

ANALISIS KELAYAKAN PENDIRIAN SARANA HIBURAN KARAOKE KELUARGA

Junior Sipayung, Tulus Parulian Simbolon, Jimmy Gozali
Jurusan Teknik, Fakultas Teknik Industri, Universitas Kristen Maranatha Bandung
E mail: jun_sipayung@yahoo.com

Abstrak

Karaoke merupakan salah satu sarana hiburan yang diminati masyarakat masyarakat Bandung dan pada saat ini terdapat 3 tempat karaoke keluarga yaitu Nav, Dago, Bintang. Seorang investor berminat untuk mendirikan sarana hiburan karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit Apartemen,

Dari hasil analisis aspek pemasaran didapatkan bahwa terdapat pasar potensial dan pasar tersebut meningkat setiap bulannya. Selanjutnya ditetapkan pangsa pasar sebesar 20% yang diyakini dapat diraih dengan strategi yang telah ditentukan. Berdasarkan analisis aspek teknik, ditentukan peralatan, perlengkapan, dan sumber daya manusia yang dibutuhkan sehingga proyek karaoke keluarga ini dapat direalisasikan. Dari hasil analisis finansial, nilai Net Present Value (NPV) yang positif Rp 1.714.785.436.77 , Internal Rate of Return (IRR) 26.41% yang lebih besar dari MARR (20%), yaitu sebesar Payback Period 33 bulan, Profitability Index 1.64. Sedangkan berdasarkan analisis aspek hukum dan sosial, dapat disimpulkan bahwa ijin-ijin peraturan yang ada untuk pembangunan sarana hiburan karaoke keluarga dapat dipenuhi. Dampak sosial dari pembangunan karaoke keluarga dapat terpenuhi karena memiliki dampak positif yang lebih besar daripada dampak negatifnya.

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

Key word : Prefisiability Study, analisi pasar, analisi teknik, analisis Financial, analisis Hukum dan legalitas

Abstract

Karaoke is one popular entertainment facilities. And one inverstor want to build a vacility karaokein Galeri Ciumbuleuit Apartemen. There are three competitor , they are Nav, Dago, Bintang.

Result from the merket resource there are a potensial market and growing every mount.. and then decided the market share 20% can be realized wiht the choosen strategy. From the tecnical researh, toll, equipment, human resourch could be decided. And all above the family

karaoke could be realizais. Result from the financial resource are Net Present Value (NPV) Rp 1.714.785.436.77, Internal Rate of Return (IRR) 26.41% with MARR 20%, Payback Period (PP) 33 mount, yang lebih besar dari MARR (20%), yaitu sebesar Payback Period 33 bulan < projeck time, Profitability Index (PI) 1.64. from the legalities and social researh resource that permit and roles to build of family karaoke are completed, either the social giving more positive affect then negative affect.

From all the reasibilities resourch decided the project is feasible.

1.PENDAHULUAN

Bandung merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang merupakan ibu kota Jawa Barat yang mana perekonomiannya sedang berkembang dan mengarah kepada kota metropolitan. Sebuah kota besar seperti kota Bandung memiliki gaya hidup yang sangat beraneka ragam dan kebutuhan masyarakatnya menjadi lebih banyak, termasuk tempat belanja, sarana olah raga, ataupun tempat hiburan. Semakin kompleks kehidupan yang dialami masyarakat maka tingkat stress dan depresi semakin tinggi juga sehingga masyarakat kota Bandung sangat membutuhkan tempat hiburan untuk melepaskan penat karena aktivitas yang begitu tinggi, dimana hiburan yang sangat menarik konsumen adalah hiburan yang bersifat aman dan santai sehingga dapat dinikmati setiap saat baik secara pribadi, kelompok, maupun keluarga.

Perkembangan kota Bandung juga dapat dilihat dari banyaknya tempat hiburan dengan berbagai aktivitas seperti sarana olah raga, diskotik, bar, karaoke, dll. Sesuai dengan perkembangan kota Bandung yang pesat maka terdapat juga beberapa apartement di kota Bandung yang menjadi ciri khas masyarakat *eksekutif*, salah satu apartement yang terdapat di kota Bandung adalah Galeri Ciumbuleuit dimana dari pihak apartemen menawarkan ruang untuk masyarakat yang ingin membuka usaha dengan kategori tertentu di Galeri Ciumbuleuit Apartemen.

