

## ABSTRAK

Biliar merupakan salah satu olahraga yang dapat dinikmati oleh semua kalangan. Untuk mendirikan sarana olahraga biliar di jalan Terusan Babakan Jeruk VIII, penulis diminta oleh pemilik modal untuk melakukan perhitungan mengenai kelayakannya. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah proyek tersebut layak berdasarkan aspek pasar, teknik, finansial, serta sosial dan hukum. Sehingga dapat diketahui apakah sarana olahraga biliar ini layak untuk dilaksanakan atau tidak.

Langkah-langkah yang ditempuh adalah dengan melakukan survei ke sarana olahraga biliar yang sudah ada, survei ke lokasi yang akan dijadikan sarana olahraga biliar, wawancara dengan pemilik modal, dan melakukan penyebaran kuesioner. Kuesioner penelitian disebarikan kepada masyarakat di sekitar Universitas Kristen Maranatha yang suka dengan olahraga biliar.

Analisis aspek pasar dinyatakan layak karena diketahui bahwa mahasiswa Universitas Kristen Maranatha berjenis kelamin laki-laki yang suka bermain biliar adalah sebesar 51% dan yang berminat bermain di sarana olahraga biliar yang akan didirikan adalah sebesar 95%. Dari data jumlah mahasiswa Universitas Kristen Maranatha diketahui bahwa jumlah mahasiswa meningkat dari tahun ke tahun. Dengan posisi sebagai *market challenger* maka sarana olahraga biliar diharapkan mampu untuk mengambil pasar sebesar 60%. Sarana olahraga biliar memiliki kapasitas sebesar 105.600 jam/tahun yang dapat menampung permintaan pasar sebesar 73.061 jam pada tahun pertama dan meningkat setiap tahunnya sampai pada tahun kelima sebesar 93.884 jam. Dengan demikian maka dilakukan strategi pemasaran (7P) yang mencakup *product, price, promotion, place, people, process, dan physical evidence* dengan harapan dapat memenuhi keinginan konsumen.

Analisis aspek teknik dinyatakan layak karena diketahui bahwa peralatan, perlengkapan, dan sumber daya yang dibutuhkan dalam mendirikan sarana olahraga biliar tersedia dan dapat dipenuhi oleh pemilik modal.

Analisis aspek finansial dinyatakan layak karena proyek pendirian sarana olahraga biliar ini menghasilkan nilai *Net Present Value (NPV)* yang positif, yaitu sebesar Rp 180.538.375, menghasilkan nilai *Internal Rate of Return (IRR)* yang lebih besar dari MARR (9%), yaitu sebesar 11,8%, memiliki *Payback Period* yang lebih kecil daripada umur proyek (5 tahun), yaitu selama 3,7 tahun, memiliki nilai *profitability index* yang lebih besar dari 1, yaitu sebesar 1,075, dan *Break Even Point (BEP)* pada penyewaan meja biliar selama 123.481 jam.

Analisis aspek sosial dan hukum dinyatakan layak karena pemilik modal dapat memenuhi semua aspek *legal* yang dibutuhkan dan sarana olahraga biliar yang akan didirikan tersebut memiliki dampak positif yang lebih besar daripada dampak negatifnya terhadap masyarakat.

Secara keseluruhan proyek pendirian sarana olahraga biliar di jalan Terusan Babakan Jeruk VIII ini layak untuk dilaksanakan karena layak berdasarkan keempat aspek diatas.

# DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR DAN UCAPAN TERIMA KASIH</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1-1
1.2 Identifikasi Masalah.....	1-2
1.3 Pembatasan Masalah .....	1-2
1.4 Perumusan Masalah.....	1-2
1.5 Tujuan Penelitian.....	1-2
1.6 Sistematika Penulisan.....	1-3
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Metode Penelitian Bisnis.....	2-1
2.1.1 Jenis-jenis Penelitian.....	2-1
2.1.2 Populasi dan Sampel.....	2-3
2.1.2.1 Menentukan Ukuran Sampel.....	2-4
2.1.2.2 Teknik Pengambilan Sampel.....	2-4
2.1.2.3 Macam-Macam Skala Pengukuran.....	2-5
2.1.3 Teknik Pengumpulan Data.....	2-6
2.1.4 Validitas dan Realibilitas Instrumen.....	2-6
2.2 Studi Kelayakan Bisnis.....	2-8
2.2.1 Aspek Pasar.....	2-9
2.2.1.1 Pengertian Pasar.....	2-9
2.2.1.2 Bentuk Pasar.....	2-9

2.2.1.3	Mengukur Permintaan.....	2-11
2.2.1.4	Meramal Permintaan.....	2-12
2.2.1.5	<i>Coefficient Variance</i> .....	2-12
2.2.2	Aspek Pemasaran.....	2-13
2.2.2.1	Segmentasi-Target-Posisi Di Pasar.....	2-14
2.2.2.2	Manajemen Pemasaran.....	2-17
2.2.3	Aspek Teknik.....	2-17
2.2.4	Aspek Sumber Daya Manusia.....	2-19
2.2.5	Aspek Finansial.....	2-20
2.2.5.1	Kebutuhan Dana Dan Sumbernya.....	2-20
2.2.5.2	Laporan Keuangan.....	2-20
2.2.5.3	Perhitungan Depresiasi.....	2-21
2.2.5.4	<i>Cash Flow</i> (Aliran Kas).....	2-21
2.2.5.5	Penilaian Dan Pemilihan Investasi.....	2-22
2.2.6	Aspek Sosial.....	2-26
2.2.7	Aspek Hukum.....	2-34

### **BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN**

3.1	Penelitian Pendahuluan.....	3-3
3.2	Latar Belakang Masalah.....	3-3
3.3	Studi Literatur.....	3-3
3.4	Identifikasian Masalah.....	3-3
3.5	Pembatasan Masalah.....	3-4
3.6	Perumusan Masalah.....	3-4
3.7	Tujuan Penelitian.....	3-4
3.8	Pengumpulan dan Analisis Data Pasar.....	3-5
3.8.1	Pengumpulan Data Pasar.....	3-5
3.8.2	Analisis Data Pasar.....	3-8
3.9	Pengumpulan dan Analisis Data Teknis.....	3-8
3.9.1	Pengumpulan Data Teknik.....	3-9
3.9.2	Analisis Data Teknik.....	3-9

3.10	Pengumpulan dan Analisis Data Finansial.....	3-9
3.10.1	Pengumpulan Data Finansial.....	3-10
3.10.3	Analisis Data Finansial.....	3-11
3.11	Pengumpulan dan Analisis Data Sosial & Hukum.....	3-12
3.10.1	Pengumpulan Data Sosial & Hukum.....	3-12
3.10.2	Analisis Dampak Sosial & Hukum.....	3-12
3.12	Analisis Keseluruhan.....	3-13
3.13	Kesimpulan dan Saran.....	3-13

#### **BAB 4 PENGUMPULAN DATA**

4.1	Pengumpulan Data Pasar.....	4-1
4.1.1	Pengujian Validitas.....	4-4
4.1.2	Pengujian Reliabilitas.....	4-6
4.2	Pengumpulan Data Teknik.....	4-6
4.2.1	Daftar Peralatan Yang Digunakan .....	4-6
4.2.2	Data <i>Layout</i> .....	4-7
4.2.3	Sumber daya Manusia.....	4-8
4.2.4	Jadwal Pelaksanaan Proyek.....	4-9
4.3	Pengumpulan Data Finansial.....	4-10
4.3.1	Biaya Pembelian Tanah.....	4-10
4.3.2	Biaya Pendirian <i>Hall</i> .....	4-10
4.3.3	Biaya Dekotasi.....	4-10
4.3.4	Biaya Tenaga Kerja.....	4-11
4.3.5	Biaya Promosi.....	4-11
4.3.6	Biaya Perlengkapan.....	4-12
4.3.7	Pajak Penghasilan.....	4-12
4.3.8	Biaya Air PDAM, Listrik, Telepon, dan Keamanan.....	4-13
4.3.9	Tingkat Suku Bunga dan Biaya Izin Usaha.....	4-13
4.3.10	Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	4-13
4.4	Pengumpulan Data Sosial dan Hukum.....	4-14

