
G. Analisis Titik Impas	135
H. Penilaian Investasi	136
I. Manajemen Risiko	150
 BAB VI SIMPULAN	 154
 DAFTAR PUSTAKA	 xiii
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	<i>Five-Forces Porter Dowich</i>	53
2.	Logo <i>Dowich</i>	68
3.	Proses Alur Aktivitas Karyawan <i>Dowich</i> di Area Layanan	87
4.	Proses Alur Aktivitas Karyawan <i>Dowich</i> di Area Kantor	88
5.	Proses Alur Aktivitas Pelanggan <i>Dowich</i>	89
6.	Struktur Organisasi <i>Dowich</i>	106

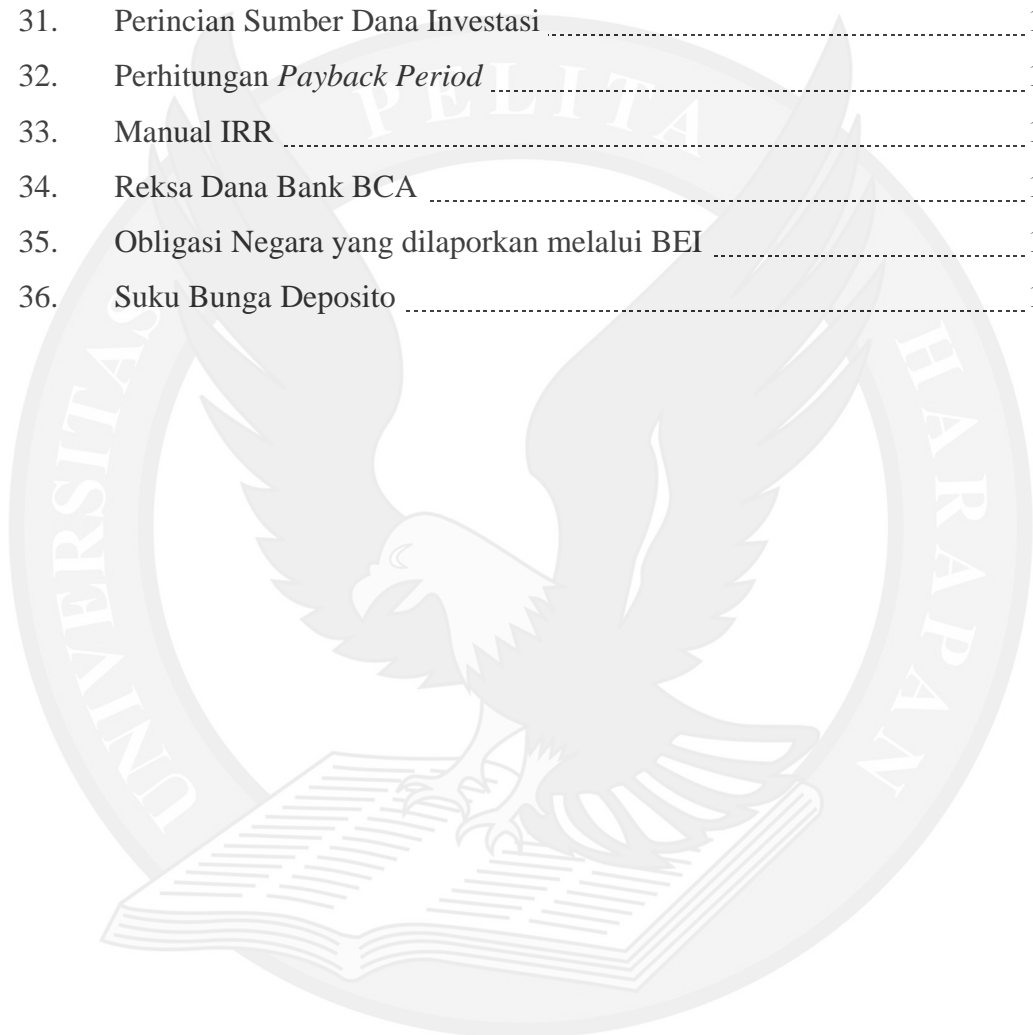


DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Statistik Jumlah Penduduk DKI Jakarta Tahun 2012	1
2.	Perkembangan Usaha Restoran/Rumah Makan Berskala Menengah Dan Besar Tahun 2007-2011	2
3.	Perbandingan Penduduk DKI Jakarta di Lima Wilayah Tahun 2011	2
4.	Perkembangan Usaha Restoran/Rumah Makan Berskala Menengah dan Besar Tahun 2010-2011	25
5.	Jumlah Penduduk Jakarta Barat Tahun 2012	26
6.	Hasil Olahan Kuesioner Bagian Pertama	27
7.	Hasil Olahan Kuesioner Bagian Kedua	31
8.	Persentase Potensi Pelanggan	36
9.	Hasil Olahan Kuesioner Bagian Ketiga	37
10.	Hasil Uji Reliabilitas <i>Dowich</i>	48
11.	Daftar Pesaing Langsung <i>Dowich</i>	49
12.	Daftar Pesaing Tidak Langsung <i>Dowich</i>	49
13.	Analisis Matriks SWOT	52
14.	<i>Generic Business Level Strategies</i>	62
15.	Perbandingan <i>Dowich</i> Dengan Pesaing Langsung Berdasarkan Atribut Produk	64
16.	Daftar Makanan Dan Minuman <i>Dowich</i>	66
17.	Rincian Biaya Promosi Per Bulan	71
18.	Paket Sarapan Pagi <i>Do-Rush</i>	77
19.	Paket <i>Dowich</i>	77
20.	<i>Calendar Event Dowich</i>	79
21.	Hubungan Fungsional Aktivitas Dan Fasilitas <i>Dowich</i>	91
22.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	92
23.	Perbandingan Pemilihan Lokasi <i>Dowich</i>	93
24.	Daftar Harga Inventaris Teknologi yang Digunakan	95
25.	Jumlah Karyawan <i>Dowich</i>	106
