

**EVALUASI PEMBUKAAN CABANG BARU
RATU JAYA PET SHOP & HOBBIES**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Mencapai Derajat Sarjana Ekonomi (S1)

Pada Program Studi Manajemen

Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Disusun Oleh :

Vivi Trisnasari

NPM : 96 03 08767

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
SEPTEMBER, 2006**

SKRIPSI

**EVALUASI PEMBUKAAN CABANG BARU
RATU JAYA PET SHOP & HOBBIES**

Disusun oleh :

Vivi Trisnasari

NPM : 96 03 08767

Telah dibaca dan disetujui oleh:

Dosen Pembimbing



C. Jarot Priyogutomo, Drs., MBA.

Tanggal 10 Agustus 2006

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini dengan sesungguhnya menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

EVALUASI PEMBUKAAN CABANG BARU

RATU JAYA PET SHOP & HOBBIES

Benar – benar hasil karya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam skripsi ini dalam catatan perut / catatan kaki / daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruhnya dari skripsi ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 10 Agustus 2006

Yang menyatakan



Vivi Trisnasari

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan bagi Tuhan Yesus Kristus atas kasih karunia dan bimbingan-NYA melalui Roh-NYA yang Kudus, yang telah menyertai dan menuntun penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi sebagian persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Ekonomi (S1) pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta serta sebagai kepentingan investor yang berencana untuk membuka gerai cabang dari Ratu Jaya *pet shop & hobbies*.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis berusaha mencrapkan segala pengetahuan, wawasan dan pola pikir yang telah diterima penulis selama kuliah di Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Keberhasilan penulis dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, hikmat dan kasih karunia yang telah diberikan Roh Kudus kepada penulis serta bantuan, dukungan, saran dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan sepenuh hati penulis mengucapkan banyak terima kasih yang sebesar – besarnya kepada orang – orang yang istimewa :

1. Bapak C. Jarot Priyogutomo, Drs., MBA., selaku dosen pembimbing, yang telah memberi masukan, pandangan dan perbaikan serta telah meluangkan waktunya yang padat untuk memberikan bimbingan dalam rangka penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Dekan Dr. R. Maryatmo, MA., beserta seluruh dosen FE UAJY yang telah membekali ilmu pengetahuan kepada penulis semasa kuliah.

3. Segenap staf dan seluruh karyawan Fakultas Ekonomi Atma Jaya Yogyakarta.
4. Seluruh responden yang telah meluangkan waktunya untuk mengisi kuesioner.
5. Papa dan Mama yang sangat saya cintai, yang tak pernah berhenti berdoa bagi saya, memberikan dukungan materiil selama ini dan terlebih kasih sayangnya. Sampai kapanpun saya tidak akan pernah mampu membalasnya, kembali semuanya saya serahkan pada Tuhanku Yesus Kristus.
6. Ayah dan Mom' (Bp/Ibu Herriady Effendy-Allmore Inspiration), selaku orang tua rohani, yang sangat saya sayangi, atas dukungan doanya yang tak putus – putusnya bagi penulis dan kebersamaannya dalam segala sikon. Thank ya 'yah atas komputernya dan Mom' atas segala teguran kasihnya.
7. Ko Andy, Cie Yen, Cie Lily, Tasha, Nikita, the loving baby, Niki', Nicko dan Nocki, atas sukacita yang Tuhan berikan melalui kalian semua bagiku.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan keterbatasan. Pada akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Kiranya berkat dan kasih karunia Tuhan selalu beserta kita sekarang dan sampai selama-lamanya.

