



ANALISA ASPEK INTERNAL MANAJEMEN RITEL WARALABA MODERN

(Studi Kasus Indomaret dan Alfamart)



TESIS

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program
Pascasarjana Program Magister Manajemen**

**UNIVERSITAS
MERCU BUANA**

Oleh

DAWUD ABDURROHMAN

5510412-094

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
2006**

PENGESAHAN TESIS

Judul : **Analisa Aspek Internal Manajemen Ritel Waralaba
Modern
(Studi Kasus Indomaret dan Alfamart).**

Nama : Dawud Abdurrohman, ST

NIM : 5510412-094

Program : Magister Manajemen

Tanggal Pengesahan : November 2006

Menyetujui

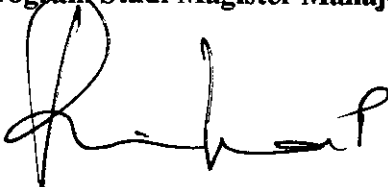
Pembimbing Utama



UNIVERSITAS
MERCU BUANA
Dr. Mustika S. Purwanegara, MSc

Mengesahkan

Ketua Program Studi Magister Manajemen



Dr. Mustika S. Purwanegara, MSc

PERNYATAAN

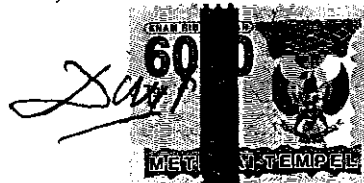
Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa pernyataan dalam Tesis ini :

Judul : **Analisa Aspek Internal Manajemen Ritel Waralaba Modern**
(Studi Kasus Indomaret dan Alfamart).
Nama : Dawud Abdurrohman, ST
NIM : 5510412-094
Program : Magister Manajemen

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian lapangan, dan karya saya sendiri dengan bimbingan komisi Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data dan hasil pengolahan yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dan dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, 28 Oktober 2006



Dawud Abdurrohman, ST

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT senantiasa selalu dipanjatkan penulis, karena berkat rahmat dan karuniaNya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik dan tepat waktu. Tesis ini merupakan salah satu syarat akhir dalam memperoleh gelar Magister Manajemen pada program Pascasarjana Universitas Mercu Buana, Jakarta.

Tesis yang bertema studi kelayakan bisnis ini merupakan salah satu wujud ketertarikan penulis pada pengembangan jiwa kewirausahaan atau *entrepreneurship*. Selain akan sangat berguna buat penulis, tesis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif pada pengembangan dunia bisnis di Indonesia, khususnya bisnis ritel minimarket waralaba.

Karena selain kuliah penulis juga bekerja, diantara kesibukannya penulis harus berjuang keras membagi waktu, pikiran dan tenaga demi terselesainya penulisan tesis ini. Selain dari hasil usaha individu, penelitian ini tentunya tidak akan terwujud tanpa bantuan, dukungan dan doa dari berbagai pihak.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah ikut membantu dalam penulisan tesis ini. Ucapan terima kasih tersebut penulis sampaikan kepada :

1. Dr. Mustika S. Purwanegara, MSc. selaku pembimbing utama dalam tesis ini yang banyak meluangkan waktunya dalam memberikan bimbingan, dan juga selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Mercu Buana, Jakarta
2. Ir. Dana Santoso, M.Eng.Sc.,Ph.D. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Mercu Buana, Jakarta.
3. Seluruh jajaran tim pengajar Program Pascasarjana Magister Manajemen Universitas Mercu Buana, Jakarta.
4. Seluruh jajaran tata usaha (TU) Program Pascasarjana Magister Manajemen Universitas Mercu Buana, Jakarta.

5. Seluruh koresponden penelitian baik Indomaret, Alfamart dan Ceriamart di area Perumahan Harapan Indah, Taman Harapan Baru dan Perumahan Pondok Ungu Bekasi, terima kasih atas kesediannya mengisi data penelitian.
6. Rekan-rekan kuliah angkatan V kampus Menteng kelas Minggu, khususnya Endah MS, Pak Setia, Pak Adi Rakhman dan Pak Suparmin, terima kasih atas pinjaman referensi buku dan beberapa *advice* serta masukannya.
7. Rekan-rekan kuliah konsentrasi Marketing kampus Menteng, terimakasih atas dukungan, *sharing* dan diskusi yang sangat berharga.
8. Keluarga dan saudara-saudaraku tercinta atas dukungan keyakinannya dalam mencapai masa depan yang lebih baik.
9. Rini Sari Nugraheni atas inspirasi, motivasi dan doanya, keberadaanmu sangat berarti dalam hidupku, SHMILY-SHMIMY.
10. Semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu, yang langsung maupun tidak langsung berperan dan membantu pada terselesainya penulisan tesis ini.

Semoga semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih belum sempurna dan banyak kekurangannya. Oleh karena itu saran dan kritik yang membangun untuk menunjang perbaikan dari segenap pembaca sangat penulis harapkan.

Akhir kata penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua, amin.