Salah seorang pengusaha tertarik dengan ruang yang ditawarkan di Galeri Ciumbuleuit Apartemen untuk membuka usaha Sarana Karaoke Keluarga. Pengusaha ini memiliki pertimbangan, dengan membuka sarana ini maka kebutuhan masyarakat Bandung akan hiburan yang aman seperti karaoke keluarga dapat terpenuhi khususnya masyarakat yang ada disekitar apartemen, karena karaoke dapat dinikmati semua kalangan mulai dari anak-anak, orang tua, karyawan, pelajar, mahasiswa, pejabat, dll. Berdasarkan pertimbangan itu maka pengusaha ini berharap bahwa saran karaoke keluarga ini merupakan suatu bisnis

yang menjanjikan. Tetapi pendirian sarana karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit Apartemen membutuhkan biaya yang sangat besar, dan karena sumber daya yang sangat terbatas dari pengusaha, maka pengusaha ingin mengetahui apakah pendirian sarana karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit Apartemen ini menguntungkan atau tidak. Dengan demikian maka perlu dilakukan analisis kelayakan proyek untuk membangun sarana karaoke keluarga di Galery Ciumbeluit. Penulis diminta oleh pengusaha untuk melakukan analisis kelayakan proyek pembangunan sarana karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit ini layak dilakukan atau tidak.

2. TINJAUAN PUSTAKA

- **Penelitian menurut tujuan.**

Menurut Uma Sekaran (1994), bila penelitian diarahkan untuk mendapatkan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah, maka penelitian tersebut dinamakan penelitian terapan, tetapi jika penelitian yang dilakukan diarahkan sekedar untuk memahami masalah dalam organisasi secara mendalam (tanpa ingin menerapkan hasilnya) maka hal itu dinamakan penelitian dasar atau murni. Hasil penelitian yang diperoleh akan berguna untuk pengembangan ilmu manajemen.

- **Ukuran Sampel**

Jika ukuran populasi tidak diketahui atau sangat besar, maka penentuan jumlah sampel dapat dilakukan dengan menaksir parameter proporsi P sehingga jumlah sampel yang diperlukan adalah [11,109] :

$$n > p \cdot q (Z_{\alpha/2}/e)^2$$

Dimana :

n : Jumlah sampel minimum

α : Tingkat kesalahan (*error*)

e : Tingkat ketelitian

$Z_{\alpha/2}$: nilai distribusi normal

p : proporsi jumlah kuesioner yang dianggap benar

q : Proporsi jumlah kuesioner yang dianggap salah

Jika p dan q tidak diketahui, maka dapat diganti dengan 0.25 sebagai perkalian antara 0.5 x 0.5.

- Reliabilitas
Reliabilitas adalah istilah yang dipakai untuk menunjukkan sejauh mana suatu hasil pengukuran relatif konsisten apabila pengukuran diulangi dua kali atau lebih.
- **Coefficient Variance**
Coefficient Variance berguna untuk menentukan pola dari suatu data. Berdasarkan pola data, dapat ditentukan jenis peramalan dan sistem pengendalian persediaan yang sesuai rumus dari *Coefficient Variance* (CV) adalah sebagai berikut:

