

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	ii
<i>ABSTRACT</i> .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR ISTILAH .....	xix
DAFTAR SINGKATAN .....	xx
DAFTAR LAMPIRAN .....	xxi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1    Latar Belakang .....	1
I.2    Perumusan Masalah.....	6
I.3    Tujuan Tugas Akhir .....	6
I.4    Manfaat Tugas Akhir .....	7
I.5    Sistematika Penulisan.....	7
BAB II LANDASAN TEORI .....	9
II.1    Studi Kelayakan .....	9
II.1.1    Definisi Studi Kelayakan .....	9
II.1.2    Tujuan Studi Kelayakan.....	10
II.1.3    Manfaat Studi Kelayakan.....	11
II.2    Aspek Studi Kelayakan .....	12
II.2.1    Aspek Pasar.....	12
II.2.1.1    Pasar Potensial, Pasar Tersedia, Pasar Sasaran .....	12
II.2.1.2    Peramalan Permintaan (Demand Forecasting).....	13
II.2.1.3    Segmenting, Targeting, & Positioning (STP).....	14
II.2.1.4    Marketing Mix .....	16
II.2.2    Aspek Teknis.....	17
II.2.2.1    Proses Bisnis .....	18
II.2.2.2    Penentuan Lokasi Bisnis .....	19
II.2.2.3    Perencanaan Jumlah Produksi.....	19

II.2.2.4	Sumber Daya Manusia .....	19
II.2.2.5	Kebutuhan Bahan Baku.....	19
II.2.2.6	Kebutuhan Peralatan dan Fasilitas .....	20
II.2.2.7	Tata Letak Fasilitas (Layout) .....	21
II.2.3	Aspek Finansial.....	21
II.2.3.1	Biaya Investasi .....	22
II.2.3.2	Biaya Operasional dan Produksi .....	22
II.2.3.3	Estimasi Pendapatan.....	22
II.2.3.4	Sumber Dana .....	23
II.2.3.5	Laporan Keuangan .....	23
II.3	Analisis Kelayakan.....	24
II.3.1	<i>Net Present Value</i> (NPV).....	24
II.3.2	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	24
II.3.3	<i>Payback Period</i> (PBP) .....	25
II.3.4	Analisis Sensitivitas .....	25
II.3.5	Analisis Risiko .....	26
II.4	Analisis Pemilihan Metode.....	27
II.5	Tugas Akhir Sebelumnya.....	28
<b>BAB III METODOLOGI PENYELESAIAN MASALAH .....</b>		<b>30</b>
III.1	Model Konseptual .....	30
III.2	Sistematika Penyelesaian Masalah.....	32
III.2.1	Tahap Pendahuluan .....	33
III.2.1.1	Studi Literatur .....	33
III.2.1.2	Studi Lapangan.....	33
III.2.1.3	Identifikasi Masalah .....	33
III.2.1.4	Perumusan Masalah .....	33
III.2.1.5	Penentuan Tujuan Penelitian.....	34
III.2.1.6	Penentuan Batasan Penelitian .....	34
III.2.1.7	Model Konseptual .....	34
III.2.2	Tahap Pengumpulan Data .....	34
III.2.2.1	Pengumpulan Data Pasar.....	35
III.2.2.2	Pengumpulan Data Teknis.....	35
III.2.2.3	Pengumpulan Data Finansial .....	36
III.2.3	Tahap Pengolahan Data.....	36

III.2.3.1	Pengolahan Data Aspek Pasar .....	36
III.2.3.2	Pengolahan Data Aspek Teknis .....	37
III.2.3.3	Pengolahan Data Aspek Finansial .....	37
III.2.4	Tahap Analisis .....	37
III.2.5	Tahap Verifikasi dan Validasi .....	38
III.2.6	Tahap Kesimpulan dan Saran .....	38
III.3	Identifikasi Sistem Terintegrasi .....	38
III.4	Batasan dan Asumsi Penelitian .....	39
III.4.1	Batasan Penelitian .....	39
III.4.2	Asumsi Penelitian .....	39
BAB IV	PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA .....	40
IV.1	Profil Perusahaan .....	40
IV.1.1	Produk Perusahaan .....	40
IV.2	Pengumpulan Data .....	41
IV.2.1	Pengumpulan Data Aspek Pasar .....	41
IV.2.1.1	Data Historis .....	41
IV.2.1.2	Desain Kuesioner .....	42
IV.2.1.1	Pengkodean Kuesioner .....	45
IV.2.1.2	Penentuan Sampel Kuesioner .....	45
IV.2.1.3	Penyebaran Kuesioner .....	46
IV.2.2	Pengumpulan Data Aspek Teknis .....	46
IV.2.2.1	Identifikasi Produk .....	46
IV.2.2.2	Lokasi dan Layout Eksisting .....	49
IV.2.2.3	Lokasi Cabang Baru .....	50
IV.2.2.4	Peralatan dan Fasilitas Eksisting .....	50
IV.2.2.5	Tenaga Kerja Eksisting .....	53
IV.2.2.6	Proses Bisnis Eksisting .....	54
IV.2.3	Pengumpulan Data Aspek Finansial .....	67
IV.2.3.1	Biaya Investasi .....	67
IV.2.3.2	Biaya Operasional .....	69
IV.2.3.2.1	Biaya Langsung .....	70
IV.2.3.2.2	Biaya Tidak Langsung .....	73
IV.3	Pengolahan Data .....	73
IV.3.1	Pengolahan Data Pasar .....	73

