

PENDIRIAN BISNIS TEMPAT FITNESS

“*OLYMPIA GYM*”

DI NAROGONG, BEKASI

Oleh:

Nama : Suryadi

NIM : 75120429

Karya akhir

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis

Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Konsentrasi Kewirausahaan



INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

APRIL 2016

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Abstract

Suryadi / 75120429 / 2016 / A Business Plan: Establishing Fitness Center “Olympia Gym”,
located at Narogong, Bekasi / Advisor: Brastoro S.E., M.M.

Changing times make people more aware of the importance of health, so many people are adopting a healthy lifestyle. One aspect of healthy living is to do regular exercise. Information technology is growing rapidly also makes the life of every individual is becoming increasingly transparent. The widespread use of social media requires people to always look perfect all the time. Type any body shaper sport eventually became the primary choice in order to always look attractive. This makes the sport fitness atusiasme grown rapidly in recent years, because in addition to making the body becomes healthy, fitness also help people to get the desired body shape.

In Bekasi alone, the number of fitness centers continue to show growth over time. The fitness business does require precision in its management. If not, then where fitness can suffer losses and even bankruptcy. This is because this business requires a large initial investment and operational costs are quite high. The number of fitness centers that have been established and that still survive, no more than twenty.

There is no gym that stood in the area Narogong. The gym that is also dominated by the shop or home gym that tend to be simple and do not have the complete workout equipment. In addition, in some gym equipment there also is very outdated and no longer fit to wear. Therefore, the authors chose Narogong areas, Bekasi as the establishment of Olympia Gym.





KATA PENGANTAR

© Hak cipta milik IBIKKG Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Puji dan syukur penulis sampaikan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan karya akhir *Business Plan* ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis. Karya ini tidak akan selesai tanpa bantuan dan dukungan dari pihak-pihak di sekitar penulis. Untuk ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Brastoro, S.E., M.M. (dosen pembimbing *Business Plan*) atas waktu, ilmu, dan bimbingan yang diberikan dalam proses pembuatan *Business Plain* ini.
2. Orangtua dan kakak penulis yang telah memberikan semangat, dukungan, dan nasihat sehingga penulis dapat menyelesaikan *Business Plan* ini dengan baik.
- (3.) Seluruh dosen yang telah mengajarkan penulis dalam berbagai matakuliah pada Jurusan Administrasi Bisnis sehingga penulis dapat menyelesaikan karya akhir ini.
- (4.) Teman-teman penulis yang telah memberikan semangat dan meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam menyelesaikan *Business Plan* ini.

Terima kasih untuk semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, yang telah membantu pembuatan *Business Plan* ini.

Jakarta, Februari 2016

Penulis

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



DAFTAR ISI

BAB I: PENDAHULUAN.....	1
A Rumusan Konsep / Ide Bisnis.....	1
B Tujuan dan Bidang Usaha.....	2
C Besarnya Peluang Bisnis.....	4
D Identitas Perusahaan.....	7
E Besarnya Kebutuhan dan rincian Penggunaan Modal.....	8
BAB II: GAMBARAN USAHA.....	10
A Visi dan Misi Perusahaan.....	10
B Logo Usaha.....	11
C Gambaran Sekilas Jasa.....	13
D Jenis dan ukuran usaha.....	16
E Latar belakang Pemilik.....	19
F Peralatan yang Dibutuhkan.....	20
G. Perlengkapan yang Dibutuhkan.....	23
H Sumber Daya Manusia.....	24
BAB III: ANALISIS INDUSTRI DAN PESAING.....	27
A Trend dan Pertumbuhan Industri.....	27
B Analisis Pesaing Sejati atau Langsung.....	34
C Analisis PESTEL.....	36
D <i>Five Forces Model</i>	39
E Analisis Posisi dalam Persaingan.....	43
C Analisis Faktor-faktor Kunci Sukses (CPM).....	44
F Analisis SWOT.....	46

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



BAB IV: RENCANA PRODUK JASA, KEBUTUHAN OPERASIONAL DAN

MANAJEMEN.....	51
A Fasilitas Operasional.....	51
B Proses Operasi.....	52
C Nama Pemasok.....	55
D Deskripsi Rencana Operasi.....	57
E Rencana Alur Jasa.....	61
F Rencana Kebutuhan Teknologi Usaha.....	65
G Lay-out Tempat Usaha atau Bangunan Fisik.....	66
BAB V: RENCANA DAN STRATEGI PEMASARAN.....	71
A Rencana SPT (<i>Segmentation, Positioning dan Targeting</i>).....	71
B Strategi Penetapan Harga.....	75
C Distribusi (<i>Placing</i>).....	78
D Promosi.....	79
E Orang.....	81
F. Proses.....	82
G Bukti Fisik.....	83
H Gambaran Pasar.....	84
I Peluang Strategis.....	86
J Karakteristik Pasar.....	87
K Ramalan pendapatan.....	88
L Pengendalian pemasaran.....	91
BAB VI: RENCANA ORGANISASI.....	95
A Rencana Kebutuhan Jumlah Tenaga Kerja dan Proses Seleksi Karyawan.....	95
B Struktur Organisasi Perusahaan.....	98

