



# PENDIRIAN BISNIS LAPANGAN FUTSAL MILKY WAY FUTSAL DI KOTA WISATA CIBUBUR

SANDY  
MUHAMMAD FUAD,S.E.,M.P  
INSTITUT BISNIS DAN INFORMATIKA KWIK KIAN GIE  
Jl. Yos Sudarso Kav. 87 Sunter – Jakarta 14350

## RINGKASAN EKSEKUTIF

Usaha yang akan dijalankan adalah jasa penyewaan lapangan futsal yang diberi nama Milky Way Futsal. Lokasi unit usaha ini terletak di wilayah Cibubur. Usaha penyewaan lapangan futsal ini dibentuk sebagai usaha perseorangan. Milky Way Futsal akan mulai beroperasi pada awal januari 2016.

Pendirian bisnis lapangan futsal ini didirikan di wilayah Cibubur karena jumlah penduduk yang cukup padat, sasaran utama Milky Way Futsal adalah masyarakat yang gemar dan suka olahraga sepak bola atau futsal, terutama dikalangan anak – anak, remaja, dan orang dewasa.

Milky Way futsal sangat peduli terhadap kepuasan pelanggan sehingga menyediakan 5 Lapangan futsal dengan bahan sintetis dan vinyl, hal ini bertujuan agar pelanggan dapat memilih jenis lapangan yang lebih disukai. Proses pelayanan Milky Way Futsal juga tidak menyulitkan konsumen. Milky Way Futsal tidak hanya menjual jasa tetapi juga menawarkan produk minuman dan makanan ringan sebagai pelengkap untuk memenuhi kepuasan konsumen yang datang ke Milky Way Futsal. Harga yang ditawarkan Milky Way Futsal juga bervariasi dan cukup terjangkau.

© 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.

## Executive Summary

Efforts will be undertaken airport rental futsal called Futsal Milky Way. Area business unit is located in the province of Cibubur. Joint tenancy futsal field is formed as individual businesses. Milky Way Futsal will begin operational in early January 2016.

Business standpoint futsal field was established in the province Cibubur because the population is quite dense, the main target of the Milky Way Futsal is an avid societies and sports like soccer or futsal, especially among children - children, adolescents, and adults.

Milky Way futsal very concerned about customer satisfaction to provide 5 Field futsal with synthetic materials and vinyl, it is intended that the customer can select the type of field the more preferred. Service process Milky Way is not difficult for consumers Futsal. Milky Way Kickball not just sell services tetapi also offer beverages and snacks as a complement to the satisfaction of the consumers who come to the Milky Way Futsal. Prices offered Milky Way Futsal also varied and quite affordable.

© Hak Cipta Milik IBI KIKG (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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## Pendahuluan

Ⓒ Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
 Sepak bola menjadi olah raga primadona di seantero penjuru dunia. Olahraga yang tidak memandang umur, profesi, maupun latar belakang ini, Semakin hari semakin berkembang. Futsal yang termasuk menjadi pengembangan sepak bola, arena atau lapangannya yang lebih kecil, bisa bermain *indoor* ataupun *outdoor*, siang ataupun malam. Futsal sebagai olah raga alternatif kini menjadi salah satu olah raga yang paling di gemari, terbukti dengan semakin banyak antusiasme masyarakat terhadap futsal dan memamurnya lapangan futsal di setiap kota. Antusiasme masyarakat dari remaja hingga dewasa untuk bermain futsal semakin terlihat dari kompetisi – kompetisi yang diadakan. Fenomena ini menjadikan penulis memilih futsal menjadi lahan bisnis yang di pilih.

Milky Way Futsal merupakan sebuah usaha di bidang penyewaan lapangan futsal. Milky Way Futsal memiliki fasilitas seperti loker agar pemain dapat menyimpan barang – barangnya dengan aman dan bermain dengan tenang. Selain loker, Milky Way Futsal juga memiliki desain lapangan yang berbeda dengan kebanyakan tempat penyewaan futsal lainnya di wilayah Cibubur, yaitu dengan menggunakan alas karpet karet dengan kualitas yang baik agar dapat mengurangi resiko cedera saat terjatuh.