Yogyakarta, 10 Agustus 2006



Vivi Trisnasari

Motto :

- ♥ Segala perkara dapat kutanggung di dalam DIA yang memberikan kekuatan kepadaku (Filipi 4 : 13)
- ♥ Tuhan mampu memberikan lebih dari apa yang aku doakan (I Kor 2 : 9)
- ♥ Surely today better than yesterday



Dengan segala kerendahan hati, kupersembahkan kepada :

- Tuhan Yesus Kristus
- Papa'ku Tje Giun dan Mama'ku Sien
- Ayah dan Mom'
- Kekasih hatiku

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan Pembimbing	ii
Halaman Pengesahan Skripsi	iii
Halaman Pernyataan	iv
Halaman Kata Pengantar	v
Halaman Motto	vii
Halaman Persembahan	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xiii
Daftar Gambar	xv
Daftar Lampiran	xvi
Intisari	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Batasan Masalah	5
1.4. Tujuan Penelitian	6
1.5. Manfaat Penelitian	7
1.6. Hipotesis Penelitian	7
1.7. Metodologi Penelitian	9
1.7.1. Obyek Penelitian	9
1.7.2. Data yang Digunakan	10

I.7.3. Metode Pengumpulan Data	11
I.7.4. Metode Pengambilan Data Sampel	11
I.7.5. Metode Pengolahan Data	12
I.7.6. Data yang Diperlukan	13
I.7.7. Metode Analisis Data	13
I.8. Metode Analisis Data	13
I.9. Sistematika Penulisan	16
BAB II LANDASAN TEORI	
II.1. Pengertian Pemasaran	18
II.2. Pengertian Manajemen Pemasaran	19
II.3. Konsep Pemasaran	20
II.4. Strategi Pemasaran	24
II.5. Pengertian Studi Kelayakan	31
II.5.1. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penentuan Lokasi	33
II.5.2. Tahap-tahap Pemilihan Lokasi	35
II.5.3. Metode Penilaian Lokasi	36
II.6. Tujuan Studi Kelayakan	37
II.7. Pengertian Perluasan Usaha	38
II. 8. Pengertian Pasar Potensial	38
II.9. Pengertian Market Share	39
II.10. Pengertian Investasi	39
II.10.1. Jenis-jenis Investasi	40

BAB III PROFIL PERUSAHAAN

III.1. Sejarah dan Perkembangan	41
III.2. Lokasi Usaha	42
III.3. Struktur Organisasi	43
III.4. Personalia	44
III.5. Sistem Upah	46
III.6. Strategi Pemasaran	47
III.7. Strategi Penetapan Harga	49

BAB IV ANALISIS PROYEK

IV.1. Analisis Aspek Pemasaran	50
IV.1.1. Peramalan Permintaan	50
IV.1.2. Produk	56
IV.1.3. Strategi Pemasaran	60
IV.1.4. Pelayanan	60
IV.2. Analisis Aspek Operasional	60
IV.2.1. Penetapan Lokasi	60
IV.2.2. Rentang Waktu Operasional	62
IV.2.3. Peralatan dan Perlengkapan Yang Dibutuhkan	62
IV.3. Aspek Sumber Daya Manusia	63
IV.3.1. Jenis-jenis Pekerjaan Yang Dibutuhkan	63
IV.4. Aspek Finansial	65
IV.4.1. Total Biaya Investasi	68

IV.4.2. Total Biaya per Tahun	69
IV.4.3. Nilai Sisa	70
IV.4.4. Perkiraan Pendapatan Bersih sebelum Pajak per Tahun	70
IV. 4.5. Perkiraan Pendapatan Bersih setelah Pajak per Tahun	71
IV.4.6. Penilaian Aspek Keuangan	72
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
V.1. Kesimpulan	74
V.2. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

- Tabel 4.1. Jumlah penduduk wilayah kecamatan Umbul Harjo
- Tabel 4.2. Jumlah penduduk yang mempunyai hewan peliharaan di wilayah kecamatan Umbul Harjo pada tahun 1990 dan 2000
- Tabel 4.3. Proyeksi Jumlah Penduduk wilayah kecamatan Umbul Harjo dan penduduk D I Y yang mempunyai hewan peliharaan di wilayah kecamatan Umbul Harjo pada Tahun 2005 – 2011
- Tabel 4.4. Distribusi responden berdasarkan mau atau tidak mencoba pet shop baru dengan lokasi baru
- Tabel 4.5. Distribusi Responden berdasarkan seminggu berapa kali berbelanja ke *pet shop*
- Tabel 4.6. Estimasi Kunjungan per tahun
- Tabel 4.7. Proyeksi Market Share
- Tabel 4.8. Distribusi Responden Berdasarkan Produk Pet Food Kaleng (wet) Yang Diinginkan pada *Pet Shop* Baru
- Tabel 4.9. Distribusi Responden Berdasarkan Merk Produk Makanan Hewan Dalam Bentuk Kering Yang Diinginkan Di *Pet Shop* Baru
- Table 4.10. Distribusi Responden Berdasarkan Pelayanan Yang Diinginkan pada *Pet Shop* Baru
- Tabel 4.11. Distribusi Responden Berdasarkan Mau Atau Tidak Mencoba Berbelanja Pada *Pet Shop* Baru Di Jalan Glagah Sari

