

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 COFFEE SHOP *THE COFFEEVILLE* DI RUKO TOL BOULEVARD BUMI SERPONG DAMAI ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna mencapai Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) Jurusan Manajemen Perhotelan, Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan – Tangerang, Banten.

Penulis menyadari 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 proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Bapak Drs. Demson. R. H. Goeltom, M.Pd., selaku Pembimbing yang telah membantu dan meluangkan waktu dan pikiran untuk memberi bimbingan, saran, dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
3. Ibu Dr. Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Ketua Jurusan Manajemen Perhotelan.

4. Ibu Sandra Maleachi, S.Pd., M.A., selaku Penasehat Akademik yang telah memberikan bimbingan dan dukungan selama periode perkuliahan.
5. Semua dosen Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan.
6. Staf Sekolah Tinggi Pariwisata Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
7. Staf perpustakaan Universitas Pelita Harapan Johannes Oentoro yang telah membantu penulis hingga lulus kuliah.
8. Orangtua penulis, Zakaria dan Lily, nenek dan kakek penulis, Surya dan Ekaman, saudara penulis, Josephine Clara Meivina, Christasya Agnes Oktavia dan Edric Howard Wilson yang telah memberikan dukungan moril, perhatian, doa, serta kasih sayang.
9. Teman-teman seperjuangan: Sylvia Thenneil, Evi Aprilarini Liuman, Maya Wijaya, Rosalia, Jestin, Vivi Diana, Kely, Yenni, Wilsen Raharja, Henny Christian, Clarissa Lim, Agustini Ines, Eka Yuniawati, Winona Wiriyanata, dan Fanny Jesslyn Halim atas dukungan, bimbingan, dan kasih sayang sehingga penulis bisa menyelesaikan studi dengan sebaik mungkin.
10. Michelle Louise dan Kerly Cua yang telah membantu membuat desain interior Coffee Shop *The Coffeerville*, Keyrin Kaswira yang telah mendesain produk tugas akhir ini, dan Kevin Abdi serta David Wardana yang telah mengajarkan materi perihal tugas akhir.
11. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca akan sangat

bermanfaat bagi penulis. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Karawaci, Oktober 2016

STEPHANIE TAMARA DEVINA



DAFTAR ISI

Halaman

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL | |
| PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR | |
| PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING | |
| PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR | |
| KATA PENGANTAR | v |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR GAMBAR | x |
| DAFTAR TABEL | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiii |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Gagasan Awal | 1 |
| B. Tujuan Studi Kelayakan | 9 |
| C. Metodologi | 10 |
| D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait | 13 |
| | |
| BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN | |
| A. Analisis Permintaan | 31 |
| B. Analisis Penawaran | 47 |
| C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis dalam Pasar | 64 |
| D. Baur Pemasaran | 71 |
| E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi | 87 |
| | |
| BAB III ASPEK TEKNIS | |
| A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas | 93 |
| B. Aspek Hubungan Fungsional Antara Aktivitas dan Fasilitas ... | 102 |
| C. Penghitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas | 103 |
| D. Pemilihan Lokasi | 104 |

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------|
| E. | Teknologi yang Digunakan | 107 |
| BAB IV ASPEK MANAJEMEN | | |
| A. | Pengorganisasian | 110 |
| B. | Sumber Daya Manusia | 121 |
| C. | Aspek Yuridis | 129 |
| BAB V ASPEK FINANSIAL | | |
| A. | Kebutuhan dan Sumber Dana | 140 |
| B. | Perkiraan Biaya Operasional | 143 |
| C. | Perkiraan Pendapatan Usaha | 149 |
| D. | Proyeksi Neraca | 150 |
| E. | Proyeksi Rugi Laba | 151 |
| F. | Proyeksi Arus Kas | 152 |
| G. | Analisis Titik Impas | 152 |
| H. | Analisis Rasio Keuangan | 153 |
| I. | Penilaian Investasi | 158 |
| J. | Manajemen Risiko | 162 |
| BAB VI SIMPULAN | | 165 |
| DAFTAR PUSTAKA | | 170 |
| LAMPIRAN | | |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | | |

DAFTAR GAMBAR

| No. Keterangan | Halaman |
|--|---------|
| 1. <i>Five Forces Porter Coffee Shop The Coffeerville</i> | 58 |
| 2. Logo Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 75 |
| 3. Alur Aktivitas di Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 94 |
| 4. Struktur Organisasi Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 119 |