## Data Perusahaan

Nama Perusahaan : Milky Way Futsal  
 Alamat : Jalan Commpark Broadway no.27 Kota wisata Cibubur

## Biodata Pemilik

Nama : Sandy  
 Jabatan : Pemilik  
 Alamat : Jalan Pesona kyoto blok D3/51, Kota Wisata.  
 E-mail : [sandysann1706@gmail.com](mailto:sandysann1706@gmail.com)

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.



## Bidang Usaha

© Milky Way Futsal adalah sebuah usaha yang bergerak di bidang jasa penyewaan. Sejak diperkenalkannya futsal di Indonesia, Olahraga Futsal telah meraih popularitas dan menjadi hiburan yang dipilih oleh orang banyak. Milky Way Futsal hadir dengan menawarkan fasilitas berbeda daripada penyedia penyewaan lapangan futsal kebanyakan di Kota Bogor, yaitu dengan menyediakan loker agar pemain dapat menyimpan barang bawaan dengan aman dan lapangan dengan penggunaan alas karet yang berkualitas baik.

Milky Way Futsal juga menyediakan layanan bagi klub atau tim yang ingin menyewa lapangan secara rutin untuk bermain atau berlatih dengan menjadi member dari Milky Way Futsal agar jadwal latihan dan nomor lapangan akan disediakan secara khusus, sehingga pada jam yang telah ditetapkan orang lain tidak diperbolehkan menggunakan lapangan tersebut, Selain dapat disewa untuk keperluan latihan atau sekedar bermain futsal, Milky Way juga menyediakan layanan bagi pihak yang ingin menyewa lapangan untuk keperluan pertandingan atau kejuaraan futsal, seperti kejuaraan futsal antar pelajar SMP dan SMA se-Kota Bogor atau kejuaraan yang bersifat umum.

## Kebutuhan Dana

Dana yang dibutuhkan untuk membuka usaha ini berbeda-beda sesuai dengan besar kecilnya luas lahan dan jumlah lapangan yang disediakan. Bentuk pola usaha Milky Way Futsal yaitu pola usaha mandiri yang artinya keuntungan dan kerugian ditanggung oleh pemilik. Modal yang dibutuhkan Milky Way Futsal adalah sebesar Rp. 1.920.000.000,-. Dana diperoleh menggunakan modal pemilik sendiri.

© Hak Cipta Miliki IBI KGG (Institusi Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie) Insitutu 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 IBIKGG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKGG.

## Analisis Industri

Ⓒ Suatu usaha atau industri analisis gambaran masa depan ini dapat mempengaruhi secara tidak langsung, tetapi dapat menentukan kelangsungan pemasaran perusahaan. Banyak kecenderungan-kecenderungan yang harus dibaca oleh orang pemasaran.

Gambaran masa depan sangatlah penting dalam memulai suatu usaha, kita harus mengetahui gambaran masa depan dan ramalan penjualan industri dari usaha tersebut. Arah perkembangan dari usaha tersebut, nantinya akan berpengaruh secara langsung terhadap kesuksesan suatu usaha. Oleh karena itu banyak hal yang harus kita amati untuk dapat memprediksi segala kemungkinan, seperti perilaku konsumen, daya beli, persaingan, dan hal-hal yang diperlukan pasar di sekitar area itu. Maka, pembuatan perencanaan ke depan haruslah dibuat serealistis mungkin.

Memulai suatu usaha baru, perlu dibuat perencanaan yang matang. Hal yang sangat penting adalah menentukan jenis usaha apa yang cocok untuk dimasuki. Hal ini terkait dengan kemampuan masing-masing orang, karena untuk membuat suatu usaha baru, harus benar-benar memahami proses bisnis usaha yang akan digeluti tersebut beserta resiko-resikonya.

Sepak bola merupakan olah raga yang sangat digemari dan menjadi olah raga nomor satu di dunia. Hampir seluruh dunia membicarakan sepak bola, bahkan ada majalah yang khusus membahas mengenai sepak bola dan para pemainnya serta dengan kemajuan teknologi saat ini diciptakan juga *game* sepak bola.

Menjamurnya bisnis lapangan futsal yang bermunculan di kota-kota besar dengan tujuan memberikan hiburan kepada masyarakat, Milky Way Futsal hadir dengan menggabungkan arena bermain futsal dan cafe yang dikemas kedalam suatu tempat



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.



yang dikemas dalam suatu tempat yang dirancang untuk memberikan kenyamanan kepada pelanggan.