$$CV = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

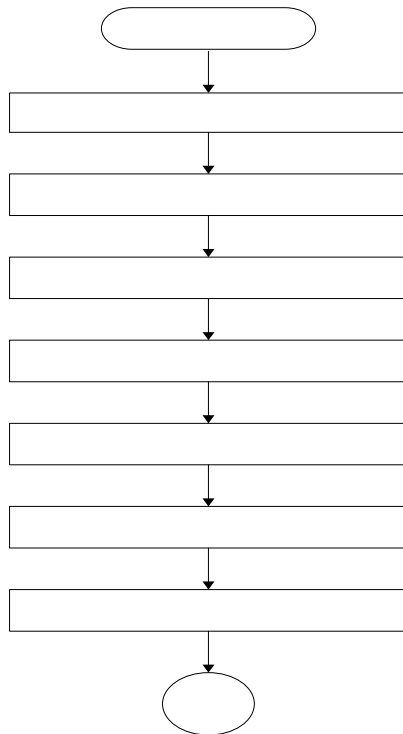
Dimana σ = standar deviasi

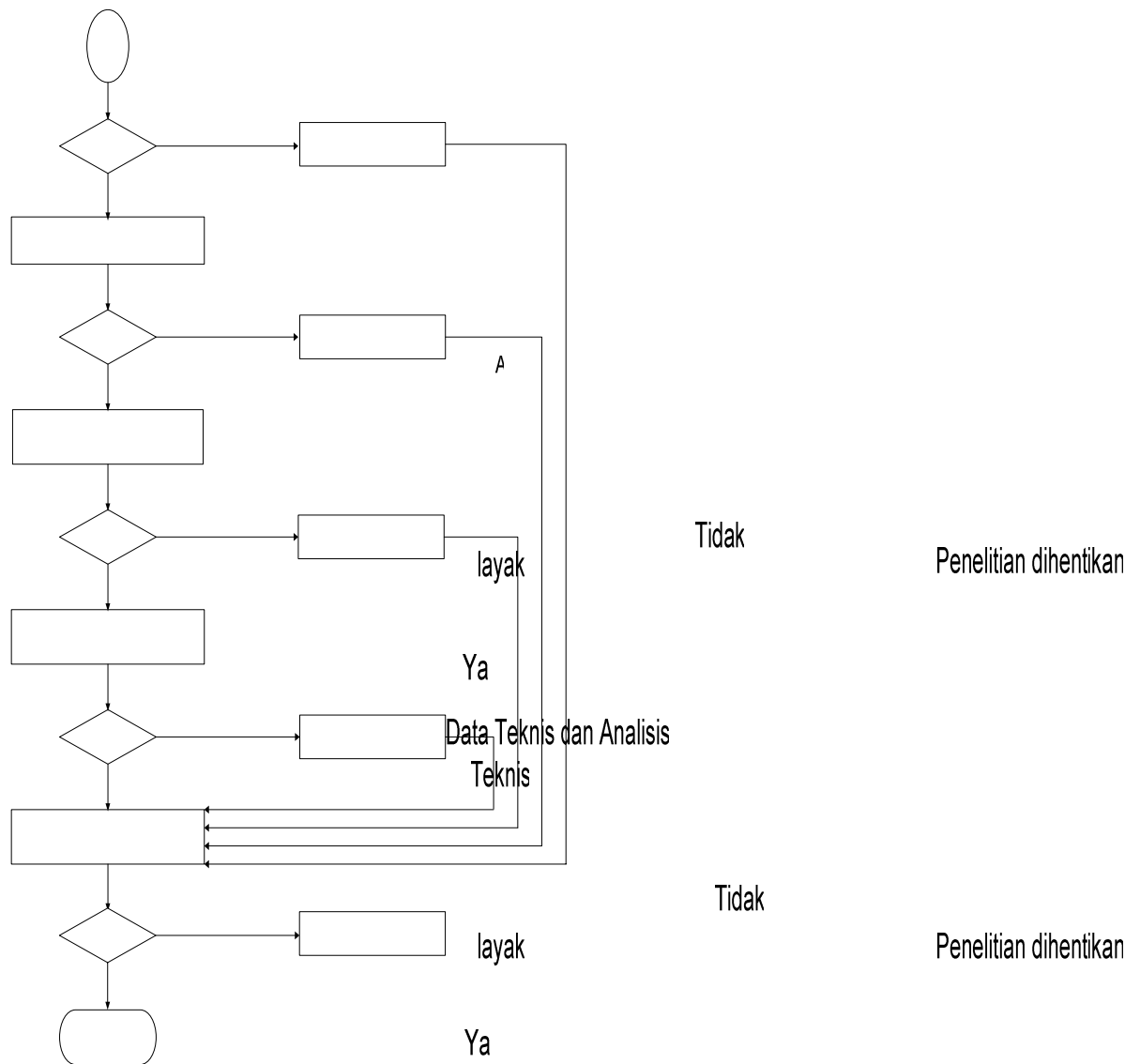
\bar{x} = rata-rata

CV = koefisien variansi.

