

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat yang diberikan-Nya, sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik. Tugas Akhir dengan judul Proposal Studi Kelayakan Bisnis Museum Kopi Nusantara di Jakarta Selatan ini diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh Gelar Sarjana Terapan Pariwisata (S.Tr.Par.) Program Studi Usaha Perjalanan Wisata Universitas Pelita Harapan – Tangerang, Banten. Disadari 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 Stephanie T. Mulyono, S.ST., M.Par., selaku Penasihat Akademik dan Pembimbing Tugas Akhir.
2. Ibu Dr. Diena Mutiara Lemy, A.Par., M.M., CHE., selaku Dekan Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Yustisia Kristiana, S.ST., M.M., selaku Ketua Program Studi Usaha Perjalanan Wisata.
4. Bapak Reagan Brian, S.ST., M.M., selaku Ketua Penguji yang telah memberikan masukan dan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir.
5. Ibu Nova I. B. Sitorus, S.Par., M.Par., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir.

6. Ibu Julita Then, S.Par., M.Par., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir.
7. Seluruh dosen Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan.
8. Seluruh staf Fakultas Pariwisata Universitas Pelita Harapan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
9. Seluruh staf perpustakaan Universitas Pelita Harapan Johannes Oentoro yang telah membantu dalam hal penyediaan data dan informasi terkait penulisan tugas akhir ini.
10. Papa, Mama, Regina, dan Aldi, yang selalu mendukung penulis lewat moril dan doa.
11. Brian yang selalu setia menemani, menjawab segala pertanyaan, mendengarkan keluh kesah, dan memberikan dukungan dalam menyusun Tugas Akhir.
12. Teman-teman Anti bucin-bucin club, Ica, Ceces, Jesslyn, Kalista, Ko Agung yang selalu bersama penulis dari tahun pertama kuliah yang senantiasa menemani dan memberikan semangat dalam menyusun Tugas Akhir serta menjadi keluarga kecil baru penulis.
13. Mentor penulis, Ci Monica yang selalu memberikan dukungan kepada penulis sejak awal tahun kuliah.
14. Teman-teman Menjadi Ahli Tour Package, Donny, Cindy, Iwan, Tedy Vira yang selalu memberikan dukungan selama di perkuliahan.
15. Teman-teman Usaha Perjalanan Wisata 17 yang selalu membantu selama perkuliahan berlangsung.

16. Teman-teman Aku Tak Tahu, Aldo, Davin, Desrany, Evelyn, Gerard, Kefin, Liphe, Nastassya, Renata, Surya, Victoria, William Joko yang selalu menjadi *support system* dari SMA sampai sekarang.
17. Teman-teman Perantauanku Cutes, Mindhie, Faness, Lauren, Ocai yang selalu saling menguatkan dan membantu selama merantau.
18. Ex Chief Mentorku Ci Jose, yang selalu memberikan dukungan dalam menjalani perkuliahan dan dalam mengerjakan Tugas Akhir.
19. Cici PW SG ku, yang sudah mendukung dan mengajarkan banyak hal tentang kebaikan Tuhan sejak awal perkuliahan penulis di UPH.
20. 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.

Tangerang, 10 Februari 2021

Gisela Anastasia Ruby

DAFTAR ISI

	Halaman
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Gagasan Awal.....	1
B. Tujuan Studi Kelayakan Bisnis.....	9
C. Metodologi.....	10
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....	19
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN	
A. Analisis Permintaan	35
B. Analisis Penawaran.....	70
C. Segmentasi, Target dan Posisi Bisnis	92
D. Baur Pemasaran	99
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal, Politik, Lingkungan Hidup dan	

Teknologi	121
-----------------	-----

BAB III ASPEK OPERASIONAL

A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	128
B. Analisis Hubungan antara Aktivitas dan Fasilitas	137
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas.....	141
D. Pemilihan Lokasi	148
E. Teknologi yang digunakan.....	152

BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA

A. Pengorganisasian.....	159
B. Sumber Daya Manusia.....	179
C. Aspek Yuridis	188

BAB V ASPEK KEUANGAN

A. Kebutuhan dan Sumber Dana	200
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	202
C. Perkiraan Pendapatan Usaha.....	207
D. Proyeksi Neraca	210
E. Proyeksi Laba Rugi.....	211
F. Proyeksi Arus Kas.....	211
G. Analisis Titik Impas.....	212