DAFTAR TABEL

| No. | Keterangan | Halaman |
|-----|--|---------|
| 1. | Produk Domestik Bruto Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (Miliar Rupiah)..... | 2 |
| 2. | Produk Domestik Regional Bruto Provinsi Banten Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha Tahun 2011-2015 (dalam Miliar Rupiah) | 4 |
| 3. | Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin di Kota Tangerang Selatan Tahun 2013-2014..... | 7 |
| 4. | Jumlah Populasi Menurut Kelompok Umur di Kota Tangerang Selatan Tahun 2012-2015 | 32 |
| 5. | Laju Pertumbuhan Riil Produk Domestik Regional Bruto Menurut Lapangan Usaha Kota Tangerang Selatan (persen) Tahun 2010-2014..... | 33 |
| 6. | Peranan NTB Lapangan Usaha Terhadap Kategori Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum (persen) Tahun 2010-2014..... | 35 |
| 7. | Hasil Kuesioner Mengenai Profil Responden Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 36 |
| 8. | Hasil Kuesioner Mengenai Faktor Terpenting Dalam Memilih <i>Coffee Shop</i> | 38 |
| 9. | Hasil Kuesioner Mengenai Informasi Mengenai <i>Coffee Shop</i> Baru | 39 |
| 10. | Hasil Uji Reliabilitas Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 40 |
| 11. | Hasil Kuesioner Mengenai Produk | 41 |
| 12. | Hasil Kuesioner Mengenai Harga | 42 |
| 13. | Hasil Kuesioner Mengenai Distribusi | 43 |
| 14. | Hasil Kuesioner Mengenai Promosi | 43 |
| 15. | Hasil Kuesioner Mengenai Manusia | 44 |
| 16. | Hasil Kuesioner Mengenai Pemaketan | 45 |
| 17. | Hasil Kuesioner Mengenai Pemrograman | 45 |
| 18. | Hasil Kuesioner Mengenai Kerjasama | 46 |
| 19. | Analisis Kompetitor Langsung | 48 |
| 20. | Analisis Kompetitor Tidak Langsung | 49 |
| 21. | Analisis SWOT Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 59 |
| 22. | <i>Core Product</i> dan <i>Supplementary Service</i> di <i>The Coffeerville</i> | 71 |
| 23. | Daftar Produk Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 73 |
| 24. | Daftar Harga Produk Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 77 |
| 25. | Menu Paket Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 83 |
| 26. | Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Konsumen dan Fasilitas | 102 |

| | |
|--|-----|
| 27. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Pelayanan dan Fasilitas..... | 102 |
| 28. Analisis Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Produksi dan Fasilitas..... | 103 |
| 29. Kalkulasi Ruang Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 104 |
| 30. Analisis Perbandingan Lokasi | 105 |
| 31. Deskripsi Pekerjaan di Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 111 |
| 32. Spesifikasi Pekerjaan di Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 114 |
| 33. Jam Kerja Karyawan Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 116 |
| 34. Analisa Beban Kerja Menurut Spears dan Gregorie | 119 |
| 35. Jumlah Karyawan Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 120 |
| 36. Jadwal Kerja Mingguan Karyawan Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 123 |
| 37. Gaji Karyawan Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 124 |
| 38. Biaya Jaminan Sosial Karyawan Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 125 |
| 39. Biaya Seragam Karyawan Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 126 |
| 40. Biaya Pelatihan dan Pengembangan Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 128 |
| 41. Biaya Pendirian dan Izin Usaha Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 139 |
| 42. Kebutuhan Dana Investasi Awal Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 140 |
| 43. Sumber Dana untuk Investasi | 141 |
| 44. Biaya Renovasi Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 142 |
| 45. Biaya Pra-Operasional Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 143 |
| 46. Biaya Operasional Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 144 |
| 47. Biaya Pemasaran Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 146 |
| 48. Biaya Persediaan Kantor Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 148 |
| 49. Biaya Utilitas Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | 148 |
| 50. Kalkulasi <i>Payback Period</i> | 159 |

DAFTAR LAMPIRAN

| No. Keterangan | Halaman |
|---|---------|
| A. Kuesioner Penelitian Studi Kelayakan Bisnis Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | A - 1 |
| B. Daftar <i>Supplier</i> dan <i>Target Market</i> | B - 1 |
| C. Desain Produk Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | C - 1 |
| D. Desain Interior Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | D - 1 |
| E. <i>Food and Beverage Cost</i> Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | E - 1 |
| F. Lampiran Finansial Coffee Shop <i>The Coffeerville</i> | F - 1 |
| G. Data Pendukung | G - 1 |