IV.3.1.1	Pengujian Validitas.....	74
IV.3.1.2	Pengujian Reliabilitas.....	75
IV.3.1.3	Rekap Data Kuesioner.....	76
IV.3.1.4	Penentuan Pasar Potensial, Pasar Tersedia, dan Pasar Sasaran.	83
IV.3.1.5	Perhitungan Perkiraan Demand .....	87
IV.3.1.6	Rencana Pemasaran.....	95
IV.3.1.6.1	Segmenting, Targeting, Positioning .....	95
IV.3.1.6.2	Marketing Mix .....	96
IV.3.2	Pengolahan Data Teknis .....	98
IV.3.2.1	Perencanaan Kapasitas Produksi.....	98
IV.3.2.2	Proses Bisnis Cabang Baru .....	100
IV.3.2.2.1	Proses Pengadaan Bahan Kopi pada Cabang Baru .....	100
IV.3.2.2.2	Proses Pengadaan Bahan Baku Non-Kopi pada Cabang Baru .....	102
IV.3.2.2.3	Proses Pengadaan <i>Frozen Food</i> pada Cabang Baru .....	103
IV.3.2.2.4	Proses Pengadaan Barang Habis Pakai pada Cabang Baru	105
IV.3.2.2.5	Proses Pelayanan dan Produksi Pesanan pada Cabang Baru ...	106
IV.3.2.2.6	Proses Pembukaan dan Penutupan Kafe Cabang Baru .....	118
IV.3.2.3	Kebutuhan Bahan Baku.....	121
IV.3.2.4	Kebutuhan Tenaga Kerja.....	123
IV.3.2.5	Struktur Organisasi.....	127
IV.3.2.6	Kebutuhan Fasilitas Meja.....	128
IV.3.2.7	Kebutuhan Peralatan dan Fasilitas .....	129
IV.3.2.8	Layout .....	133
IV.3.3	Pengolahan Data Finansial.....	136
IV.3.3.1	Estimasi Biaya Investasi .....	136
IV.3.3.2	Estimasi Biaya Operasional .....	139
IV.3.3.2.1	Biaya Langsung .....	140
IV.3.3.2.2	Biaya Tidak Langsung .....	147
IV.3.3.3	Estimasi Pendapatan.....	157
IV.3.3.4	Kebutuhan dan Sumber Dana.....	158
IV.3.3.5	Laporan Laba Rugi.....	159
IV.3.3.6	Laporan Arus Kas.....	161

IV.3.3.7	Laporan Neraca .....	161
IV.3.3.8	Kelayakan Usaha.....	162
IV.3.3.9	Penentuan Sensitivitas.....	164
IV.3.3.10	Penentuan Risiko.....	166
BAB V ANALISIS .....		168
V.1	Verifikasi dan Validasi .....	168
V.2	Analisa Hasil .....	171
V.2.1	Hasil Analisa Aspek Pasar.....	171
V.2.1.1	Pasar Potensial .....	171
V.2.1.2	Pasar Tersedia.....	172
V.2.1.3	Pasar Sasaran.....	172
V.2.1.4	Estimasi Demand .....	172
V.2.1.5	Strategi Pemasaran .....	173
V.2.2	Hasil Analisa Aspek Teknis.....	174
V.2.2.1	Proses Bisnis .....	175
V.2.2.2	Kebutuhan Tenaga Kerja.....	177
V.2.2.3	Kebutuhan Fasilitas Meja.....	178
V.2.2.4	Layout Usaha .....	178
V.2.3	Hasil Analisa Aspek Finansial.....	178
V.2.3.1	Analisa Biaya Investasi .....	179
V.2.3.2	Analisa Biaya Operasional.....	179
V.2.3.2.1	Analisa Biaya Langsung .....	179
V.2.3.2.2	Analisa Biaya Tidak Langsung .....	181
V.2.3.3	Analisa Proyeksi Pendapatan .....	182
V.2.3.4	Analisa Kebutuhan dan Sumber Dana .....	184
V.2.3.5	Analisa Laba Rugi.....	185
V.2.3.6	Analisa Cash Flow .....	185
V.2.3.7	Analisa Neraca .....	186
V.2.4	Analisa Kelayakan Usaha .....	187
V.2.4.1	Analisa Net Present Value .....	187
V.2.4.2	Analisa Internal Rate of Return.....	188
V.2.4.3	Analisa Payback Period.....	188
V.2.5	Analisa Sensitivitas .....	188
V.2.6	Analisa Risiko .....	190

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....	192
VI.1 Kesimpulan.....	192
VI.2 Saran.....	194
DAFTAR PUSTAKA.....	195
LAMPIRAN.....	198