H. Penilaian Investasi	213
I. Analisa Rasio Laporan Keuangan.....	220
J. Manajemen Risiko	226

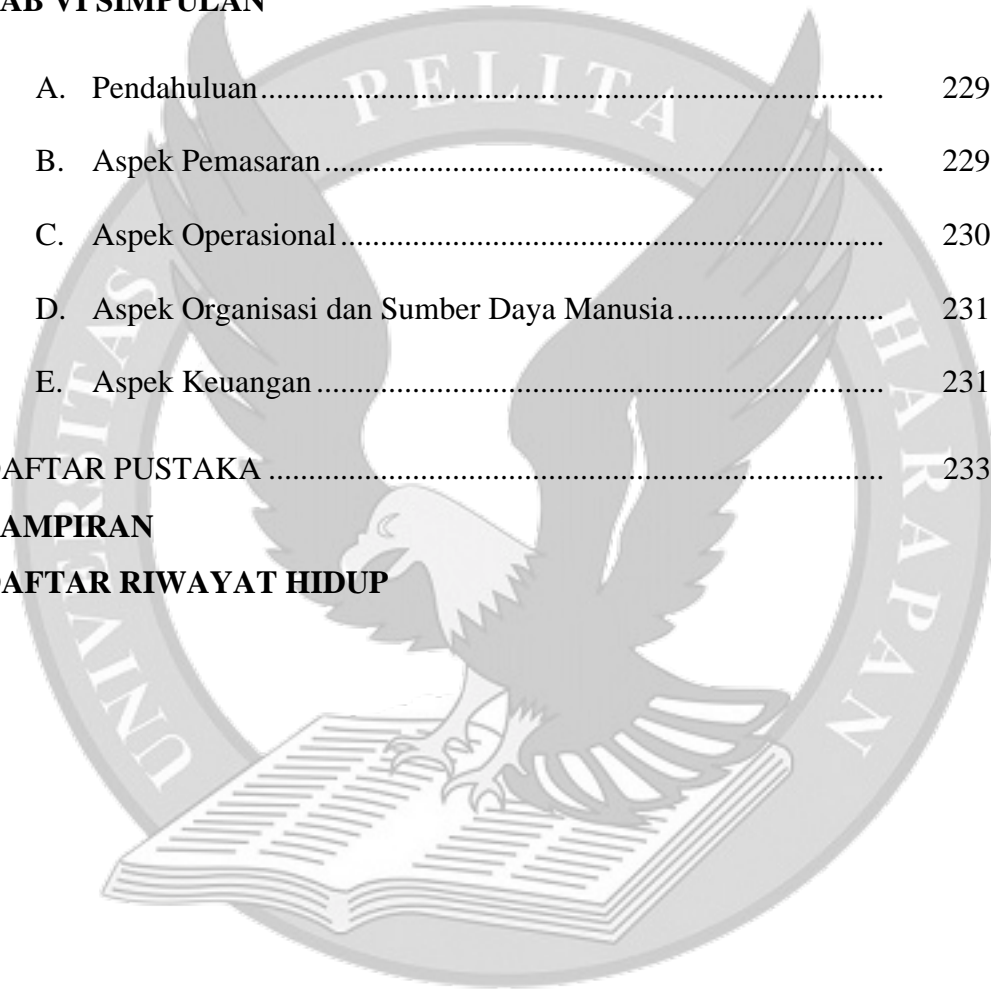
BAB VI SIMPULAN

A. Pendahuluan.....	229
B. Aspek Pemasaran.....	229
C. Aspek Operasional.....	230
D. Aspek Organisasi dan Sumber Daya Manusia.....	231
E. Aspek Keuangan	231

