

ABSTRAK

Futsal merupakan salah satu jenis olahraga yang sudah tidak asing lagi bagi semua orang. Hal ini bisa dilihat dari banyaknya masyarakat mulai dari kalangan anak-anak, remaja, sampai dewasa yang bermain futsal di tempat-tempat olahraga futsal, sementara tempat olahraga futsal yang ada di kota Cimahi jumlahnya masih sedikit.

Salah seorang pengusaha yang mempunyai tanah di jalan Kolonel Masturi No. 163, Cimahi tertarik untuk membangun tempat olahraga futsal. Pengusaha tersebut melihat ada peluang yang potensial dan berpikir bahwa tanah tersebut sangat cocok untuk didirikan tempat olahraga futsal.

Pembangunan tempat olahraga futsal ini membutuhkan biaya yang cukup besar sehingga perlu dilakukan analisis kelayakan proyek untuk meminimasi resiko yang mungkin terjadi. Oleh karena itu, pengusaha tersebut meminta bantuan penulis untuk melakukan analisis kelayakan proyek pembangunan tempat olahraga futsal apakah layak atau tidak.

Dilihat dari aspek pasar, proyek pembangunan tempat olahraga futsal ini layak direalisasikan melihat potensi pasar yang cukup besar yaitu mahasiswa usia 17 – 22 tahun yang bermain futsal 2 jam/sekali main sebesar 29,33 %. Selain itu, faktor suasana yang nyaman dan harga yang terjangkau juga turut mendukung keberhasilan proyek ini.

Dilihat dari aspek teknik, proyek pembangunan tempat olahraga futsal ini layak direalisasikan karena pemilik modal sanggup untuk menyediakan bangunan dan lapangan tempat olahraga futsal beserta fasilitas di dalamnya dan semua peralatan yang dibutuhkan untuk membuka usaha tempat olahraga futsal.

Dilihat dari aspek finansial, proyek pembangunan tempat olahraga futsal ini layak untuk direalisasikan karena pemilik modal mampu menyediakan dana yang dibutuhkan. Proyek ini memiliki nilai *Net Present Value* yang positif yaitu Rp 1.005.216.212,19, nilai *Internal Rate of Return* sebesar 19,4 % lebih besar dari nilai *Minimum Attractive Rate of Return* sebesar 19 %, nilai *Profitability Index* lebih besar dari satu yaitu sebesar 1,62, dan *Payback Period* yang lebih kecil dari umur proyek yaitu 2,928 tahun.

Dilihat dari aspek sosial dan hukum, proyek pembangunan tempat olahraga futsal ini layak direalisasikan karena memiliki dampak positif yang lebih besar yaitu 71,42 % daripada dampak negatif yang ditimbulkan yaitu 28,57 % oleh pembangunan tempat olahraga futsal ini dan dapat memenuhi semua persyaratan izin serta mematuhi hukum yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan seluruh aspek yang telah dianalisis, secara keseluruhan proyek pembangunan tempat olahraga futsal ini layak untuk direalisasikan.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR DAN UCAPAN TERIMA KASIH	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1-1
1.2 Identifikasi Masalah.....	1-2
1.3 Pembatasan Masalah	1-2
1.4 Perumusan Masalah.....	1-3
1.5 Tujuan Penelitian.....	1-3
1.6 Sistematika Penulisan.....	1-3
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Metode Penelitian Bisnis.....	2-1
2.1.1 Jenis-jenis Penelitian.....	2-1
2.1.2 Populasi dan Sampel.....	2-4
2.1.2.1 Ukuran Sampel.....	2-5
2.1.2.2 Teknik Pengambilan Sampel.....	2-5
2.1.2.2.1 <i>Probability Sampling</i>	2-5
2.1.2.2.2 <i>Nonprobability Sampling</i>	2-7
2.1.2.3 Skala Pengukuran.....	2-8
2.1.3 Teknik Pengumpulan Data.....	2-9
2.1.4 Kriteria Instrumen Yang Baik.....	2-10
2.2 Studi Kelayakan Bisnis.....	2-11
2.2.1 Aspek Pasar.....	2-12
2.2.1.1 Pengertian Pasar.....	2-12