Salah satu keistimewaan penyewaan lapangan futsal ini, pemain tidak perlu khawatir dengan musim hujan dan kemarau, para pemain tetap bisa bermain dengan nyaman karena lapangan futsal ini dirancang dengan konsep *indoor*, sehingga para pemain terlindungi dari hujan maupun panas.

Bisnis ini akan terus bertumbuh dikarenakan futsal merupakan cabang olahraga yang sedang tren di masyarakat. Futsal lahir dari kebutuhan orang-orang yang gemar sepak bola namun menghadapi tantangan terbatasnya ruang untuk bermain sepak bola. Menurut hasil pengamatan yang telah dilakukan jumlah sarana olahraga futsal yang ada di wilayah cibubur hanya ada tiga saja yaitu:

1. Kota wisata Futsal
2. MS Futsal
3. Grand Futsal

Adanya tiga lapangan futsal yang ada di wilayah Cibubur yang masih tergolong sedikit bila dibandingkan dengan persentase masyarakat yang gemar bermain futsal, maka bisnis ini masih terbuka peluang besar untuk prospek kedepannya.

### Analisis Persaingan

Fred R. David (2009 : 145) menyebut 5 kekuatan porter sebagai pendekatan yang digunakan secara luas untuk mengembangkan strategi di banyak industri. Model ini berguna untuk mempelajari kelebihan dan kekurangan serta tantangan dan peluang yang dimiliki oleh sebuah bisnis.

#### 1. Ancaman pendatang baru

Dalam dunia bisnis selalu saja ada pendatang baru atau pesaing baru. Dalam bisnis penyewaan lapangan futsal sekarang ini sudah berkembang cukup pesat seiring



dengan semakin populernya olahraga futsal di tengah-tengah masyarakat. Selain itu, sedikitnya fasilitas lapangan sepakbola membuat orang yang menyukai olahraga sepakbola memilih olahraga futsal sebagai alternatifnya.

Untuk dapat bertahan dan mengimbangi pendatang baru, maka pemilik harus dapat terus menyesuaikan dengan keinginan konsumen dan beradaptasi dengan perubahan-perubahan yang ada di sekitar bisnis ini.

### 2. Pesaing sejenis dalam industri

Pesaing dalam industri ini sebenarnya tidak terlalu beragam karena yang ditawarkan kepada konsumen sebenarnya hanyalah satu yaitu penyewaan lapangan futsal. Yang menjadi perbedaan antar pelaku usaha dalam industri ini adalah seperti perbedaan harga, perbedaan fasilitas dan lokasi.

Untuk terus bisa bertahan, maka pelaku usaha harus berusaha mengimbangi pesaing-pesaing sejenis khususnya pesaing yang sudah lebih lama ada karena mungkin saja pesaing yang sudah lebih dulu ada telah memiliki konsumen yang loyal. Milky Way Futsal memiliki keunggulan yaitu kondisi lapangan yang masih baru dan kualitas yang baik seperti alas karpet karet, harga yang cukup kompetitif, lokasi yang strategis dan fasilitas yang lebih lengkap.

### 3. Ancaman produk pengganti

Dalam bisnis penyewaan lapangan futsal sebenarnya ancaman produk pengganti tidak begitu besar, karena bisnis berhubungan dengan olahraga berarti produk penggantinya juga berhubungan dengan olahraga. Tetapi, saat ini olahraga futsal merupakan olahraga yang sedang digemari oleh masyarakat banyak, karena selain terdapat banyak tempat penyewaan lapangan futsal, olahraga ini juga melibatkan banyak orang.

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.



Dalam hal ini, bukan berarti ancaman produk pengganti tidak ada. Ancaman itu masih mungkin terjadi misalnya masyarakat mulai berpindah ke olahraga yang lain misalnya basket, voli, bulu tangkis atau yang lainnya.

#### 4. Daya Tawar Pembeli

Pembeli atau pelanggan biasanya akan loyal terhadap sesuatu yang sudah dirasa cocok atau sesuai dengan apa yang diharapkan. Daya tawar konsumen di bidang ini cukup tinggi, karena sudah terdapat tiga tempat penyewaan lapangan futsal di wilayah cibubur. Dengan memberikan pelayanan yang terbaik, dan dengan fasilitas yang baru juga lebih lengkap serta harga yang cukup kompetitif, Milky Way Futsal yakin dengan sendirinya konsumen akan bisa memilih untuk loyal terhadap Milky Way Futsal.