DAFTAR PUSTAKA	233
----------------------	-----

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



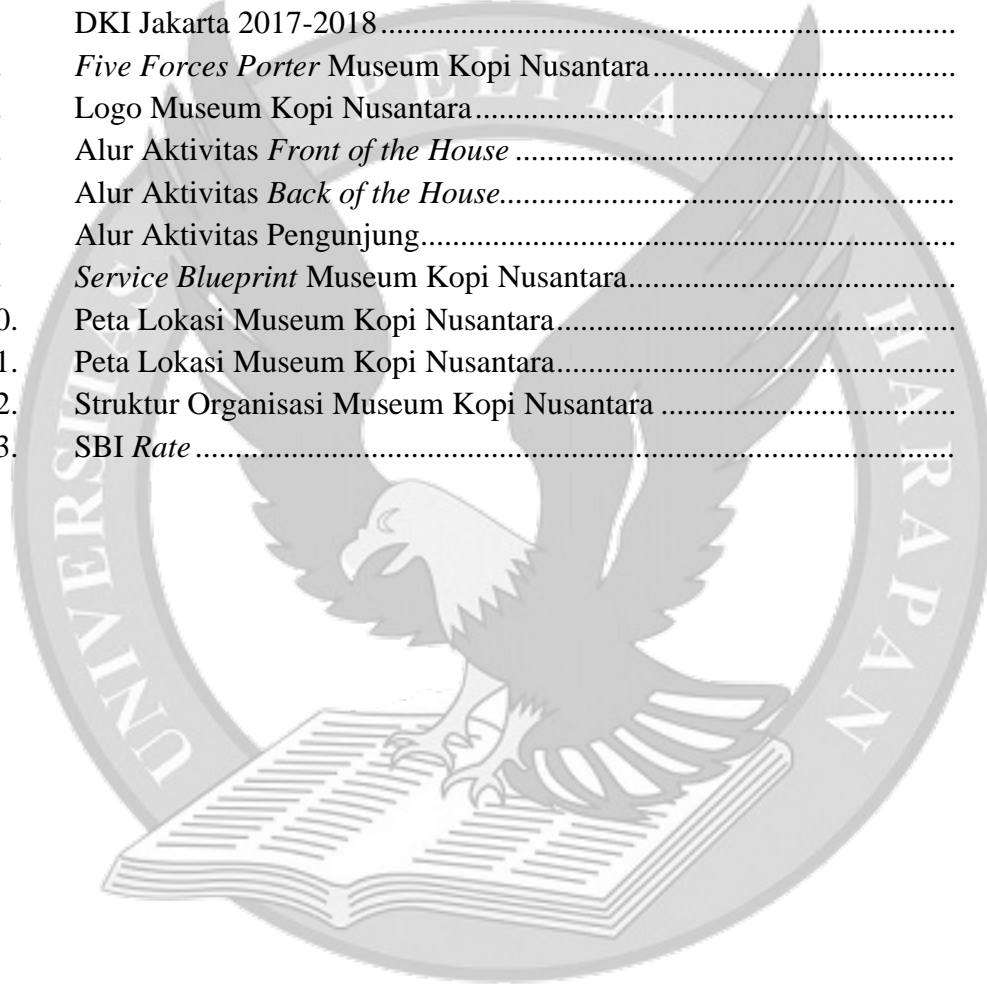
DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Kunjungan Wisatawan Nusantara 2015-2018	2
2.	Sentra Penghasil Kopi dan Jenis Kopi di Indonesia.....	3
3.	Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/ Kota di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2018-2019.....	7
4.	Hasil Kuesioner Profil Responden.....	38
5.	Hasil Kuesioner Kondisi Pasar.....	40
6.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Produk (<i>Product</i>)	46
7.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Harga (<i>Price</i>)	50
8.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Distribusi (<i>Place</i>).....	53
9.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Promosi (<i>Promotion</i>)	54
10.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Karyawan (<i>People</i>).....	57
11.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Pengemasan (<i>Packaging</i>).....	59
12.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Pemrograman (<i>Programming</i>).....	61
13.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Kerja Sama (<i>Partnership</i>).....	63
14.	Hasil Olahan Data Uji Validitas.....	66
15.	Hasil Olahan Data Uji Reliabilitas.....	70
16.	Daftar Pesaing Langsung Museum Kopi Nusantara	71
17.	Daftar Pesaing Tidak Langsung Museum Kopi Nusantara.....	73
18.	Matriks Analisis SWOT Museum Kopi Nusantara.....	78
19.	<i>Generic Business-Level Strategies</i>	97
20.	Daftar Harga Museum Kopi Nusantara.....	107
21.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Distribusi Langsung.....	108
22.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Distribusi Tidak Langsung.....	108
23.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Advertising</i>	109
24.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Personal Selling</i>	110
25.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Merchandising</i>	111
26.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Sales Promotion</i>	112
27.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Promosi <i>Publicity</i>	113
28.	Anggaran Biaya Promosi Museum Kopi Nusantara	113
29.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Karyawan (<i>People</i>)	115
30.	Daftar Paket Museum Kopi Nusantara	117
31.	Program Museum Kopi Nusantara.....	117
32.	Hasil Olahan Data Kuesioner Bagian Kerja Sama (<i>Partnership</i>).....	118
33.	Laju Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Kota Jakarta Selatan Atas Dasar Harga Berlaku Menurut Lapangan Usaha (2017-2019).....	121
34.	Inflasi Bulanan Indonesia Tahun 2017-2020	122
35.	Suku Bunga Bank Indonesia Tahun 2018-2020 (<i>BI 7-Day Repo Rate</i>).....	123

