

## 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 RESTORAN CEPAT SAJI D'SKEWERS YAKITORI DI CENTRAL PARK MALL JAKARTA BARAT ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) Program Studi Pengelolaan Perhotelan Fakultas Pariwisata Universitas 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. Bapak V. Nonot Yuliantoro, S.Sos., M.M., selaku Pembimbing yang telah membimbing dan membantu penulis dalam penyusunan Tugas Akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE., selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Dr. Amelda Pramezwary, A.Par., M.M., selaku Ketua Program Studi Pengelolaan Perhotelan dan Ketua Dosen Penguji.
4. Bapak Dr. Drs. Soeseno Bong, M.M., selaku Anggota Dosen Penguji.
5. Ibu Rosianna Sianipar, S.ST.Par., M.M., selaku Anggota Dosen Penguji.
6. Bapak Vasco Adato Haholongan Goeltom S.ST.Par, M.M., selaku Penasehat Akademik

7. Semua dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
8. Staf Karyawan Fakultas Pariwisata yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
9. Staf Karyawan perpustakaan UPH Johannes Oentoro yang telah membantu penulis hingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
10. Orang tua yang telah memberikan dukungan moril, doa dan kasih sayang.
11. Teman-teman seperjuangan Bella, Intan, Iona, Puteri, dan Tamara yang telah memberikan semangat dan bantuan.
12. Teman-teman akrab Christianto, Elgrithe, Feliza, Gaby, Gaby Jess, Karen, Kezia, Keziah, Tannya, dan Vina yang selalu mendukung, membantu dan memberikan perhatian.
13. Semua pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, disadari bahwa masih 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.

Tangerang, 19 Februari 2020

Jessica Janet

# DAFTAR ISI

Halaman

## HALAMAN JUDUL

## PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

## PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

## PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

## KATA PENGANTAR ..... v

## DAFTAR ISI .....vii

## DAFTAR GAMBAR .....ix

## DAFTAR TABEL ..... x

## DAFTAR LAMPIRAN ..... xiii

## BAB I PENDAHULUAN

- A. Gagasan Awal ..... 1
- B. Tujuan ..... 10
- C. Metodologi ..... 11
- D. Tinjauan Konseptual ..... 14

## BAB II ASPEK PASAR

- A. Analisis Permintaan .....26
- B. Analisis Penawaran .....41
- C. Segmentasi, Target, dan Posisi dalam Pasar .....57
- D. Baur Pemasaran .....62
- E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup dan Teknologi .....83

## BAB III ASPEK TEKNIS

- A. Aspek Jenis Aktifitas dan Fasilitas .....88
- B. Aspek Hubungan Fungsional antara Aktifitas dan Fasilitas .....95

C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas .....	97
D. Pemilihan Lokasi .....	98
E. Teknologi yang Digunakan .....	100

#### **BAB IV ASPEK MANAJEMEN**

A. Pengorganisasian .....	104
B. Sumber Daya Manusia.....	116
C. Aspek Yudiris .....	129

#### **BAB V ASPEK FINANSIAL**

A. Kebutuhan dan Sumber Dana .....	141
B. Perkiraan Biaya Oprasional .....	145
C. Perkiraan Pendapatan Usaha .....	151
D. Proyeksi Neraca .....	152
E. Proyeksi Laba Rugi .....	153
F. Proyeksi Arus Kas .....	154
G. Proyeksi Titik Impas .....	154
H. Penilaian Investasi .....	155
I. Rasio Finansial .....	159
J. Manajemen Resiko .....	170