## **BAB 5 PENGOLAHAN DATA DAN ANALISIS**

5.1	Analisis Pasar.....	5-1
5.1.1	Analisis Konsumen.....	5-1
5.1.2	Strategi Pemasaran.....	5-5
5.1.3	<i>Product Life Cycle</i> (Siklus Hidup Produk).....	5-10
5.1.4	Analisis Keadaan Pasar Sekarang.....	5-12
5.1.4.1	Peramalan Permintaan Pasar.....	5-13
5.1.4.2	Estimasi Permintaan.....	5-14
5.1.4.3	Analisis Pesaing.....	5-16
5.2	Analisis Teknik.....	5-17
5.2.1	Spesifikasi Bangunan.....	5-17
5.2.2	Sumber Daya Yang Diperlukan.....	5-17
5.2.3	Jadwal Pelaksanaan Proyek.....	5-18
5.3	Analisis Finansial.....	5-20
5.3.1	Estimasi penghasilan.....	5-20
5.3.2	Biaya peralatan.....	5-21
5.3.3	Biaya Promosi.....	5-22
5.3.4	Pengeluaran tidak langsung.....	5-23
5.3.5	Depresiasi.....	5-24
5.3.6	Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung.....	5-25
5.3.7	<i>Venture Initiation Cost, Working Capital, Project Cost ... Summary</i> .....	5-26
5.3.8	HPP (Harga Pokok Penjualan).....	5-27
5.3.9	Laporan Rugi Laba.....	5-28
5.3.10	<i>Cashflow</i> .....	5-28
5.3.11	Neraca.....	5-29
5.3.12	Analisis NPV (Net Present Value).....	5-29
5.3.13	Analisis IRR (Internal Rate of Return).....	5-30
5.3.14	Analisis PI (Profitability Index).....	5-30
5.3.15	Analisis PP (Payback Period).....	5-31
5.3.16	BEP (Break Even Point).....	5-31

5.3.17 Analisis Rasio.....	5-32
5.3.18 Analisis Sensitivitas.....	5-34
5.4 Analisis Sosial dan Hukum.....	5-35
5.4.1 Analisis Sosial.....	5-35
5.4.2 Analisis Hukum.....	5-36
5.5 Analisis Keseluruhan.....	5-38

## **BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN**

6.1 Kesimpulan.....	6-1
6.2 Saran.....	6-2

## **DAFTAR PUSTAKA**

**xvii**

## **LAMPIRAN**

## **KOMENTAR DOSEN PENGUJI**

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
3.1	Kerangka Penelitian	3-1
3.1	Kerangka Penelitian (lanjutan)	3-2
3.1	Tahap Pengumpulan Data	3-6
5.1	Usulan Logo Sarana Olahraga Biliar	5-4
5.2	Grafik Siklus Hidup Produk	5-11
5.3	Uji Verifikasi	5-14
5.4	Jadwal Pelaksanaan Proyek	5-18

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
4.1	Tabel Perhitungan Hasil Kuesioner Penelitian 1	4-1
4.2	Tabel Perhitungan Hasil Kuesioner Penelitian II	4-4
4.3	Tabel Rangkuman Pengujian Validitas	4-5
4.4	Tabel Harga Peralatan	4-6
4.5	Tabel Jadwal Pelaksanaan Proyek	4-9
4.6	Tabel Gaji Karyawan	4-11
4.7	Tabel Rencana Promosi	4-12
4.8	Tabel Biaya Perlengkapan	4-12
5.1	Tabel Tempat Orang Biasanya Bermain Biliar	5-1
5.2	Tabel Jenis Kelamin Konsumen Sarana Olahraga Biliar	5-2
5.3	Tabel Usia Konsumen Sarana Olahraga Biliar	5-2
5.4	Tabel Jenis Pekerjaan Konsumen Sarana Olahraga Biliar	5-2
5.5	Tabel Dana Yang Disediakan Konsumen Dalam Bermain Biliar	5-3
5.6	Tabel Dengan Siapa Biasanya Konsumen Bermain Biliar	5-3
5.7	Tabel Jumlah Mahasiswa Universitas Kristen Maranatha	5-5
5.8	Tabel Peramalan Untuk Tahun 2009-2013	5-6
5.9	Tabel Uji Verifikasi	5-6
5.10	Tabel Jumlah Jam Biasanya Konsumen Bermain Biliar	5-7