26.	Jadwal Kerja Dan Jam Kerja Karyawan <i>Dowich</i>	107

DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
27.	Daftar Perkiraan Gaji Karyawan <i>Dowich</i> Per Bulan	114
28.	Perkiraan Anggaran Pelatihan Dan Pengembangan	119
29.	Biaya Keperluan Perijinan Legalitas Usaha	126
30.	Kebutuhan Dana Investasi Awal <i>Dowich</i>	127
31.	Perincian Sumber Dana Investasi	128
32.	Perhitungan <i>Payback Period</i>	138
33.	Manual IRR	139
34.	Reksa Dana Bank BCA	140
35.	Obligasi Negara yang dilaporkan melalui BEI	140
36.	Suku Bunga Deposito	141



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A.	Kuesioner	A-1
B.	Lokasi	
	Logo Mal Central Park	B-1
	Peta Mal Central Park	B-2
	Lokasi <i>Dowich</i>	B-3
C.	Media Promosi	
	<i>Website</i>	C-1
	<i>Facebook</i>	C-5
	<i>Twitter</i>	C-6
D.	Desain	
	<i>Panel Box Menu Dowich</i>	D-1
	<i>Seragam Dowich</i>	D-2
	<i>Packaging Dowich</i>	D-3
	<i>Kartu Nama Dowich</i>	D-4
	<i>Member Card Dowich</i>	D-4
	<i>Banner</i>	D-5
	<i>Flyer</i>	D-6
	<i>Denah Restoran</i>	D-7
	<i>3D Design Interior</i>	D-8
	<i>3D Design Exterior</i>	D-9
	<i>Customer Feedback</i>	D-10
E.	Daftar Pembelian Peralatan Dan Perlengkapan	E-1
F.	<i>FBC 9</i>	F-1
G.	<i>Financial Statement</i>	
	<i>COGS</i>	G-1
	<i>Sales</i>	G-2
	<i>Data Support</i>	G-3
	<i>Legal Expense Dan Pre-Operating</i>	G-4
	<i>Gaji Karyawan Dan Utilitas</i>	G-5

DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
	<i>Income Statement</i>	G-6
	<i>Cash Flow</i>	G-7
	Jadwal Pembayaran Pinjaman Investasi	G-8
	Skedul Pinjaman Modal Kerja	G-9
	<i>Break Even Point Analysis (BEP)</i>	G-10
	<i>Balance Sheet</i>	G-11
	Rasio Keuangan	G-12
	<i>Equity Change</i>	G-14
	IRR	G-15
	Reksa Dana, Obligasi, Suku Bunga Kredit Dan Suku Bunga Deposito	G-16
H.	Hasil SPSS	H-1
I.	Hasil Wawancara	
	Wawancara Dengan Pihak Bank BCA	I-1
	Wawancara Dengan Pihak Bank Danamon	I-2