#### 5. Daya Tawar Pemasok

Dalam hal ini, untuk aspek pemasok, pihak yang berperan adalah perusahaan penyedia minuman dan perlengkapan bagi Milky Way Futsal. Pemasok dalam hal ini memiliki kemampuan untuk menentukan harga oleh sebab itu pengusaha harus teliti dan mengamati kisaran harga yang berlaku di tempat lain. Hal ini dilakukan agar tidak tertipu dengan harga yang ditawarkan oleh pemasok, dan bisa mengetahui tempat mana yang menawarkan harga lebih murah dengan kualitas baik.

### Analisis Matriks SWOT

Menurut Fred R. David, Matriks SWOT adalah sebuah alat pencocokan yang penting yang membantu manajer mengembangkan empat jenis strategi : strategi SO (kekuatan-peluang). Strategi WO (kelemahan-peluang), strategi ST (kekuatan-ancaman), strategi WT (kelemahan-ancaman). Strategi SO adalah strategi yang didapatkan dengan memanfaatkan kekuatan internal perusahaan untuk menarik keuntungan dari peluang eksternal. Strategi WO adalah strategi yang bertujuan untuk

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang IBI BIKG (IBK) 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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

memperbaiki kelemahan internal dengan cara mengambil keuntungan dari peluang eksternal. Strategi ST adalah strategi yang menggunakan kekuatan perusahaan untuk menghindari atau mengurangi dampak ancaman eksternal. Strategi WT adalah taktik defensif yang diarahkan pada pengurangan kelemahan internal atau mengurangi ancaman eksternal.

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**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.





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

<p><b>Internal</b></p> <p><b>Strength (Kekuatan)</b></p>	<p>1. Terletak di tempat yang strategis dan mudah di jangkau.</p> <p>2. Lapangan yang masih baru.</p> <p>3. Fasilitas yang lebih lengkap dibandingkan dengan kebanyakan pesaing.</p> <p>4. Terdapat lahan parkir luas.</p> <p>5. Sirkulasi udara baik untuk olahraga.</p>	<p><b>Weakness (Kelemahan)</b></p> <p>1. Belum di kenal secara luas oleh masyarakat.</p> <p>2. Pengalaman yang masih sedikit dibandingkan pesaing.</p> <p>3. Parkir dikenakan biaya.</p>
	<p><b>Opportunity (Peluang)</b></p> <p>1. Pangsa pasar yang masih luas</p> <p>2. Banyaknya minat masyarakat terhadap olahraga futsal</p>	<p><b>Strategi SO</b></p> <p>1. Melakukan promosi dengan efektif. (S1,O1)</p> <p>2. Membuat kejuaraan secara terbuka bagi masyarakat Bogor. (S1,S2,S3,O1,O2)</p>
<p><b>Threat (Ancaman)</b></p> <p>1. Memiliki pesaing yang sudah lebih lama menjalankan usaha penyewaan lapangan futsal</p> <p>2. Pemain yang tidak menyukai lapangan Vinyl.</p>	<p><b>Strategi ST</b></p> <p>1. Berusaha menarik minat konsumen dengan fasilitas yang baru dan lebih lengkap. (S1,S2,S3,T1)</p> <p>2. Memberikan fasilitas lapangan sintetis dan vinyl (S3,T2)</p>	<p><b>Strategi WT</b></p> <p>1. Bermain futsal di tempat pesaing sekaligus mempelajari kelebihan dan kekurangannya. (W2,T1)</p>



## Rencana Profil Usaha

**Visi** : Menurut David (2009:16), mengembangkan pernyataan visi sering kali dipandang sebagai langkah pertama dari perencanaan strategis. Sangat penting bagi para manajer dan eksekutif di organisasi manapun untuk sepaham mengenai visi dasar yang ingin diraih perusahaan dalam jangka waktu panjang. Milky Way Futsal memiliki visi yaitu untuk menjadi tempat futsal terbaik, terfavorit dan menjadi tempat futsal pilihan utama bagi pecinta olah raga futsal di wilayah Cibubur.