36.	Tingkat Pengangguran Terbuka DKI Jakarta Februari 2018-2020.....	124
37.	Jenis Fasilitas Museum Kopi Nusantara	136
38.	Hubungan Fungsional Antara Aktivitas <i>Front of The House</i> dan Fasilitas Museum Kopi Nusantara	137
39.	Hubungan Fungsional Antara Aktivitas <i>Back of The House</i> dan Fasilitas Museum Kopi Nusantara	138
40.	Hubungan Fungsional Antara Aktivitas Pengunjung dan Fasilitas Museum Kopi Nusantara.....	138
41.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Eksterior Museum Kopi Nusantara	141
42.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Interior Museum Kopi Nusantara.....	141
43.	Daftar Peralatan Museum Kopi Nusantara	142
44.	Perbandingan Lokasi Museum Kopi Nusantara.....	149
45.	Daftar Teknologi yang Digunakan Museum Kopi Nusantara.....	158
46.	Jadwal Jam Kerja Karyawan Museum Kopi Nusantara.....	174
47.	Jumlah Karyawan Museum Kopi Nusantara.....	178
48.	Daftar Gaji Karyawan Museum Kopi Nusantara.....	181
49.	Biaya Jaminan Kesehatan dan Sosial Karyawan Museum Kopi Nusantara	185
50.	Materi dan Perkiraan Biaya Pelatihan dan Pengembangan Karyawan Museum Kopi Nusantara.....	187
51.	Identitas Pelaksana Bisnis Museum Kopi Nusantara.....	190
52.	Perkiraan Biaya Legal Museum Kopi Nusantara.....	199
53.	Perkiraan Biaya Investasi Museum Kopi Nusantara.....	200
54.	Sumber Dana Museum Kopi Nusantara.....	201
55.	Suku Bunga Kredit Rupiah	202
56.	Biaya Operasional Museum Kopi Nusantara	203
57.	Biaya <i>Utilities</i> Museum Kopi Nusantara	205
58.	<i>PAR Insurance</i>	206
59.	Inflasi DKI Jakarta	207
60.	Pertumbuhan Produk Domestik Bruto DKI Jakarta.....	208
61.	Asumsi Kenaikan Persentase Penjualan.....	208
62.	Perkiraan Pendapatan Museum Kopi Nusantara Pada Tahun Pertama	209
63.	Perhitungan Asumsi Pendapatan dari Peyewaan <i>Tenant</i>	210
64.	Total Pendapatan per Tahun Museum Kopi Nusantara	210
65.	Suku Bunga Deposito.....	213
66.	Obligasi	214
67.	Reksadana Pendapatan Tetap Bank BCA	214
68.	Rata-rata Tingkat Diskonto Investasi.....	216
69.	Perhitungan <i>Payback Period</i> Museum Kopi Nusantara.....	217

