

## ABSTRAK

Karaoke merupakan salah satu sarana hiburan yang sedang berkembang dan diminati masyarakat saat ini, untuk mendirikan sarana hiburan karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit Apartemen, penulis melakukan perhitungan mengenai kelayakan dari proyek pembangunan karaoke tersebut, tujuannya adalah untuk mengetahui apakah proyek tersebut layak berdasarkan aspek pasar, teknis, finansial serta hukum dan dampak sosial. Sehingga bisa diketahui apakah sarana hiburan karaoke ini layak untuk dilaksanakan atau tidak. Bandung merupakan tempat berkembangnya hiburan-hiburan untuk keluarga dan pemilihan daerah di apartemen Galeri Ciumbuleuit Apartemen karena pesaing yang terdapat di Kota Bandung belum ada di daerah utara kota.

Langkah awal yang dilakukan adalah menyebarkan kuesioner pendahuluan dan wawancara dengan ahli seperti berkonsultasi dengan manager tempat hiburan dan karaoke yang ada saat ini yang bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menyebabkan masyarakat tertarik untuk berkaraoke. Kuesioner penelitian disebarkan di tiga tempat karaoke yang dianggap sebagai pesaing yaitu 75 buah disebarkan di Bintang, 75 buah disebarkan di Dago, 100 buah disebarkan di Nav.

Dari hasil aspek pemasaran didapatkan bahwa terdapat 97.60% masyarakat yang tertarik untuk berkaraoke di Galeri Ciumbuleuit Apartemen dan jam berkaraoke untuk pangsa pasar potensial 9936 jam per bulan, dengan strategi yang telah ditetapkan maka tempat karaoke ini mampu untuk mengambil pasar sebesar 20% sehingga tempat karaoke ini memiliki pangsa pasar sebesar 2484, kapasitas tempat karaoke yang akan dibangun memiliki 3960 jam setiap bulannya, sehingga kapasitas yang dimiliki dapat menampung jumlah jam karaoke yang telah ditargetkan. Proyek ini berdasarkan analisis pasar dinyatakan layak karena pasar yang dimiliki oleh sarana karaoke sudah baik

Berdasarkan analisis aspek teknik, proyek pembuatan sarana karaoke keluarga ini dapat dipenuhi untuk direalisasikan karena peralatan, perlengkapan dan sumber daya yang dibutuhkan dapat disediakan.

Dari hasil analisis finansial, proyek pembuatan sarana Karaoke ini layak untuk direalisasikan karena menghasilkan nilai *Net Present Value (NPV)* yang positif, yaitu sebesar Rp 1.714.785.436,77 dengan umur proyek selama 5 tahun dan MARR (20%), menghasilkan nilai *Internal Rate of Return (IRR)* yang lebih besar dari MARR, yaitu sebesar 26.41%, memiliki *Payback Period* yang lebih kecil daripada 5 tahun, yaitu selama 33 bulan, memiliki nilai *profitability index* yang lebih besar dari 1, yaitu sebesar 1.64.

Sedangkan berdasarkan analisis aspek hukum dan sosial, dapat disimpulkan bahwa proyek pembuatan sarana karaoke ini terpenuhi untuk direalisasikan karena dapat memenuhi semua aspek *legal* yang dibutuhkan dan memiliki dampak positif yang lebih besar daripada dampak negatifnya.

Sehingga secara keseluruhan proyek pembangunan sarana karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit Apartemen ini layak untuk dilaksanakan.



# 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>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</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.....	1-3
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 Data.....	2-4
2.1.3 Populasi dan Sampel.....	2-5
2.1.3.1 Ukuran Sampel.....	2-6
2.1.3.2 Teknik Pengambilan Sampel.....	2-6
2.1.3.2.1 <i>Probability Sampling</i> .....	2-7
2.1.3.2.2 <i>NonProbability Sampling</i> .....	2-9
2.1.4 Teknik Pengumpulan Data.....	2-10
2.1.5 Kriteria Instrumen Yang Baik.....	2-11
2.2 Studi Kelayakan Bisnis.....	2-12
2.2.1 Aspek Pasar.....	2-13