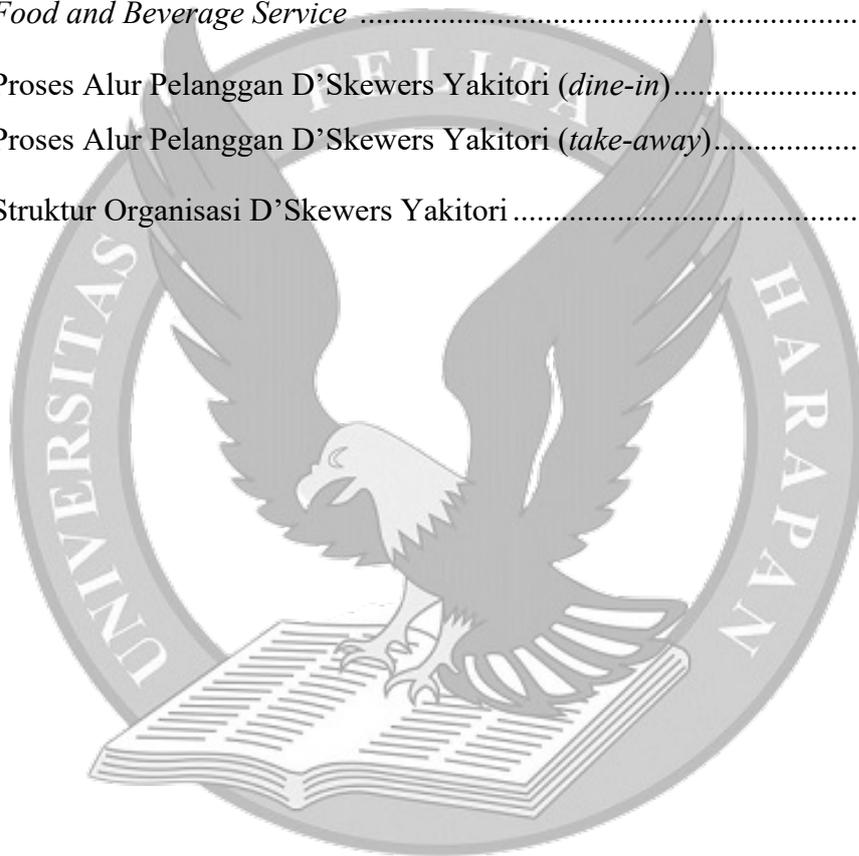
#### **BAB VI SIMPULAN**

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Matriks <i>Five-Forces Porter</i> D'Skewers Yakitori .....	56
2.	Logo D'Skewers Yakitori .....	67
3.	Proses Alur Aktivitas Karyawan D'Skewers Yakitori <i>Food Production</i> .....	89
4.	Proses Alur Aktivitas Karyawan D'Skewers Yakitori <i>Food and Beverage Service</i> .....	90
5.	Proses Alur Pelanggan D'Skewers Yakitori ( <i>dine-in</i> ).....	92
6.	Proses Alur Pelanggan D'Skewers Yakitori ( <i>take-away</i> ).....	93
7.	Struktur Organisasi D'Skewers Yakitori .....	115



## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Persentase Pengeluaran per kapita Sebulan menurut Kelompok Komoditas Makanan Daerah Perkotaan di Indonesia .....	2
2.	Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) DKI Jakarta Atas Dasar Harga Konstan 2010 Menurut Lapangan Usaha Tahun 2015 - 2018 (miliar rupiah) .....	3
3.	Pertumbuhan Penduduk DKI Jakarta Tahun 2010-2018 .....	4
4.	Jumlah Rumah Makan di Jakarta Barat .....	4
5.	Persentase Banyaknya Usaha Restoran Berskala Menengah dan Besar di DKI Jakarta Menurut Jenis Makanan Utama yang Disajikan .....	5
6.	Tren Restoran <i>Fastfood</i> di Indonesia .....	5
7.	Persentase Banyaknya Usaha Restoran Berskala Menengah dan Besar Menurut Lokasi Usaha di DKI Jakarta .....	6
8.	<i>Traffie</i> Pengunjung Central Park Mall Jakarta bulan Juni – Agustus 2019 .....	7
9.	Jumlah Rumah Makan, Kantin, dan Toko Roti menurut Kecamatan di Jakarta Barat Tahun .....	7
10.	Jumlah Penduduk DKI Jakarta Menurut Kelompok Umur Tahun 2018 .....	27
11.	Pengeluaran Rata-Rata Per Kapita Sebulan menurut Jenis Pengeluaran Makanan di Jakarta Barat 2018.....	27
12.	Distribusi Nilai r tabel Signifikansi 5% dan 1% .....	29
13.	<i>Cornbach's Alpha</i> D'Skewers Yakitori .....	30
14.	Hasil Kuesioner Berdasarkan Profil Responden .....	31
15.	Hasil Kuesioner Berdasarkan Kondisi Pasar .....	32
16.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran dalam Produk .....	35
17.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran dalam Distribusi .....	37
18.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran dalam Harga .....	38
19.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran dalam Promosi .....	38