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Pendapatan Devisa Indonesia dari Sektor Pariwisata (2009-2019E)...	2
2.	Konsumsi Kopi Negara Eksportir (Juta Karung)	5
3.	Jumlah Pengunjung Museum Menurut Jenis Museum di Provinsi DKI Jakarta 2017-2018.....	7
4.	<i>Five Forces Porter</i> Museum Kopi Nusantara.....	80
5.	Logo Museum Kopi Nusantara	101
6.	Alur Aktivitas <i>Front of the House</i>	131
7.	Alur Aktivitas <i>Back of the House</i>	133
8.	Alur Aktivitas Pengunjung.....	135
9.	<i>Service Blueprint</i> Museum Kopi Nusantara.....	140
10.	Peta Lokasi Museum Kopi Nusantara.....	151
11.	Peta Lokasi Museum Kopi Nusantara.....	152
12.	Struktur Organisasi Museum Kopi Nusantara	178
13.	<i>SBI Rate</i>	215



DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
A	Kuesioner	
	Lembar Pertanyaan Kuesioner.....	A-1
B	Desain	
	Desain 2D <i>Layout</i> Museum Lantai 1	B-1
	Desain 2D <i>Layout</i> Museum Lantai 2	B-2
	Desain 2D <i>Layout</i> Museum Lantai 3	B-3
	Desain 3D Eksterior	B-4
	Desain 3D Loket Tiket	B-4
	Desain 3D <i>Exhibition</i> I.....	B-5
	Desain 3D <i>Exhibition</i> II	B-5
	Desain 3D <i>Exhibition</i> III dan Area <i>Tasting Corner</i>	B-6
	Desain 3D <i>Exhibition</i> IV	B-6
	Desain 3D <i>Greenhouse</i>	B-7
	Desain 3D Ruang <i>Workshop</i>	B-7
	Desain 3D <i>Coffee Corner</i>	B-8
	Desain 3D <i>Souvenir Shop</i>	B-8
	Desain 3D Kantor Manajemen.....	B-9
	Desain Kartu Nama.....	B-10
	Desain Tiket Masuk Museum	B-10
	Desain <i>Merchandise T-shirt & Tote Bag</i>	B-11
	Desain <i>Merchandise Tote Bag</i>	B-11
	Desain <i>Merchandise Mug & Tumbler</i>	B-12
	Desain <i>Merchandise Notebook & Keychain</i>	B-12
	Instagram Museum.....	B-13
	Facebook Museum	B-13
	Desain Luar dan Dalam Brosur Museum.....	B-14
	Desain <i>Flyer</i> Museum	B-15
	Desain <i>Banner</i> Museum.....	B-15
	Desain <i>X-Banner</i> Museum	B-16
	Desain Seragam <i>Staff</i> dan Barista	B-17
	Desain <i>Website</i> 1	B-18
	Desain <i>Website</i> 2.....	B-19
C	Supplier	
	Daftar <i>Supplier</i>	C-1

D	Keuangan	
	<i>Turnover dan Kapasitas Maksimum</i>	D-1
	<i>Tingkat Inflasi dan Laju Pertumbuhan DKI Jakarta</i>	D-2
	<i>Data Support</i>	D-3
	<i>Depreciation and Amortization</i>	D-4
	<i>Cost of Goods Sold</i>	D-5
	<i>Cost of Goods Sold Percentage</i>	D-6
	<i>Cost of Goods Sold Assumption</i>	D-7
	<i>Cost of Goods Sold Assumption (Lanjutan)</i>	D-8
	<i>Sales Assumption</i>	D-9
	<i>Sales Assumption (Lanjutan)</i>	D-10
	<i>Income Statement Projection</i>	D-11
	<i>Cash Flow</i>	D-12
	<i>Balance Sheet</i>	D-13
	<i>Break Even Point</i>	D-14
	<i>Loan Payment Schedule</i>	D-15
	<i>Working Capital Loan Schedule</i>	D-16
	<i>Financial Ratio</i>	D-17
	<i>Statement of Changes in Equity Projection</i>	D-18
	<i>Discount</i>	D-19
	<i>Expenses</i>	D-20
	<i>Expenses (Lanjutan)</i>	D-21
	<i>PAR Insurance</i>	D-22
	<i>WACC</i>	D-23
	<i>Payback Period</i>	D-24
	<i>IRR dan NPV</i>	D-25
	<i>Equipment</i>	D-26
E	SPSS	
	<i>Analisis Deskriptif</i>	E-1
	<i>Analisis Hipotesis</i>	E-7