2.2.1.1	Pengertian Pasar.....	2-13
2.2.1.2	Bentuk Pasar.....	2-14
2.2.1.3	Mengukur Dan Meramalkan Permintaan.....	2-15
2.2.2	Aspek Pemasaran.....	2-18
2.2.2.1	Segmentasi-Target-Posisi Di Pasar.....	2-18
2.2.2.2	Manajemen Pemasaran.....	2-21
2.2.3	Aspek Teknis Dan Teknologi.....	2-25
2.2.3.1	Manajemen Operasional.....	2-25
2.2.4	Aspek Sumber Daya Manusia.....	2-25
2.2.4.1	Rekrutmen, Seleksi dan Orientasi.....	2-26
2.2.5	Aspek Finansial.....	2-26
2.2.5.1	Kebutuhan Dana Dan Sumbernya.....	2-27
2.2.5.2	Laporan Keuangan.....	2-27
2.2.5.3	Perhitungan Depresiasi.....	2-28
2.2.5.4	<i>Cash Flow</i> (Aliran Kas).....	2-28
2.2.5.5	Penilaian Dan Pemilihan Investasi.....	2-29
2.2.5.6	<i>Sensitivity Analysis</i> (Analisis Kepekaan).....	2-32
2.2.6	Aspek Sosial.....	2-33
2.2.7	Aspek Legal.....	2-34

### **BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN**

3.1	Penelitian Pendahuluan.....	3-3
3.2	Studi Literatur.....	3-3
3.3	Identifikasian Masalah.....	3-3
3.4	Pembatasan Masalah.....	3-3
3.5	Perumusan Masalah.....	3-4
3.6	Tujuan Penelitian.....	3-4
3.7	Penentuan Data Pasar dan Analisis Pasar.....	3-5
3.7.1	Pengumpulan Data Pasar.....	3-5
3.7.2	Analisis Pasar.....	3-7
3.8	Pengumpulan Data Teknis dan Analisis Teknis.....	3-8

3.9	Pengumpulan dan pengolahan Data Finansial dan Analisis Finansial.....	3-9
3.9.1	Pengumpulan Data Finansial Berisi.....	3-9
3.9.2	Pengolahan Data Finansial Terdiri Dari Pembuatan.....	3-9
3.9.3	Anaaalisis Financial.....	3-9
3.10	Pengumpulan Data Sosial Serta Analisis Legalitas dan Dampak Sosial.....	3-9
3.10.1	Pengumpulan Data Sosial.....	3-9
3.10.2	Analisis Legalitas dan Dampak Sosial.....	3-9
3.11	Kesimpulan dan Saran.....	3-11

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

4.1	Hasil Rekapitulasi Kuesioner Pendahuluan .....	4-1
4.2	Hasil Rekapitulasi Kuesioner Penelitian .....	4-2
4.3	Pengumpulan Data Teknis .....	4-9
4.3.1	Peralatan-Peralatan Yang Digunakan .....	4-9
4.3.2	Sumber daya Manusia.....	4-10
4.3.3	Waktu Pelaksanaan Proyek Pembuatan Sarana Karaoke.....	4-10
4.4	Pengumpulan Data Finansial.....	4-11
4.4.1	Biaya untuk membangun dan mendekorasi bangunan.....	4-11
4.4.2	Biaya kontrak lagu.....	4-11
4.4.3	Biaya Promosi.....	4-12
4.4.4	Gaji Tenaga Kerja.....	4-10
4.4.5	Biaya Perawatan.....	4-13
4.4.6	Pajak penghasilan.....	4-13
4.4.6	Besarnya Bunga Bank.....	4-14

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

5.1	Analisis Pasar.....	5-1
5.1.1	Keadaan Pasar Sekarang.....	5-1
5.1.2	Analisis Banyaknya Berkaraoke Setiap Bulan.....	5-2

5.1.3	Analisis Banyaknya Jam yang Dipakai.....	5-2
5.1.4	Analisis Pangsa Pasar Dalam Satuan Jam .....	5-3
5.1.5	Pengolahan Data Pasar.....	5-3
5.1.6	Analisis Konsumen.....	5-8
5.1.6.1	Segmentasi Pasar .....	5-8
5.1.6.2	Menetapkan Targetting.....	5-10
5.1.6.3	Menentukan Positioning.....	5-11
5.1.6.4	Strategi Pemasaran.....	5-11
5.2	Analisis Data Teknik.....	5-16
5.2.1	Spesifikasi Bangunan.....	5-16
5.2.2	Jadwal Pelaksanaan Proyek.....	5-20
5.2.3	Penentuan Sumber Daya yang Diperlukan.....	5-21
5.3	Analisis Hukum dan sosial.....	5-22
5.4.1	Rancangan dan Penentuan Aspek Legal Perusahaan.....	5-22
5.4.1.1	Bentuk Badan Hukum.....	5-23
5.4.1.2	Struktur Permodalan.....	5-23
5.4.2	Perizinan.....	5-24
5.4.3	Social Profitability analisis (SPA).....	5-24
5.4.3.1	Deskripsi Dampak Positif dan Negatif.....	5-24
5.4.3.2	Persentase Dampak Positif dan Negatif.....	5-25
5.4	Analisis Finansial.....	5-26
5.4.1	Estimasi penghasilan.....	5-26
5.4.2	Pengeluaran untuk peralatan.....	5-28
5.4.3	Pengeluaran tidak Iklan.....	5-29
5.4.4	Pengeluaran tidak langsung.....	5-29
5.4.5	Depresiasi.....	5-30
5.4.6	Venture Initiation Cost, Working Capital, Project Cost .....	
	Summary.....	5-30
5.4.7	Biaya Asuransi.....	5-33
5.4.8	Harga Pokok Penjualan (HPP).....	5-34

