

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING PROYEK AKHIR

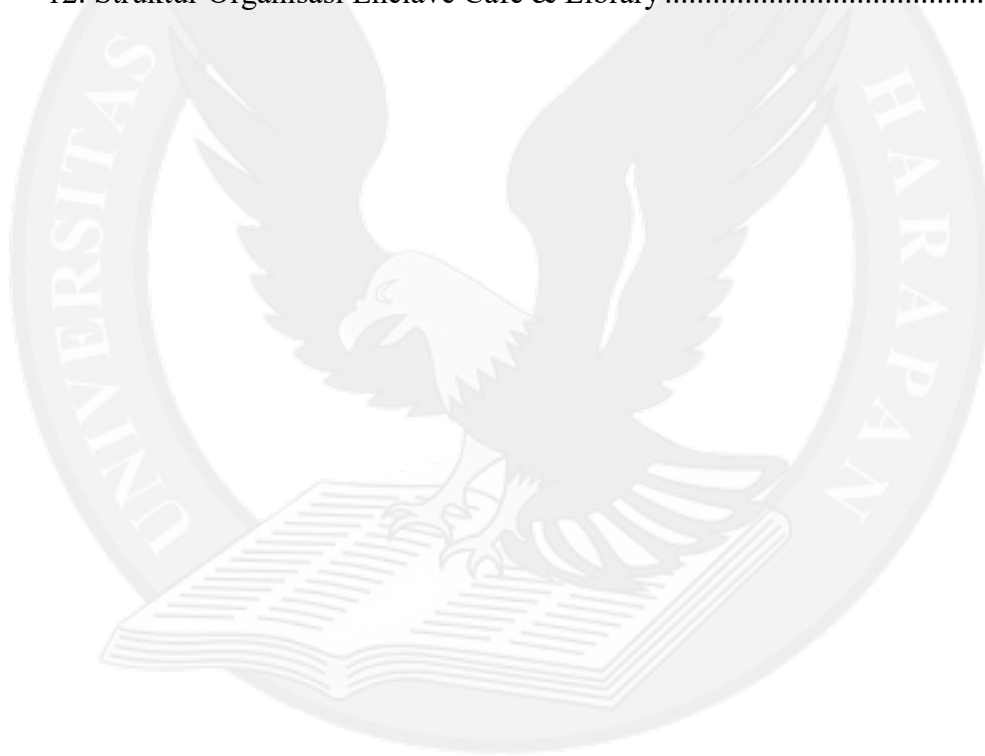
PERSETUJUAN TIM PENGUJI PROYEK AKHIR

ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
HALAMAN JUDUL	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Gagasan Awal	1
B. Tujuan Studi Kelayakan.....	12
C. Metodologi.....	14
D. Tinjauan Konseptual Mengenai Bisnis Terkait.....	20
BAB II ASPEK PASAR DAN PEMASARAN.....	33
A. Analisis Permintaan	33
B. Analisis Penawaran	68
C. Segmentasi, Target Pasar, dan Penentuan Posisi Bisnis	87
D. Bauran Pemasaran (8P).....	94
E. Aspek Ekonomi, Sosial, Legal dan Politik, Lingkungan Hidup, dan Teknologi.....	108
BAB III ASPEK OPERASIONAL	113
A. Aspek Jenis Aktivitas dan Fasilitas.....	113
B. Analisis Hubungan Fungsional antara Aktivitas dan Fasilitas.....	134
C. Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas	137
D. Pemilihan Lokasi.....	139
E. Teknologi Yang Digunakan	142

BAB IV ASPEK ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA.....	150
A. Pengorganisasian.....	150
B. Pengembangan Sumber Daya Manusia.....	164
C. Aspek Yuridis.....	177
BAB V ASPEK KEUANGAN	188
A. Kebutuhan dan Sumber Dana.....	188
B. Perkiraan Biaya Operasional.....	191
C. Perkiraan Pendapatan Usaha (<i>Sales Assumption</i>)	196
D. Proyeksi Neraca	198
E. Proyeksi Laba Rugi	200
F. Proyeksi Arus Kas (Cash Flow Projected).....	201
G. Analisis Titik Impas (Break-even Point).....	202
H. Penilaian Investasi.....	202
I. Analisa Rasio Laporan Keuangan.....	208
J. Manajemen Risiko	225
BAB VI SIMPULAN.....	228
A. Pendahuluan	228
B. Aspek Pemasaran	229
C. Aspek Operasional	233
D. Aspek Organisasi (Sumber Daya Manusia).....	234
E. Aspek Finansial.....	234
DAFTAR PUSTAKA	237
LAMPIRAN	
CURRICULUM VITAE	

DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
1.	Jumlah Rumah Makan/Restoran di Kota Manado	4
2.	<i>Five Forces Porter</i> Enclave Café & Library.....	77
3.	<i>Business Model Canvas</i>	84
4.	Logo Enclave Café & Library.....	96
5.	<i>Customer Flow Chart Dine-In</i> Enclave Café & Library.....	114
6.	<i>Customer Flow Chart Take Away</i> Enclave Café & Library	117
7.	<i>Customer Flow Chart Layanan Pesan Antar Online</i>	119
8.	<i>Service Sequence</i> Enclave Café & Library	121
9.	Denah Ruang Lantai 1 (Satu) Enclave Café & Library	138
10.	Denah Ruang Lantai 2 (Dua) Enclave Café & Library.....	139
11.	Denah Ruang Lantai 3 (Tiga) Enclave Café & Library	139
12.	Struktur Organisasi Enclave Café & Library	161



DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
1.	PDRB Kota Manado	2
2.	Persentase Pengeluaran Sebulan Menurut Kabupaten/Kota	3
3.	Jumlah Café di Kota Manado.....	5
4.	Skala Likert	16
5.	Jumlah Penduduk Kota Manado Menurut Kelompok Umur	33
6.	Hasil Olahan Data Profil Responden	35
7.	Hasil Olahan Data Kondisi Pasar	38
8.	Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Produk.....	46
9.	Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Harga.....	49
10.	Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Distribusi.....	53
11.	Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Promosi	55
12.	Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Sumber Daya Manusia.....	58
13.	Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Paket	61
14.	Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Program.....	64
15.	Hasil Olahan Data Bauran Pemasaran Kerja Sama.....	66
16.	Matriks Analisis dan Strategi SWOT.....	82
17.	Pesaing Langsung Enclave Café & Library	85
18.	Pesaing Tidak Langsung Enclave Café & Library.....	86
19.	Hasil Olahan Data Segmentasi Geografis	87
20.	Hasil Olahan Data Segmentasi Demografis	88
21.	Hasil Olahan Data Segmentasi Psikografis.....	90
22.	Hasil Olahan Data Segmentasi Perilaku	91
23.	Daftar Menu Enclave Café & Library.....	94
24.	Harga Menu Enclave Café & Library	98
25.	PDRB Kota Manado, Sulawesi Utara	108
26.	Inflasi Kota Manado, Sulawesi Utara	109
27.	Hubungan Fungsional <i>Customer Flow Dine-In</i> Dengan Fasilitas Enclave Café & Library	134
28.	Hubungan Fungsional <i>Customer Flow Take Away</i>	135
29.	Hubungan Fungsional <i>Customer Flow Layanan Pesan Antar Online</i>	135
30.	Hubungan Fungsional <i>Service Sequence</i>	136
31.	Hubungan Fungsional <i>Food & Beverage Production</i>	137
32.	Perhitungan Kebutuhan Ruang Fasilitas Enclave Café & Library.....	138
33.	Perbandingan Kriteria Pemilihan Lokasi Enclave Café & Library.....	140
34.	Rincian Harga <i>Point of Sales (POS)</i>	143
35.	Rincian Harga <i>Closed Circuit Television (CCTV)</i>	144
36.	Rincian Harga <i>Wireless Fidelity (Wi-Fi)</i>	144
37.	Rincian Harga <i>Wireless Calling System</i>	145
38.	Rincian Harga <i>Dumbwaiter</i>	146

39. Rincian Harga <i>Air Conditioner</i>	146
40. Rincian Harga <i>Computer & Printer</i>	147
41. Rincian Harga <i>Tablet</i>	147
42. Rincian Harga <i>Speaker</i>	148
43. Rincian Harga <i>Fingerprint System</i>	148
44. Analisis Pekerjaan Enclave Café & Library	151
45. Pembagian Jam Kerja Karyawan Enclave Café & Library	163
46. Perhitungan Gaji Karyawan Enclave Café & Library	169
47. Perhitungan Tunjangan Hari Raya Enclave Café & Library	170
48. Perhitungan Biaya Jaminan Sosial Enclave Café & Library	173
49. Perhitungan Biaya Pelatihan dan Pengembangan Karyawan	177
50. Identitas Pemegang Saham PT. Sumber Mulia Food	181
51. Perhitungan Biaya Pemenuhan Persyaratan Pembuatan Perusahaan	187
52. Perkiraan Biaya Investasi Awal Enclave Café & Library	188
53. Rincian Pre-Operating Expense Enclave Café & Library	190
54. Rincian Sumber Dana Investasi Enclave Café & Library	191
55. Rincian Biaya Operasional Enclave Café & Library	191
56. Asumsi Perhitungan Biaya Utilitas Enclave Café & Library	194
57. Total Maksimum Pelanggan Enclave Café & Library	197
58. Rincian Asumsi Penjualan Enclave Café & Library Tahun Pertama	198
59. Rincian Balance Sheet Enclave Café & Library Tahun Pertama	200
60. Rincian Payback Period Enclave Café & Library	204
61. Nilai IRR Enclave Café & Library	206
62. Manajemen Risiko Enclave Café & Library	225

DAFTAR LAMPIRAN

No.	Keterangan	Halaman
1.	Kuesioner	A-1
2.	Desain Grafis.....	B-1
3.	Proyeksi Laporan Keuangan	C-1