**Misi** : Menurut David (2009:16), pernyataan misi adalah pernyataan tujuan secara jelas membedakan satu bisnis dari perusahaan – perusahaan lain yang sejenis. Secara umum pernyataan misi menggambarkan arah masa depan suatu organisasi. Misi dari Milky Way Futsal adalah ”menyediakan jasa penyewaan lapangan futsal yang terbaik, dengan mengedepankan kenyamanan, keamanan dan kualitas layanan kepada konsumen melalui harga yang terjangkau dan penggunaan layanan yang berkualitas”.

### Latar Belakang Pemilik

Nama : Sandy  
 Tempat, Tanggal Lahir : Bogor, 17 juni 1992  
 Usia : 21 Tahun  
 Jenis Kelamin : Laki-laki  
 Alamat : Pesona kyoto D3 no.51 Kota Wisata Cibubur  
 Agama : Budha  
 Email : Sandysann1706@gmail.com  
 Hobby : Futsal dan berenang

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.



Sandy yang lahir di Bogor, 17 juni 1992 merupakan pemilik dari usaha Milky Way Futsal. Anak ketiga dari tiga bersaudara ini sejak kecil menyukai dunia olah raga khususnya sepak bola. Setelah lulus dari Sekolah Menengah Atas, ia memutuskan untuk kuliah di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie, dan memilih jurusan manajemen dengan konsentrasi kewirausahaan.

Calon Sarjana Strata 1 Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie ini memiliki suatu ide bisnis untuk membuka usaha penyewaan lapangan futsal di Cibubur. Futsal merupakan olah raga yang sedang diminati oleh masyarakat dapat dilihat dengan selalu ramainya tempat penyewaan futsal.

Bentuk kewajiban penulis dalam menyelesaikan studi S1 untuk memenuhi harapan orang tua, ia juga bertekad untuk cepat menyelesaikan studinya dan memulai bisnisnya. Ia yakin dapat menjalankan bisnis ini dan dapat terus berkembang serta mendapatkan keuntungan seperti yang diharapkan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik 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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## Perencanaan Jasa dan Oprasional

### Rencana Oprasi

#### 1. Survey Lokasi

Survey Untuk mencari lokasi yang sangat strategis untuk menjalankan usaha yang akan di jalankan.

#### 2. Mencari Kontraktor

Memilih dan mempertimbangkan kontraktor mana yang akan dipilih untuk membangun lapangan futsal yang sesuai dengan design yang di inginkan dengan luas lahan yang dipilih.

#### 3. Menyewa Lahan Kosong

Lokasi usaha merupakan unsur yang penting bagi Perusahaan, maka lokasi atau tempat harus sudah ada sebelum usaha berjalan.

#### 4. Pendaftaran IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Untuk mendapatkan ijin mendirikan bangunan harus melakukan pendaftaran perizinan. Menurut PERDA nomor 03 tahun 2002 tentang Retribusi Izin Mendirikan

Bangunan, Prosedur yang harus di jalankan adalah:

a. Mengisi formulir Permohonan

b. Fotocopy KTP

c. Fotocopy pelunasan PBB tahun terakhir

d. Fotocopy surat kepemilikan atas tanah

e. Gambar rencana pembangunan

f. Gambar perhitungan Konstruksi bangunan bertingkat lebih dari dua lantai

g. Surat kuasa jika pengurusan izin dikuasakan

h. Proses Perizinan memakan waktu kira-kira 14 hari

#### 5. Pendaftaran NPWP



Setiap Warga Negara Indonesia (WNI) yang mempunyai penghasilan atas PKP (penghasilan Tidak Kena Pajak) wajib mendaftarkan diri ke kantor Pelayanan Pajak (KPP). Pendaftaran NPWP juga dapat dilakukan secara elektronik yaitu melalui internet di situs Department pajak. Selanjutnya dapat mengirimkan Print-outnya melalui pos ke KPP yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau kedudukan Wajib Pajak. Menurut PERDA No.12 Tahun 2002, hal-hal yang harus dipersiapkan untuk mendapatkan SIUP bagi usaha perorangan melampirkan:

1. Fotocopy surat Pendirian Perusahaan / Akta Notaris
2. Fotocopy KTP pemilik
3. Fotocopy NPWP
4. Fotocopy Surat Ijin Tempat Usaha(SITU) dari PEMDA perdagangan bagi kegiatan SITU berdasarkan ketentuan Undang-undang Gangguan (HO)
5. Neraca Perusahaan