Bila $CV > 0.2$ maka data bersifat non stasioner, demikian pula sebaliknya apabila $CV \leq 0.2$ maka data bersifat stasioner.

3 SISTEMATIKA PENULISAN





Pengumpulan dan Pengolahan Data dan Analisis Finansial

4. DATA PASAR DAN ANALISIS

4.1 Analisis Pasar

4.1.1 Segmentasi Pasar

- Aspek geografis layak Penelitian dihentikan
- Data yang diperoleh dari penyebaran kuesioner penelitian diketahui bahwa 26.67% orang berkaraoke di Dago (tenagh), 20% berkaraoke di Bintang (selatan), dan 33% berkaraoke di Nav (selatan) Ya

Analisis Legalitas dan dampak Sosia

- Aspek demografis

Data yang diperoleh dari penyebaran kuesioner penelitian diketahui bahwa status orang yang berkaraoke terdiri dari 61,6% adalah yang belum menikah dan 38,4% adalah yang sudah menikah, jenis pekerjaan orang yang berkaraoke terdiri dari 22,4% adalah yang mahasiswa, 6,4% adalah yang pelajar, 39,6% adalah yang pegawai dan 31,6% adalah wiraswasta, biaya yang dikeluarkan untuk setiap berkaraoke adalah \leq Rp20.000 terdiri dari 12,4%, Rp20.001 - Rp40.000 terdiri dari 39,2%, Rp40.001 - Rp60.000 terdiri dari 39,60%, dan \geq Rp60.001 adalah 8,8%.

- Aspek psikografis

Data yang diperoleh dari penyebaran kuesioner penelitian diatas adalah sebagai berikut bahwa orang-orang biasaya berkaraoke dengan keluarga terdiri dari 42%, yang berkaraoke dengan rekan kerja 21,6%, dan yang berkaraoke dengan 36,439,6%.

4.1.2 Target pasar

Bernyayi dapat dilakukan oleh setiap orang tidak terkecuali, oleh karena itu secara geografis dilihat dari tempat karaoke keluarga yang ada saat ini adalah terletak di Bandung Selatan (Nav), Bandung Tengah (Dago), dan Bandung tengah (Bintang) oleh karena itu tempat karaoke ini akan mempunyai sasaran pasar di Bandung utara, dengan didirikannya di Galery Ciumbuluit. Dari segi aspek demografis diketahui bahwa orang yang bisanya berkaraoke adalah orang yang belum menikah, dan mereka berprofesi sebagai pegawai, dan biaya yang dikeluarkan untuk setiap berkaraoke antara Rp 40.001 - 60.000. Dari segi aspek psikografis diketahui bahwa orang yang bisanya berkaraoke bersama keluarga.

4.1.3 Strategi Pasar

Strategi pemasaran yang akan digunakan berdasarkan posisi pasar dari tempat karaoke ini maka akan digunakan metode 7P yaitu: *product, price, place, process, people, promotion, psysical evidence* Dengan segala keunikan yang ada didalamnya

4.1.4 Menentukan *Positioning* (posisi pasar)

Sarana karaoke keluarga yang akan dibangun ini akan diposisikan sebagai *market follower* dan *market nicher* karena sarana karaoke keluarga ini merupakan pengikut terhadap sarana karaoke yang ada sekarang di kota Bandung. Akan tetapi sarana karaoke keluarga yang

akan dibangun di Galeri Ciumbuleuit Apartemen ini akan memiliki keunikan tersendiri dari tempat karaoke yang ada sekarang.