2.2.1.2	Bentuk Pasar.....	2-12
2.2.1.3	Mengukur dan Meramalkan Permintaan.....	2-14
2.2.2	Aspek Pemasaran.....	2-16
2.2.2.1	Segmentasi-Target-Posisi Di Pasar.....	2-16
2.2.2.2	Manajemen Pemasaran.....	2-19
2.2.3	Aspek Teknik.....	2-23
2.2.4	Aspek Finansial.....	2-24
2.2.4.1	Kebutuhan Dana.....	2-24
2.2.4.2	Laporan Keuangan.....	2-24
2.2.4.3	Perhitungan Depresiasi.....	2-25
2.2.4.4	<i>Cashflow</i>	2-25
2.2.4.5	Penilaian Dan Pemilihan Investasi.....	2-26
2.2.4.6	<i>Sensitivity Analysis</i>	2-29
2.2.5	Aspek Sosial dan Hukum.....	2-30

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	Identifikasi Masalah.....	3-3
3.5	Pembatasan Masalah.....	3-4
3.6	Perumusan Masalah.....	3-4
3.7	Tujuan Penelitian.....	3-4
3.8	Pengumpulan Data Pasar dan Analisis Pasar.....	3-5
3.8.1	Pengumpulan Data Pasar.....	3-5
3.8.2	Analisis Pasar.....	3-7
3.9	Pengumpulan Data Teknik dan Analisis Teknik.....	3-8

3.10	Pengumpulan dan Pengolahan Data Finansial.....	3-8
3.10.1	Pengumpulan Data Finansial.....	3-9
3.10.2	Pengolahan Data Finansial.....	3-10
3.10.3	Analisis Data Finansial.....	3-11
3.11	Pengumpulan dan Analisis Data Sosial dan Hukum.....	3-11
3.11.1	Pengumpulan Data Sosial dan Hukum.....	3-11
3.11.2	Analisis Data Sosial dan Hukum.....	3-11
3.12	Analisis Keseluruhan.....	3-12
3.13	Kesimpulan dan Saran.....	3-12

BAB 4 PENGUMPULAN DATA

4.1	Pengumpulan Data Pasar.....	4-1
4.1.1	Uji Validitas.....	4-5
4.1.2	Uji Reliabilitas.....	4-5
4.2	Pengumpulan Data Teknik.....	4-6
4.2.1	Peralatan Yang Dibutuhkan	4-6
4.2.2	Sumber Daya Manusia Yang Dibutuhkan.....	4-7
4.2.3	<i>Layout</i> Tempat Olahraga Futsal.....	4-8
4.2.4	Jadwal Pelaksanaan Proyek.....	4-9
4.3	Pengumpulan Data Finansial.....	4-9
4.3.1	Biaya Pembelian Tanah.....	4-10
4.3.2	Biaya Perobohan Gedung.....	4-10
4.3.3	Biaya Pembangunan Gedung Dan Lapangan Futsal.....	4-10
4.3.4	Biaya Dekorasi.....	4-10
4.3.5	Biaya Iklan.....	4-10
4.3.6	Biaya Tenaga Kerja.....	4-11
4.3.7	Biaya Tenaga Kerja Tidak Langsung.....	4-11
4.3.8	Biaya Perawatan.....	4-11
4.3.9	Pajak Bumi dan Bangunan	4-11
4.3.10	Pajak Penghasilan.....	4-12
4.3.11	Biaya Listrik, Air PDAM, Air Minum, dan Telepon.....	4-12

4.3.12	Biaya Keamanan.....	4-13
4.3.13	Tingkat Suku Bunga Kredit Efektif.....	4-13
4.3.14	Tingkat Suku Bunga Deposito.....	4-13
4.4	Pengumpulan Data Sosial dan Hukum.....	4-14
4.4.1	Data Sosial.....	4-14
4.4.2	Data Hukum.....	4-14