5.11	Tabel Berapa Kali Konsumen Bermain Biliar Dalam Seminggu	5-7
5.12	Tabel Estimasi Permintaan	5-8
5.13	Tabel Bobot Kepentingan Berdasarkan Segi <i>Product</i>	5-10
5.14	Tabel Waktu Konsumen Pergi Bermain Biliar	5-10
5.15	Tabel Harga Bermain Biliar Per Jam	5-11
5.16	Tebel Standar Harga Bermain Biliar Per Jam Menurut Konsumen	5-11
5.17	Tabel Bobot Kepentingan Berdasarkan Segi <i>Price</i>	5-11
5.18	Tabel Sumber Informasi Mengenai Sarana Olahraga Biliar	5-12
5.19	Tabel Bobot Kepentingan Berdasarkan Segi <i>Promotion</i>	5-12
5.20	Tabel Bobot Kepentingan Berdasarkan Segi <i>Place</i>	5-13
5.21	Tabel Bobot Kepentingan Berdasarkan Segi <i>People</i>	5-13
5.22	Tabel Bobot Kepentingan Berdasarkan Segi <i>Process</i>	5-14
5.23	Tabel Cara Pembayaran	5-14
5.24	Tabel Bobot Kepentingan Berdasarkan Segi <i>Physical Evidence</i>	5-15
5.25	Tabel Estimasi Penghasilan Penyewaan Meja Biliar	5-20
5.26	Tabel Estimasi Penghasilan Penjualan Minuman	5-21
5-27	Tabel Biaya Peralatan	5-21
5.28	Tabel Biaya Promosi	5-22
5.29	Tabel Pengeluaran Tidak Langsung	5-23

5.30	Tabel Biaya Depresiasi	5-25
5.31	Tabel Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung	5-25
5.32	Tabel <i>Venture Initiation Cost</i>	5-27
5.33	Tabel <i>Working Capital</i>	5-27
5.34	Tabel <i>Project Cost Summary</i>	5-27
5.35	Tabel HPP	5-28
5.36	Tabel Laporan Rugi Laba	5-28
5.37	Tabel <i>Cashflow</i>	5-29
5.38	Tabel NPV	5-30
5.39	Tabel Biaya Tetap, Biaya Variabel, dan Jumlah Permintaan/tahun	5-32

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul	Halaman
1	Kuesioner Penelitian	L1-1
2	Rekapitulasi Kuesioner Bagian I	L2-4
3	Rekapitulasi Kuesioner Bagian II	L3-7
4	Hasil survei terhadap 100 orang mahasiswa UKM yang berjenis kelamin laki-laki	L4-10
4	Bobot Kepentingan	L5-11
5	Hasil Pengujian Validitas	L6-12
6	Tabel r Product Moment	L7-13
7	Hasil Peramalan	L8-14
8	Perhitungan Depresiasi	L9-15
9	Perhitungan HPP	L10-18
10	Laporan Rugi Laba	L11-19
11	<i>Cashflow</i>	L12-20
12	Neraca	L13-21
13	NPV	L14-22
	IRR	L14-22
	PI	L14-22
	PP	L14-22
14	Analisis Sensitivitas	L15-23
15	Analisis Rasio	L16-24
16	Usulan <i>Layout</i>	L17-27
17	Data Jumlah Mahasiswa Universitas Kristen Maranatha	L18-28