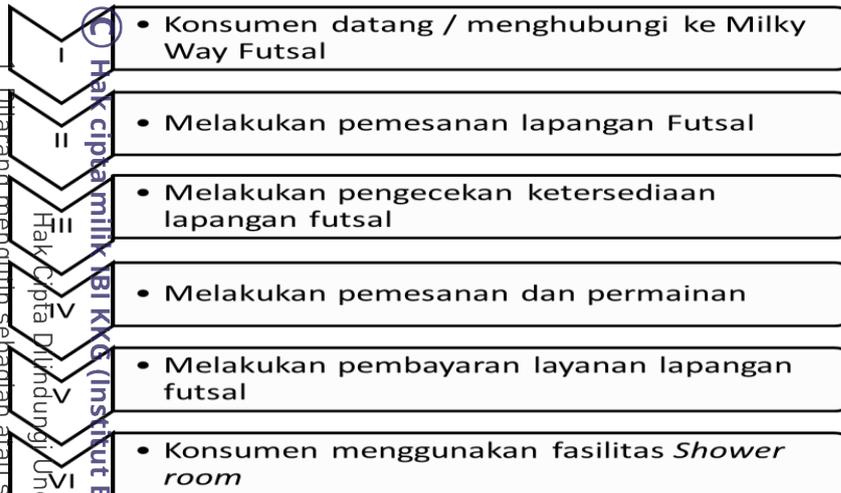
6. Mendaftarkan Perusahaan

Pendaftaran Perusahaan (Kian Goenawan, 2008: 32) dilakukan oleh setiap perusahaan di suku Dinas Perindustrian dan Perdagangan Tingkat II selaku Kantor Pendaftaran Perusahaan (KPP) Tingkat II ditempat kedudukan perusahaan, dengan cara mengisi formulir pendaftaran, melampirkan fotocopy surat-surat yang diperlukan dan membayar biaya administrasi perusahaan sesuai ketentuan yang berlaku.

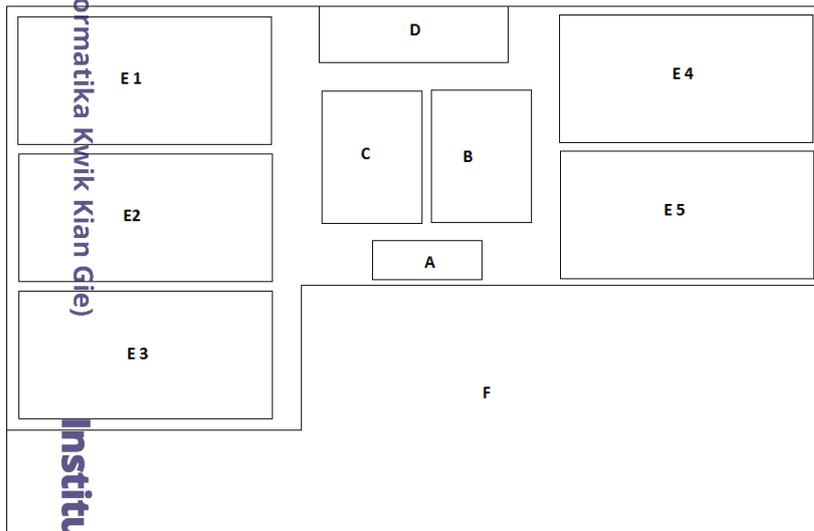
7. Membangun Lapangan Futsal
8. Menghubungi Perusahaan yang menyediakan jasa pemasangan Karpet Futsal
9. Menghubungi Supplier dan membeli Barang dari Supplier tersebut
10. Mencari sponsor
11. Opening