BAB 5 PENGOLAHAN DATA DAN ANALISIS

5.1	Analisis Pasar.....	5-1
5.1.1	Target Pasar.....	5-1
5.1.2	Potensi Pasar.....	5-1
5.1.3	Pangsa Pasar.....	5-2
5.1.4	Potensi Penjualan.....	5-2
5.1.5	Analisis Konsumen.....	5-2
5.1.5.1	Segmentasi Pasar.....	5-3
5.1.5.2	Menetapkan Sasaran Pasar.....	5-5
5.1.5.3	Menetapkan Posisi Pasar	5-6
5.1.6	Estimasi Penjualan.....	5-7
5.1.7	Strategi Pemasaran.....	5-8
5.1.8	Analisis Pesaing.....	5-13
5.2	Analisis Teknik.....	5-13
5.2.1	Spesifikasi Tanah dan Bangunan.....	5-13
5.2.2	Sumber Daya Yang Dibutuhkan.....	5-14
5.2.3	Jadwal Pelaksanaan Proyek.....	5-15
5.3	Analisis Finansial.....	5-16
5.3.1	Estimasi penghasilan.....	5-17
5.3.2	Estimasi Pengeluaran Untuk Iklan.....	5-17
5.3.3	Estimasi Pengeluaran Untuk Promosi.....	5-18
5.3.4	Estimasi Pengeluaran Untuk Peralatan.....	5-18
5.3.5	Estimasi Pengeluaran Untuk Tenaga Kerja.....	5-19
5.3.6	Estimasi Pengeluaran Untuk Tenaga Kerja Tidak Langsung	5-19

5.3.7	Estimasi Pengeluaran Untuk Perawatan.....	5-20
5.3.8	Depresiasi.....	5-20
5.3.9	<i>Project Cost Summary</i>	5-21
5.3.10	Harga Pokok Penjualan.....	5-23
5.3.11	Laporan Laba Rugi.....	5-23
5.3.12	<i>Cash Flow</i>	5-24
5.3.13	Neraca.....	5-24
5.3.14	<i>Payback Period</i>	5-24
5.3.15	<i>Net Present Value</i>	5-25
5.3.16	<i>Internal Rate of Return</i>	5-26
5.3.17	<i>Profitability Index</i>	5-26
5.3.18	<i>Break Even Point</i>	5-27
5.3.19	Analisis Rasio.....	5-28
5.3.20	Analisis Sensitivitas.....	5-32
5.4	Analisis Sosial dan Hukum.....	5-33
5.4.1	Analisis Sosial.....	5-34
5.4.2	Analisis Hukum.....	5-35
5.5	Analisis Keseluruhan.....	5-36

BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN

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

DAFTAR PUSTAKA

xvii

LAMPIRAN

KOMENTAR DOSEN PENGUJI

DATA PENULIS

DAFTAR TABEL

Tabel	Judul	Halaman
4.1	Tabel Perhitungan Kuesioner Penelitian (Bagian 1)	4-1
4.1	Tabel Perhitungan Kuesioner Penelitian (Bagian 1) Lanjutan 1	4-2
4.1	Tabel Perhitungan Kuesioner Penelitian (Bagian 1) Lanjutan 2	4-3
4.1	Tabel Perhitungan Kuesioner Penelitian (Bagian 1) Lanjutan 3	4-4
4.2	Tabel Perhitungan Kuesioner Penelitian (Bagian 2)	4-4
4.3	Tabel Perhitungan Uji Validitas	4-5
4.4	Tabel Peralatan Yang Dibutuhkan	4-6
4.5	Tabel Jadwal Pelaksanaan Proyek	4-9
5.1	Tabel Jumlah Penduduk Pria Menurut Kelompok Umur 17-22 Tahun Di Kota Cimahi	5-2
5.2	Tabel Tempat Olahraga Futsal	5-3
5.3	Tabel Usia Konsumen Tempat Olahraga Futsal	5-4
5.4	Tabel Pekerjaan Konsumen Tempat Olahraga Futsal	5-4
5.5	Tabel Biaya Yang Dikeluarkan Konsumen Tempat Olahraga Futsal	5-4
5.6	Tabel Berapa Kali Biasanya Konsumen Bermain Futsal Dalam Sebulan	5-5