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



C. Tugas Pokok dan Fungsi Uraian kerja (<i>Job description</i>).....	100
D. Kompensasi dan Balas Jasa Karyawan.....	102
BAB II: RENCANA KEUANGAN.....	107
A. Sumber dan penggunaan Dana.....	108
B. Proyeksi Anggaran Penjualan Tahunan.....	109
C. Biaya Pemasaran Tahunan.....	110
D. Biaya Administrasi dan Umum.....	112
E. Biaya Tenaga Kerja.....	114
F. Biaya Penyusutan Peralatan.....	114
G. Biaya Pemeliharaan.....	116
H. Biaya Sewa Gedung atau Bangunan.....	116
I. Biaya Utilitas.....	117
J. Biaya Peralatan dan Perlengkapan.....	120
K. Biaya Perizinan Usaha.....	121
L. Proyeksi Keuangan.....	122
1. Proyeksi Laporan Laba-Rugi.....	122
2. Proyeksi Laporan Arus Kas.....	125
3. Proyeksi Neraca.....	129
M. Analisis Kelayakan usaha.....	132
1. Analisis <i>Break-Even-Point</i> (BEP).....	132
2. <i>Net Present Value</i> (NPV).....	133
3. <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	136
4. <i>Payback Period</i> (PP).....	138
N. Ringkasan Analisis Kelayakan Usaha.....	139
BAB III: PENGENDALIAN RISIKO.....	141

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



A. Jenis-jenis Resiko.....	141
B. Evaluasi Kelemahan dan Resiko Bisnis yang dihadapi.....	143
C. Rencana Pengendalian Resiko.....	144
BAB 10: RINGKASAN EKSEKUTIF.....	148
A. Ringkasan Kegiatan Usaha.....	148
B. Rekomendasi Visibilitas Usaha.....	151
DAFTAR PUSTAKA.....	153
LAMPIRAN.....	156

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

DAFTAR TABEL

Tabel	1 Daftar Tempat <i>Fitness</i> di Bekasi.....	6
Tabel	2 Kebutuhan Modal Olympia <i>Gym</i>	9
Tabel	1 Peralatan <i>Weightlifting</i> dan <i>Cardio</i>	20
Tabel	2 Peralatan Penunjang Tempat <i>Fitness</i>	22
Tabel	3 Perlengkapan Olympia <i>Gym</i>	24
Tabel	4 Tenaga Kerja Olympia <i>Gym</i>	25
Tabel	1 Jumlah Penduduk di Kota Bekasi.....	30
Tabel	2 Statistik Penduduk Kota Bekasi Menurut Jenis Kelamin.....	31
Tabel	3 Perkembangan Penduduk Miskin Kota Bekasi Tahun 2004-2013.....	32
Tabel	4 Tabel <i>Competitive Profile Matrix</i>	46
Tabel	5 Matriks SWOT Olympia <i>Gym</i>	49
Tabel	1 Jadwal Pengerjaan Operasional Pembukaan Olympia <i>Gym</i>	61
Tabel	1 Nilai PDRB Atas Dasar Harga Konstan 2009-2013 dan PDRB Per Kapita Kota Bekasi Tahun 2009-2013.....	87
Tabel	2 Ramalan Jumlah Anggota Olympia <i>Gym</i> Tahun 2017.....	88
Tabel	3 Ramalan Jumlah Klien <i>Personal Trainer</i> Tahun 2017.....	89
Tabel	4 Ramalan Pendapatan Olympia <i>Gym</i> Tahun 2017.....	90
Tabel	5 Ramalan Pendapatan Olympia <i>Gym</i> Tahun 2017-2021.....	91
Tabel	1 Jumlah dan Jabatan Tenaga Kerja Olympia <i>Gym</i>	95
Tabel	2 Rencana Perhitungan Gaji Pokok Karyawan Olympia <i>Gym</i> Selama Satu Bulan.....	103
Tabel	3 Rencana Perhitugan Tunjangan Hari Raya Karyawan Tetap Olympia <i>Gym</i> Tahun 2017.....	104
Tabel	4 Rencana Perhitungan Komisi <i>Personal Trainer</i> Olympia <i>Gym</i> Tahun 2017.....	105