20.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran dalam Sumber Daya Manusia .....	39
21.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran dalam Pengemasan .....	39
22.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran dalam Pemograman .....	40
23.	Hasil Kuesioner Baur Pemasaran dalam Kerja Sama .....	41
24.	Daftar Pesaing Langsung D'Skewers Yakitori .....	42
25.	Daftar Pesaing Alternatif D'Skewers Yakitori .....	43
26.	Analisis Matriks SWOT D'Skewers Yakitori .....	47
27.	Perkiraan Biaya Pemasaran D'Skewers Yakitori .....	76
28.	Pengemasan Paket D'Skewers Yakitori .....	80
29.	Inflasi DKI Jakarta Tahun 2014 – 2018 .....	83
30.	Biaya Kegiatan Sosial D'Skewers Yakitori .....	85
31.	Hubungan Fungsional Aktivitas Karyawan D'Skewers Yakitori dengan Fasilitas .....	96
32.	Hubungan Fungsional Aktivitas Pelanggan D'Skewers Yakitori dengan Fasilitas .....	97
33.	Rincian Luas D'Skewers Yakitori .....	98
34.	Hubungan Fungsional Aktivitas <i>Food and Beverage Service</i> dengan Fasilitas .....	99
35.	Harga POS Pertahun.....	103
36.	<i>Job Description</i> dan <i>Job Specification</i> D'Skewers Yakitori .....	106
37.	Jadwal Kerja Karyawan D'Skewers Yakitori .....	112
38.	Panduan Jumlah Karyawan di <i>Kitchen Area</i> .....	118
39.	Panduan Jumlah Karyawan di <i>Dining Area</i> .....	118
40.	Jumlah Karyawan D'Skewers Yakitori .....	119
41.	Jadwal Kerja Karyawan D'Skewers Yakitori .....	120
42.	Pelatihan dan Pengembangan Karyawan D'Skewers Yakitori .....	125
43.	Jumlah Gaji Karyawan D'Skewers Yakitori .....	127
44.	Perhitungan Upah Lembur Hari Libur Nasional .....	127
45.	Biaya Jaminan Sosial dan Kesehatan Karyawan D'Skewers Yakitori .....	129
46.	Biaya Pengurusan Perizinan Usaha D'Skewers Yakitori .....	140
47.	Pekiraan Investasi Awal D'Skewers Yakitori .....	141

48.	Rincian Sumber Dana Investasi Awal D'Skewers Yakitori .....	142
49.	Perkiraan Biaya Pra-Operasi D'Skewers Yakitori .....	144
50.	Pekiraan Biaya Oprasional D'Skewers Yakitori .....	145
51.	Biaya Utilitas Usaha D'Skewers Yakitori .....	147
52.	Biaya Percetakan dan Alat Tulis D'Skewers Yakitori .....	149
53.	Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan D'Skewers Yakitori .....	149
54.	Inflasi DKI Jakarta 2016 – 2019 .....	150
55.	Laju Pertumbuhan PDRB Jakarta atas Dasar Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha 2016 – 2019 .....	151
56.	Tingkat Rata-Rata Diskonto .....	155
57.	Penilaian Investasi dengan Metode <i>Payback Period</i> .....	157
58.	Analisa Rasio Likuiditas 2020 – 2029 .....	160
59.	Analisa Rasio Solvabilitas 2020 – 2029 .....	162
60.	Analisa Rasio Profitabilitas 2020 – 2029 .....	164
61.	Analisa Rasio Aktivitas 2020 – 2029 .....	166
62.	Analisa Rasio Oprasional 2020 – 2029 .....	167



## DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A.	Kuesioner Penelitian dan Hasil Kuesioner .....	A1 – A14
B.	Design D'Skewers Yakitori .....	B1 – B7
C.	Design Tempat D'Skewers Yakitori .....	C1 – C3
D.	<i>Food Cost</i> dan Daftar Menu .....	D1 – D30
E.	Daftar <i>Supplier</i> D'Skewers Yakitori .....	E1 – E3
F.	Laporan Keuangan D'Skewers Yakitori .....	F1 – F40