5.7	Tabel Pendapatan Penyewaan Lapangan Futsal	5-7
5.8	Tabel Bobot Kepentingan Dari Segi <i>Product</i>	5-9
5.9	Tabel Biaya Per Jam Konsumen Bermain Futsal Pada Biasanya	5-9
5.10	Tabel Bobot Kepentingan Dari Segi <i>Price</i>	5-9
5.11	Tabel Bobot Kepentingan Dari Segi <i>Place</i>	5-10
5.12	Tabel Darimana Konsumen Mengetahui Tentang Tempat Olahraga Futsal	5-10
5.13	Tabel Bobot Kepentingan Dari Segi <i>Process</i>	5-11
5.14	Tabel Bobot Kepentingan Dari Segi <i>People</i>	5-11
5.15	Tabel Darimana Konsumen Mengetahui Tentang Tempat Olahraga Futsal	5-12
5.16	Tabel Bobot Kepentingan Dari Segi <i>Promotion</i>	5-12
5.17	Tabel Bobot Kepentingan Dari Segi <i>Physical Evidence</i>	5-13
5.18	Tabel Penghasilan Tempat Olahraga Futsal	5-17
5.19	Tabel Estimasi Pengeluaran Untuk Iklan	5-17
5.20	Tabel Estimasi Pengeluaran Untuk Promosi	5-18
5.21	Tabel Estimasi Pengeluaran Untuk Peralatan Tempat Olahraga Futsal	5-18
5.22	Tabel Estimasi Pengeluaran Untuk Tenaga Kerja	5-19
5.23	Tabel Estimasi Pengeluaran Untuk Tenaga Kerja Tidak Langsung	5-19
5.24	Tabel Estimasi Pengeluaran Untuk Perawatan	5-20
5.25	Tabel Depresiasi	5-20
5.26	Tabel <i>Fixed Investment</i>	5-21
5.27	Tabel <i>Working Capital</i>	5-21
5.28	Tabel <i>Venture Initiation Cost</i>	5-22
5.29	Tabel <i>Project Cost Summary</i>	5-22
5.30	Tabel Harga Pokok Penjualan	5-23

5.31	Tabel Laba Bersih Setelah Pajak	5-23
5.32	Tabel <i>Cash Flow</i>	5-24
5.33	Tabel <i>Payback Period</i>	5-25
5.34	Tabel <i>Net Present Value</i>	5-25
5.35	Tabel <i>Internal Rate of Return</i>	5-26
5.36	Tabel <i>Break Even Point</i>	5-27
5.37	Tabel <i>Total Assets Turn Over</i>	5-28
5.38	Tabel <i>Gross Profit Margin</i>	5-29
5.39	Tabel <i>Operating Income Ratio</i>	5-29
5.40	Tabel <i>Operating Ratio</i>	5-30
5.41	Tabel <i>Net Profit Margin</i>	5-30
5.42	Tabel <i>Earning Power of Total Investment</i>	5-31
5.43	Tabel <i>Net Earning Power Ratio</i>	5-31
5.44	Tabel <i>Rate of Return on the Owner</i>	5-32
5.45	Tabel Analisis Sensitivitas (kenaikan 5 %)	5-33
5.46	Tabel Analisis Sensitivitas (kenaikan 10 %)	5-33

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Judul	Halaman
3.1	Kerangka Penelitian	3-1
3.1	Kerangka Penelitian (lanjutan)	3-2
3.2	Tahap Pengumpulan Data	3-5
4.1	<i>Layout</i> Tempat Olahraga Futsal	4-8
5.1	Peta Persepsi Tempat Olahraga Futsal	5-6
5.2	<i>Gantt Chart</i> Jadwal Pelaksanaan Proyek Tempat Olahraga Futsal	5-15

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Judul	Halaman
1	Kuesioner Penelitian	L1-1
2	Bobot Kepentingan Instrumen-Instrumen	L2-4
	Kuesioner Penelitian Bagian II	
3	Skor Kuesioner Bagian I	L3-5
4	Skor Kuesioner Bagian II	L4-6
5	Hasil Uji Validitas Dengan Program SPSS	L5-7
6	Hasil Uji Reliabilitas Dengan Program SPSS	L6-8
7	Nilai-nilai r <i>product moment</i>	L7-9
8	Jumlah Penduduk Cimahi	L8-10
9	Jumlah Hari Kerja	L9-11
10	Harga Pokok Penjualan	L10-12
11	Laba Rugi	L11-14
12	<i>Cashflow</i>	L12-15
13	Neraca	L13-16
14	Peta Kota Cimahi	L14-17
15	Depresiasi	L15-18