



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR RUMUS .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1    Latar Belakang.....	1
1.2    Rumusan Masalah.....	6
1.3    Batasan Masalah .....	7
1.4    Tujuan Penelitian.....	7
1.5    Manfaat.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1    Bisnis .....	10
2.2    Kopi ( <i>Coffea spp</i> ) .....	13
2.3 <i>Coffee Shop</i> dan <i>Coworking Space</i> .....	14
2.4    Studi Kelayakan Bisnis.....	17
2.5    Aspek-Aspek Studi Kelayakan Bisnis .....	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
3.1    Objek Penelitian .....	35
3.2    Data Penelitian.....	35
3.3    Metode Pengumpulan Data .....	36
3.4    Tahapan Penelitian .....	38
3.5    Diagram Alir Penelitian.....	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....	46



4.1.	Gambaran Umum Proyek .....	46
4.2.	Aspek Pasar dan Pemasaran .....	48
4.2.1.	Mengestimasi Permintaan Pasar .....	49
4.2.2.	Persaingan Pasar .....	54
4.2.3.	Segmentasi, Target, dan Posisi Pasar .....	57
4.2.4.	Strategi Bauran Pemasaran ( <i>Marketing Mix</i> ) .....	60
4.3.	Aspek Teknis .....	69
4.3.1.	Lokasi dan <i>Site Plan</i> .....	69
4.3.2.	Tata Letak dan Desain .....	72
4.3.3.	Kapasitas Pengunjung .....	75
4.3.4.	Peralatan dan Bahan .....	76
4.4.	Aspek Organisasi dan Manajemen .....	78
4.4.1.	Struktur Organisasi .....	78
4.4.2.	Deskripsi Tugas .....	80
4.4.3.	Personalia dan Rencana Kompensasi .....	84
4.5.	Aspek Finansial .....	85
4.5.1.	Asumsi Finansial .....	85
4.5.2.	Biaya Kebutuhan Investasi .....	87
4.5.3.	<i>Net Present Value</i> (NPV) .....	102
4.5.4.	<i>Internal Rate of Return</i> (IRR) .....	103
4.5.5.	<i>Net B/C Ratio</i> .....	105
4.5.6.	<i>Payback Period</i> (PP) .....	106
4.5.7.	<i>Break Even Point</i> (BEP) .....	107
4.5.8.	Analisis Sensitivitas .....	111
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....		113
5.1.	Kesimpulan .....	113
5.2.	Saran .....	113
DAFTAR PUSTAKA .....		115
LAMPIRAN .....		118



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Total Produksi Kopi 10 Negara Teratas di Dunia.....	1
Gambar 1.2 Grafik Perkembangan Jumlah Mahasiswa di D.I. Yogyakarta .....	4
Gambar 3.1 Diagram Alir Penelitian.....	45
Gambar 4.1 Struktur Organisasi <i>Perspective Coffee &amp; Space</i> .....	79
Gambar 4.2 Arus Kas .....	100



## DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Total Mahasiswa/i Aktif pada Universitas-Universitas yang Ada di Sekitar Lokasi Pendirian Usaha Tahun Ajaran 2014/2015 – 2018/2019.....	49
Tabel 4. 2 Perhitungan Trend Jumlah Mahasiswa/i Aktif pada Universitas-Universitas yang Ada di Sekitar Lokasi Pendirian Usaha Tahun Ajaran 2014/2015 – 2018/2019.....	51
Tabel 4. 3 Tabel Lokasi dan Pesaing.....	54
Tabel 4. 4 Perbandingan Harga Menu dengan Kompetitor .....	56
Tabel 4. 5 Personalia dan Rencana Kompensasi Perspective Coffee & Space.....	84
Tabel 4. 6 Rekapitulasi Biaya Investasi .....	87
Tabel 4. 7 Rekapitulasi Biaya Tetap.....	90
Tabel 4. 8 Rekapitulasi Biaya Perawatan Mesin dan Peralatan .....	91
Tabel 4. 9 Rekapitulasi Biaya Variabel.....	93
Tabel 4. 10 Rekapitulasi Biaya Non-Operasional.....	94
Tabel 4. 11 Rekapitulasi Penjualan.....	96
Tabel 4. 12 Nilai Sisa Bangunan, Mesin dan Peralatan .....	96
Tabel 4. 13 Nilai Penyusutan Bangunan, Mesin, dan Peralatan .....	98
Tabel 4. 14 Net Present Value .....	102
Tabel 4. 15 Perhitungan IRR 70% .....	104
Tabel 4. 16 Perhitungan IRR 71% .....	104
Tabel 4. 17 Rekapitulasi Manfaat dan Biaya.....	105
Tabel 4. 18 Payback Perioed.....	106
Tabel 4. 19 Rangkuman Penilaian Investasi Usaha .....	108
Tabel 4. 20 Rangkuman Penilaian Investasi (Skenario Pesimistis).....	110



## DAFTAR RUMUS

Rumus 2.1 <i>Net Present Value</i> .....	30
Rumus 2.2 <i>Internal Rate of Return</i> .....	31
Rumus 2.3 <i>Net Benefit Cost Ratio</i> .....	32
Rumus 2.4 <i>Payback Period</i> .....	32
Rumus 2.5 <i>Break Even Point Unit</i> .....	33
Rumus 2.6 <i>Break Even Point Rupiah</i> .....	33
Rumus 4.1 <i>Persamaan Garis Trend</i> .....	50
Rumus 4.2 <i>Pasar Potensial</i> .....	53
Rumus 4.3 <i>Weighted Avarage Cost of Capital</i> .....	101
Rumus 4.4 <i>Interpolasi Internal Rate of Return</i> .....	105



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Daftar Pertanyaan Wawancara Kepada Manajemen .....	119
Lampiran 2. Ilustrasi Peralatan dan Mesin yang Digunakan .....	123
Lampiran 3. Lokasi dan Site Plan .....	129
Lampiran 4. Tata Letak dan Desain .....	130
Lampiran 5. Rincian Biaya Bangunan, Interior, dan Exterior .....	137
Lampiran 6. Rekapitulasi Biaya Re-Investasi .....	139
Lampiran 7. Rincian Biaya Pengadaan Bahan Baku Per Bulan.....	140
Lampiran 8. Rekapitulasi Angsuran Pinjaman dan Bunga .....	142
Lampiran 9. Proyeksi Arus Kas .....	145
Lampiran 10. Perhitungan Analisis Sensitivitas .....	146
Lampiran 11. Kuesioner Demografi Konsumen <i>Coffee Shop</i> di Yogyakarta.....	148
Lampiran 12. Perhitungan arus kas dan kriteria investasi (skenario pesimistis)	156
Lampiran 13. Grafik Analisis Sensitivitas .....	159