4.2 Analisis Data Teknik

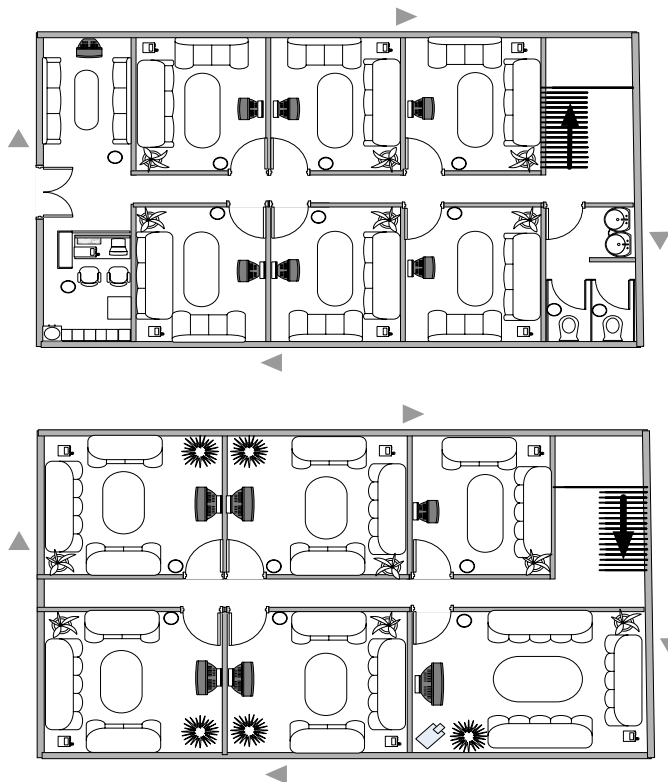
4.2.1 Jadwal proyek

NO	Task Name	Start	Finish	Duration	2006		2007		2008	
					H1	H2	H1	H2	H1	H2
1	Studi pendahulu	Mon 04/09/06	Fri 07/12/07	330 days						
2	Mencari pemborong	Sat 08/12/07	Wed 26/12/07	14 days						
3	Mengurus ijin usaha	Thu 27/12/07	Tue 15/01/08	14 days						
4	Membangun, pesan peralatan, mencari tenaga	Wed 16/01/08	Thu 10/04/08	62 days						
5	Penempatan peralatan	Fri 11/04/08	Mon 21/04/08	7 days						
6	Pelatihan pegawai	Tue 22/04/08	Wed 30/04/08	7 days						
7	Pembukaan sarana karaoki	Thu 01/05/08	Thu 01/05/08	1 day						

Dari data yang diperoleh diatas maka proyek pembangunan karaoke keluarga ini memakan waktu lebih kurang 2 tahun

4.2.2 Layout Ruangan

Ruangan untuk sarana hiburan karaoke keluarga ini memiliki 2 lantai



4.2.3 Sumber Daya

- Energi: terdiri dari air dan listrik yang dikoordinasi oleh pihak apartemen
- Manusia: terdiri dari Owner (pemilik), 1 orang manager, 2 orang supervisor, 2 orang bagian administrasi yang merangkap sebagai kasir, 4 orang pegawai, dan 2 orang *officeboy*.
- Peralatan yang dibutuhkan

No	Nama barang
1	TV Samsung 21"
2	TV Samsung 27"
3	Camera Shooting dan Recording
4	Speaker
5	Ampli digital master
6	Microfon
7	Komputer pentium IV + monitor LCD 15"
8	Printer canon BJC4310SP
9	Meja resepsionis dari jati
10	Kulkas Samsung 120 L
11	Rak snack
12	Kursi chitos
13	Tempat sampah
14	Pesawat telephone and Fax
15	Pesawat telephone intercom
16	Sofa panjang Type I
17	Sofa panjang Type II
18	AC Samsung
19	Kotak tissue
20	Lap kain
21	Closet
22	Wastafel
23	Cermin
24	Washer Samsung
25	Alat pel
26	Vacum cleaner Samsung SVH100
27	Pembersih kaca
28	Dispenser Samsung SDW145
29	Jam dinding
30	Serok sampah
31	Tabung pemadam
32	Ember
33	Sapu
34	Sikat WC
35	Gayung