Tabel 6.5 Rencana Perhitungan Kompensasi Karyawan Olympia Gym Tahun 2017.....	105
Tabel 6.6 Rencana Perhitungan kompensasi Karyawan Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	106
Tabel 6.7 Kebutuhan dana Awal Olympia Gym.....	108
Tabel 6.8 Proyeksi Anggaran Penjualan Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	110
Tabel 6.9 Proyeksi Anggaran Biaya Pemasaran Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	112
Tabel 6.10 Proyeksi Anggaran Biaya Administrasi dan Umum Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	113
Tabel 6.11 Proyeksi Anggaran Biaya Tenaga Kerja Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	114
Tabel 6.12 Proyeksi Anggaran Biaya Penyusutan Peralatan <i>Fitness</i> Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	115
Tabel 6.13 Proyeksi Anggaran Biaya Penyusutan Peralatan Penunjang Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	115
Tabel 6.14 Proyeksi Anggaran Biaya Pemeliharaan Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	116
Tabel 6.15 Proyeksi Anggaran Biaya Sewa Bangunan Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	117
Tabel 6.16 Proyeksi Anggaran Biaya Listrik Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	118
Tabel 6.17 Proyeksi Anggaran Biaya Air Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	118
Tabel 6.18 Proyeksi Anggaran Biaya Telepon Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	119
Tabel 6.19 Proyeksi Anggaran Biaya Internet Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	120
Tabel 6.20 Proyeksi Anggaran Peralatan dan Perlengkapan Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	121
Tabel 6.21 Proyeksi Anggaran Biaya Perizinan Usaha Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	121
Tabel 6.22 Proyeksi Laporan Laba Rugi Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	123
Tabel 6.23 Proyeksi Laporan Arus Kas Olympia Gym Tahun 2017-2021.....	126

Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Tabel 7.18 Proyeksi Neraca Olympia Gym Tahun 2017-2021.....130

Tabel 19 Hasil Perhitungan BEP (*Break Even Point*) Olympia Gym.....133

Tabel 20 Tingkat Suku Bunga Bank Swasta Nasional di Indonesia Tahun 2015.....135

Tabel 21 Hasil Perhitungan NPV (*Net Present Value*) Olympia Gym.....135

Tabel 22 Hasil Perhitungan IRR (*Internal Rate of Return*) Olympia Gym.....137

Tabel 23 Hasil Perhitungan *Payback Period* Olympia Gym.....138

Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

DAFTAR GAMBAR

Gamba	1.1 Jumlah Tempat <i>Fitness</i> di Bekasi.....	5
Gamba	2.1 Logo Olympia <i>Gym</i>	12
Gamba	3.1 Siklus Hidup Produk.....	43
Gamba	4.1 Rencana Proses Pelayanan Jasa Olympia <i>Gym</i>	53
Gamba	4.2 Rencana Alur Pemesanan Peralatan pada Olympia <i>Gym</i>	63
Gamba	4.3 Rencana Alur Pemesanan Perlengkapan pada Olympia <i>Gym</i>	64
Gamba	4.4 Rencana <i>Layout</i> Lantai Satu Olympia <i>Gym</i>	67
Gamba	4.5 Rencana <i>Layout</i> Lantai Dua Olympia <i>Gym</i>	69
Gamba	6.1 Alur Perekrutan dan Seleksi Karyawan.....	96
Gamba	6.2 Struktur Organisasi Olympia <i>Gym</i>	99

© Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
 IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1: Ramalan Jumlah Anggota Olympia Gym Tahun 2018-2021.....	156
LAMPIRAN 2: Ramalan Pendapatan Olympia Gym Tahun 2018-2021.....	158
LAMPIRAN 3: Rencana Perhitungan kompensasi Karyawan Olympia Gym Tahun 2018-2021.....	160
LAMPIRAN 4: Rincian Anggaran Biaya Listrik Olympia Gym Tahun 2017.....	162
LAMPIRAN 5: Rincian Anggaran Biaya Air Tahun 2017.....	163
LAMPIRAN 6: Logo Olympia Gym.....	164
LAMPIRAN 7: Halaman Facebook Olympia Gym.....	165
LAMPIRAN 8: Brosur Olympia Gym.....	166
LAMPIRAN 9: Peralatan <i>Weightlifting</i>	167
LAMPIRAN 10: Peralatan <i>Cardio</i>	167

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Penulisan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