Tabel 4.12. Distribusi Responden Berdasarkan Pada Jam Berapa Suka Berbelanja ke Pet Shop

Tabel 4.13. Perkiraan Total Biaya Per Tahun

Tabel 4.14. Estimasi Pembelanjaan

Tabel 4.15. Perkiraan Pendapatan Bersih Sebelum Pajak

Tabel 4.16. Pajak Per Tahun

Tabel 4.17. Perkiraan Pendapatan Bersih Setelah Pajak Per Tahun

Tabel 4.18. Perhitungan Net Present Value

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Struktur Organisasi Ratu Jaya *pet shop & hobbies*



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Kuesioner
- Lampiran 2 : Hasil Pengolahan Kuesioner
- Lampiran 3 : Break Even Point
- Lampiran 4 : Biaya Utilitas
- Lampiran 5 : Biaya Peralatan dan Perlengkapan Ratu Jaya *pet shop&hobbies 2*
per Tahun dan Nilai Sisa
- Lampiran 6 : Harga Perlengkapan Habis Pakai
- Lampiran 7 : Biaya Pembelian Peralatan dan Perlengkapan Ratu Jaya *pet shop*
& *hobbies 2*

EVALUASI PEMBUKAAN CABANG BARU

RATU JAYA PET SHOP & HOBBIES

Disusun oleh :

Vivi Trisnasari

NPM : 96 03 08767

Pembimbing Utama

C. Jarot Priyogutomo, Drs., MBA

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui evaluasi pembukaan cabang dari Ratu Jaya pet shop & hobbies, dengan melihat dari sisi aspek manajerial diantaranya (1) Aspek Pemasaran, (2) Aspek Operasional, (3) Aspek Keuangan. Metode penelitian yang digunakan dalam riset ini adalah : (1) telaah / kajian literature, (2) Survei lapangan dan wawancara mendalam.

Ada tiga temuan utama yang diperoleh dari penelitian ini. Pertama aspek pemasaran, dari strategi pemasaran pada gerai utama dapat diterapkan pada gerai baru, lokasi yang strategis karena dekat dengan ruas jalan besar, yakni jalan Kusuma Negara dan jalan Gedong Kuning dan produk yang dijual dalam bentuk kemasan sendiri, berupa kantung – kantung kecil dengan berat masing – masing satu kilogram, dilihat dari prospek pasar potensial dan *market share* yang jumlahnya semakin meningkat dari tahun ke tahun, maka menciptakan peluang yang semakin besar untuk didirikannya cabang baru Ratu Jaya *pet shop & hobbies*

Kedua aspek operasional, dari pemilihan lokasi tidaklah mengalami masalah, karena lokasi yang ditentukan selain berada dekat dengan pasar sasaran, namun yang terutama pada pemilihan lokasi ini investor tidak dibebani biaya sewa bangunan, karena adanya keterkaitan hubungan persaudaraan antara pemilik bangunan dengan investor. Ratu Jaya *pet shop & hobbies 2* akan buka pada Pk 08.00 hingga Pk 20.00.

Ketiga aspek keuangan, dengan biaya investasi untuk modal awal dalam menjalankan proyek ini adalah sebesar Rp 83.220.200,- dan besar *Net Present Value* (NPV) yang dihasilkan adalah positif yaitu sebesar Rp 1.044.398.193,- sehingga proyek dikatakan menguntungkan, oleh karena itu layak untuk dijalankan. Dilihat dari metode '*payback period*' waktu kembalinya modal dapat dikatakan sangat singkat yaitu 4 bulan 24 hari.

Kata kunci : pet shop, aspek pemasaran operasional dan keuangan