4.3 Analisis Hukum dan Sosial

o **Bentuk Badan Hukum**

Galeri Ciumbuleuit Apartemen merupakan sebuah tempat tinggal yang tergolong *elite* dimana perusahaan ini dimiliki oleh satu orang, dimana segala urusan yang berkaitan dengan perusahaan ditangani oleh orang tersebut yaitu sebagai pemilik perusahaan, sedangkan orang lain hanya bertindak sebagai karyawan saja.

o **Persyaratan Pendirian Badan Hukum**

Syarat-syarat dari badan hukum untuk perusahaan ini terdiri dari:

1. Warga Negara Indonesia (WNI).
2. Dewasa (diatas umur 21 tahun) atau sudah menikah.
3. Berjiwa sehat dan memiliki kemampuan.
4. Memenuhi persyaratan pasal 1320 KUHP perdata, sebagai berikut :
 - Harus ada persetujuan, tidak ada unsur paksaan, penipuan, dll.
 - Dewasa dan sudah mampu.
 - Obyeknya ada.
 - Tidak bertentangan dengan hukum dan susila

o **Perizinan**

Perizinan yang harus dimiliki demi kelancaran sarana karaoke keluarga ini adalah sebagai berikut :

1. Izin gangguan

Izin gangguan ini diperoleh dari Pemda dengan mengeluarkan UU gangguan Pemda setempat dengan syarat harus ada izin dari RT, RW, kelurahan, kepolisian, persetujuan tidak keberatan dari tetangga terdekat (kanan, kiri, depan, belakang). Izin ini harus selalu diperbaharui setiap tiga tahun sekali.

2. Izin Usaha Perdagangan (SIUP)

Izin usaha perdagangan ini dikeluarkan oleh Departemen perdagangan dan koperasi atas nama Kanwil perdagangan daerah dan diperbaharui setiap lima tahun sekali. Apabila disetujui oleh departemen perdagangan maka pemilik perusahaan akan menerima tiga surat yang terdiri dari :

- SK menteri tentang pemberian SIUP
- SIUP
- Surat Keterangan Identitas Pemilik SIUP

4.4 Analisis Finansial

- **Projeck Cost Summary**

Perhitungan Struktur Permodalan	
Dana yang diperlukan :	
Fixed Investment & Tanah	Rp 480.000.000,00
Working Capital	Rp 3.050.000,00
Venture Initiation	Rp 564.950.000,00
TOTAL	Rp 1.048.000.000,00
Sumber dana:	-
Modal sendiri	Rp 1.048.000.000,00
TOTAL	Rp 1.048.000.000,00

Modal awal yang dibutuhkan untuk pembangunan sarana hiburan karaoke keluarga ini diperoleh secara keseluruhan dari investor

- **HPP**

Jumlah HPP (Harga Pokok Penjualan) untuk setiap bulan selama lima tahun pertama masa operasional

- **Rugi laba**

Penyusunan laporan laba rugi ini dilakukan dengan mencari dahulu laba kotor yang berasal dari penjualan dikurangi dengan harga pokok penjualan (HPP), dan ditambahkan dengan pendapatan dari operasional.

- **Cashflow**

Aliran dana itu menyatakan keadaan keuangan perusahaan dari waktu ke waktu yang didalamnya mencakup penerimaan tunai yang diterima perusahaan (*cash in*) dan pengeluaran tunai yang dilakukan perusahaan (*cash out*).

- **Neraca**

Neraca merupakan sebuah laporan yang sistematis mengenai komponen perusahaan, harta dan hutang pada suatu waktu tertentu. Tujuan dibuatnya neraca adalah menunjukkan posisi keuangan suatu perusahaan pada suatu waktu tertentu.