Jakarta, Oktober 2006

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
ABSTRACT	ii
ABSTRAK	iii
PENGESAHAN TESIS	iv
PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR GRAFIK	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
 BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Rumusan Masalah-Masalah	8
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian	8
1.4. Kegunaan Penelitian	9
1.5. Batasan Penelitian	10
1.6. Sistematika Penulisan	10
 BAB II. KAJIAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
2.1. Kajian Pustaka	12
2.2. Kerangka Pemikiran	25
 BAB III. OBJEK DAN METODE PENELITIAN	
3.1. Variabel Penelitian	26
3.2. Objek Penelitian	29

3.3. Metode Penelitian	31
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1. Profil Indomaret	35
4.2. Profil Alfamart	47
4.3. Aspek Internal yang Mempengaruhi Profitabilitas Minimarket Waralaba	53
4.4 Profitabilitas Minimarket	71
4.5. <i>Payback Period</i> dari Dua Model Investasi	74
4.6. Perbedaan Indomaret dan Alfamart	81
4.7 Kiat-kiat Menerjuni Bisnis Minimarket Waralaba	84
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	87
5.2. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	90
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Nomor	Teks	Halaman
2.1	Sarana Promosi pada Ritel	15
3.1	Variabel-variabel Penelitian	28
3.2	Objek Penelitian Ritel Beserta Lokasi	29
4.1	Penilaian Konsumen pada Indomaret	38
4.2	Perkiraan Biaya Investasi Awal	51
4.3	Perkiraan Biaya Berdasarkan Kapasitas Toko	51
4.4	Perincian Biaya Investasi	52
4.5	Besar <i>Royalty Fee</i>	52
4.6	Data Tingkat Penjualan Berdasarkan Lokasi	54
4.7	Data Tingkat Penjualan Berdasarkan Bentuk Bangunan Toko	55
4.8	Data Tingkat Penjualan Berdasarkan Status Ritel	56
4.9	Data Tingkat Penjualan Berdasarkan Tipe Rak	57
4.10	Data Tingkat Penjualan Berdasarkan Lama Berdiri	59
4.11	Pengaruh Posisi Ritel Terhadap Pesaing Pada Penjualan	61
4.12	Angka Produktifitas Karyawan Tiap Ritel	63
4.13	Pengaruh Keberadaan ATM pada Penjualan	66
4.14	Pengaruh Link Debit BCA pada Penjualan	67
4.15	Nilai Sewa Teras Perbulan	70
4.16	Pengaruh Biaya Operasional Terhadap Profit	72
4.17	Data Untuk Perhitungan <i>Payback Period</i>	75
4.18	<i>Capital Budgeting</i> Model Investasi Toko	76
4.19	<i>Capital Budgeting</i> Model Sewa Toko	78
4.20	Pengaruh Penjualan Terhadap <i>Payback Period</i>	80
4.21	Data Tingkat Penjualan Berdasarkan Jenis Ritel	82
4.22	Data Tingkat Penjualan Berdasarkan Jenis dan Status Ritel	82
4.23	Profitabilitas Indomaret dan Alfamart	83
2.24	<i>Payback Period</i> Indomaret dan Alfamart	83

DAFTAR GAMBAR

Nomor	Teks	Halaman
1.1	Pangsa Pasar Ritel Modern pada Tahun 2001 dan 2005	2
2.1	Aspek Kunci Internal Manajemen Ritel Modern	14
2.2	Kerangka Pemikiran Penelitian	25
3.1	Variabel dan Indikator Aspek Internal Manajemen Ritel	27
3.2	Peta Lokasi Ritel di Harapan Indah dan Taman Harapan Baru	30
3.3	Peta Lokasi Ritel di Perumahan Pondok Ungu Permai	30
3.4	Klasifikasi Data Riset Pemasaran	32
3.5	Jenis Teknik Sampling	34
4.1	Distribusi Center Indomaret	38
4.2	Sewa Teras Indomaret	40
4.3	Penghargaan Sebagai Perusahaan Waralaba 2003	41
4.4	Training Berkala Karyawan Terwaralaba Indomaret	45
4.5	Prinsip Bisnis Alfamart	48



DAFTAR GRAFIK

Nomor	Teks	Halaman
1.1	Minat Investor pada Jenis Bisnis Waralaba	5
4.1	Perkembangan Gerai Indomaret	36
4.2	Pengaruh Jumlah Rak Terhadap Tingkat Penjualan	58
4.3	Pengaruh Lama Berdiri Terhadap Tingkat Penjualan	60
4.4	Pengaruh Biaya Operasional Terhadap Profit	73
4.5	Hubungan Penjualan dengan <i>Payback Period</i>	80



DAFTAR LAMPIRAN

Nomor	Teks	Halaman
1	Jadual Aktifitas Penulisan Tesis	xv
2	Kuesioner	xvi
3	Data Hasil Penelitian I	xviii
4	Data Hasil Penelitian II	xx
5	Data Hasil Penelitian III	xxii
6	Data Hasil Penelitian IV	xxiv
7	Daftar Bisnis Waralaba di Indonesia	xxvi
8	Riwayat Hidup	xxxii