5.4.9	Laporan Laba Rugi.....	5-34
5.4.10	Cashflow.....	5-34
5.4.11	Neraca.....	5-35
5.4.12	Net Present Value (NVP).....	5-35
5.4.13	Internal Rate of Return (IRR).....	5-36
5.4.14	Pay Back Period (BEP).....	5-36
5.4.15	Profitability Index (PI).....	5-37

## **BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN**

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

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **KOMENTAR DOSEN PENGUJI**

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
4.1	Tabel Perhitungan Jumlah Kuesioner Penelitian 1	4-1
4.2	Tabel Perhitungan Jumlah Kuesioner Penelitian 1I	4-3
4.3	Tabel Perhitungan Jumlah Kuesioner Penelitian 1II	4-4
4.4	Tabel Perhitungan Uji Reabilitas	4-6
4.5	Tabel Kebutuhan Peralatan	4-7
4.6	Tabel Jadwal Pelaksanaan Proyek	4-8
4.7	Tabel Bangunan	4-9
4.6	Tabel Gaji Pegawai	4-11
4.6	Tabel Biaya Perawatan Gedung dan Bangunan	4-13
5.1	Tabel Data Banyaknya Berkaraoke Setia bulan	5-2
5.2	Tabel Data Banyaknya Jam Berkaraoke Setiap Bulan	5-2
5.3	Tabel Data Pasar Potensial	5-3
5.4	Tabel Data Peramalan	5-5
5.5	Tabel Lanjutan Data Peramalan	5-6
5.6	Tabel Uji Verifikasi	5-7
5.7	Tabel Pangsa Pasar	5-8
5.8	Tabel tempat berkaraoke	5-9
5.9	Tabel Status Peserta Karaoke	5-9
5.10	Tebel Pekerjaan Peserta Karaoke	5-9
5.11	Tabel Biaya yang dikeluarkan Peserta Karaoke	5-10
5.12	Tabel dengan Siapa biasanya Berkaraoke	5-12
5.13	Tabel Lagu Kesukaan Peserta Karaoke	5-12
5.14	Tabel Fasilitas Karaoke	5-12



5.15	Tabel Fasilitas Ruangan Karaoke	5-12
5.16	Tabel Fasilitas Pendukung	5-13
5.17	Tabel Jam Pelanggan Berkaraoke	5-13
5.18	Tabel Cara Pembayaran	5-14
5.19	Tabel Informasi Tempat Karaoke	5-15
5.20	Tabel Jadwal Pelaksanaan Proyek	5-20
5.21	Tabel Estimasi Penghasilan	5-26
5.22	Tabel Lanjutan Estimasi Penghasilan	5-27
5.23	Tabel Estimasi Pembelian Peralatan	5-28
5.24	Tabel estimasi Pengeluaran Untuk Iklan	5-29
5.25	Tabel estimasi Pengeluaran Tidak Langsung	5-29
5.26	Tabel Depresiasi	5-31
5-27	Venture Initiation Cost, Working Capital, Project Cost Summery	5-31
5.28	Tabel estimasi Pengeluaran Untuk Pekerja Tidak Langsung	5-32
5.29	Tabel HPP	5-34

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
3.1	Metodologi Penelitian	3-1
3.1	Metodologi Penelitian (lanjutan)	3-2
3.1	Tahapan Pengumpulan Data	3-5
5.1	Grafik Masa Lalu Pembandingan	5-4
5.2	Uji Verifikasi	5-8
5.3	Layout Tempat karaoke Lantai 1	5-18
5.4	Layout Tempat karaoke Lantai 2	5-19