- **NPV**

Berdasarkan bunga deposito saat ini sumber Bank BNI 12% dan tingkat resiko yang ditetapkan investor sebesar 8% sehingga MARR adalah 20%. Karena nilai *Net Present Value* yang dihasilkan tersebut lebih besar daripada nol ($NPV > 0$) yaitu sebesar 1.714.785.436.77

- **IRR**

Internal Rate of Return yang dihasilkan oleh proyek ini adalah sebesar 26.41%

- **PP**

Pada perhitungan *Payback Period*, terlihat bahwa proyek ini memiliki *payback period* selama 33 bulan ($32.37 < \text{Umur proyek}$)

- **PI**

Pada perhitungan *Profitability Index* pada lampiran, terlihat bahwa *Profitability Index* yang dihasilkan proyek ini adalah sebesar 1.64. Karena nilainya lebih besar daripada 1 ($PI > 1$)

5 KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Proyek pendirian sarana karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit Apartemen berdasarkan analisis aspek layak sehingga dapat direalisasikan, karena pasar potensial yang dimiliki oleh sarana karaoke keluarga ini adalah 9936 jam setiap bulan dan dari strategi yang diterapkan maka diharapkan dapat mengambil pasar tersebut sebesar 20% sehingga pangsa pasar untuk proyek tersebut sebesar 2484 jam, dan kapasitas yang dimiliki sarana karaoke ini setiap bulan 3960 jam.
2. Proyek pendirian sarana karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit Apartemen berdasarkan analisis aspek teknik layak direalisasikan karena peralatan dan perlengkapan serta sumber daya yang dibutuhkan dapat tersedia, bangunan yang sudah ada dapat direnovasi dan didekorasi oleh pemborong, peralatan karaoke dapat dipesan dari toko. Listrik, air sudah tersedia dari pihak apartemen dan sumber daya manusia yang dibutuhkan bisa dipenuhi dari masyarakat sekitar.
3. Proyek pendirian sarana karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit Apartemen berdasarkan analisis aspek hukum dan sosial layak direalisasikan karena dapat memenuhi semua aspek *legal* yang dibutuhkan dan memiliki dampak positif yang lebih besar daripada dampak negatifnya.
4. Proyek pendirian sarana karaoke keluarga di Galeri Ciumbuleuit Apartemen berdasarkan analisis aspek finansial dapat layak direalisasikan karena menghasilkan nilai *Net Present Value (NPV)* yang positif, yaitu sebesar Rp 1.714.785.436.77 menghasilkan nilai *Internal Rate of return (IRR)* yang lebih besar dari MARR (10%), yaitu sebesar 26.41%, memiliki *payback period* yang lebih kecil daripada periode pengembalian yang telah ditetapkan (5

tahun), yaitu selama 37 bulan serta memiliki nilai *profitability index* yang lebih besar dari 1, yaitu sebesar 1.64

5. Proyek pendirian sarana karaoke keluarga di Galery Ciumbeluit ini dinyatakan layak jika dilihat dari aspek pasar, teknik, legal, *financial*.

6. DAFTAR PUSTAKA

1. Blank, Leland; “*Statistical Procedures For Engineering, Management, and Science*”, International Student Edition, MacGraw Hill, 1982.
2. Djarwanto, P.s.; “*Pokok-Pokok Analisa Laporan Keuangan*”, BPFE, Yogyakarta, 1993.
3. Dwi Prastowo, Rifka; “*Analisis Laporan Keuangan*”, Edisi ke-2, YKPN, Yogyakarta, 2002.
4. Ikatan Akutansi Indonesia; “*Standar Akutansi Keuangan*”, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta, 2002.
5. Kotler, Philip; “*Manajemen Pemasaran*”, PT. Prenaallindo, Jakarta, 1997.
6. Pujawan, I Nyoman; ” *Ekonomi Teknik*”, Prima Printing, Surabaya, 2003.
7. Riyanto, Bambang; “*Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*”, Cetakan ke 7, BPFE, Yogyakarta, 2001
8. Santoso; ” *Perencanaan dan Pengendalian Produksi*”, Jilid ke-2, Bandung, 2002.
9. Sugiono, Dr.; ”*Metode Penelitian Bisnis*”, Cetakan ke 4, CV . Alfabeta, Bandung, 2002.
10. Umar, Husein; “*Riset Pemasaran dan Perilaku Konsumen*”, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003
11. Umar, Husein; “*Studi Kelayakan Bisnis*”, Edisi ke 2, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.