## Alur Jasa



## Desain Layout



### Keterangan :

Luas bangunan 60 x 58

A : *Receptionist* dan Kasir

B : Ruang tunggu

C : *Counter* minuman

D : *Shower room, Locker room,* dan WC

E1, E2, E3, E4,E5 : Lapangan Futsal

F : Lahan Parkir



## Perencanaan Pemasaran

### Segmentasi

Menurut Philip Kotler dan Gary Armstrong ( 2008 : 239 ), pasar terdiri dari pembeli dan pembeli berbeda-beda dalam berbagai hal yang bisa membeli dalam keinginan, sumber daya, lokasi, sikap membeli, dan kebiasaan membeli. Karena masing-masing memiliki kebutuhan dan keinginan yang unik, masing-masing pembeli merupakan pasar potensial tersendiri. Oleh sebab itu penjual idealnya mendesain program pemasarannya tersendiri bagi masing-masing pembeli. Segmentasi yang lengkap membutuhkan biaya yang tinggi, dan kebanyakan pelanggan tidak dapat membeli produk yang benar-benar disesuaikan dengan kebutuhan. Untuk itu, perusahaan mencari kelas-kelas pembeli yang lebih besar dengan kebutuhan produk atau tanggapan membeli yang lain dengan dilakukannya segmentasi pasar, antara lain:

1. Perusahaan akan dapat mendeteksi secara dini dan tepat mengenai kecenderungan-kecenderungan dalam pasar yang senantiasa berubah.
2. Dapat mendesain produk yang benar-benar sesuai dengan permintaan pasar.
3. Dapat menentukan kampanye dan periklanan yang paling efektif.
4. Dapat mengarahkan dana promosi yang tersedia melalui media yang tepat bagi segmen yang diperkirakan akan menghasilkan keuntungan yang lebih besar.
5. Dapat digunakan untuk mengukur usaha promosi sesuai dengan masa atau periode-periode dimana reaksi pasar cukup besar.

Melalui segmentasi pasar perusahaan membagi pasar yang besar ke dalam segmen-segmen yang kecil, sehingga dapat dijangkau oleh perusahaan secara lebih efisien dan efektif dengan produk dan jasa yang sesuai dengan kebutuhan konsumen dalam segmen tersebut. Hal ini akan dilakukan oleh Milky Way Futsal yaitu fokus pada segmentasi pasar tertentu. Milky Way Futsal akan fokus pada segmentasi pasar



berdasarkan segmentasi geografis, segmentasi demografis, segmentasi psikografis, dan segmentasi perilaku.

Variabel-variabel utama yang dapat digunakan untuk mensegmentasi pasar

konsumen menurut Philip Kotler dan Gary Armstrong (2008:239) yaitu:

#### 1. Segmentasi Geografis

Membagi pasar menjadi beberapa unit secara geografis, seperti Negara, regional, Negara bagian, kota, atau kompleks perumahan.

Berdasarkan segmentasi geografis, fokus yang dituju Milky Way Futsal yaitu bagi Konsumen yang berlokasi di wilayah cibubur khususnya bagi yang tinggal di wilayah Cibubur dan Cileungsi karena Milky Way Futsal terletak di antara wilayah tersebut.

#### 2. Segmentasi Demografis

Segmentasi yang membagi-bagi pasar menjadi kelompok berdasarkan variabel-variabel demografis, yaitu :

Umur dan tahap daur hidup, yaitu membagi pasar menjadi kelompok umur dan daur hidup yang berbeda. Fokus segmentasi Milky Way Futsal yaitu usia 12-40 tahun, karena usia-usia tersebutlah yang berpotensi paling banyak dalam melakukan olah raga futsal.

Jenis kelamin, yaitu membagi pasar ke sejumlah kelompok yang berbeda menurut jenis kelamin. Fokus segmentasi Milky Way Futsal adalah pada orang yang berjenis kelamin laki-laki.

Pendapatan, yaitu upaya membagi pasar menjadi kelompok pendapatan yang berbeda-beda. Dalam hal pendapatan sebenarnya Milky Way Futsal tidak ada fokus tertentu dari *range* pendapatan berapa sampai berapa, karena futsal bukanlah olahraga yang mahal yang hanya bisa diamankan oleh orang dengan penghasilan besar saja.



### 3. Segmentasi Psikografis

Segmentasi psikografis membagi pembelian menjadi kelompok berbeda berdasarkan

variable psikografis, yaitu :

Kelas sosial, pembagian pasar menjadi kelompok kelas sosial yang berbeda-beda.

Dalam hal kelas sosial Milky Way Futsal tidak membatasi pada kelas sosial manapun bisa untuk bermain futsal.

Gaya hidup, pembagian pasar menjadi kelompok gaya hidup yang berbeda-beda.

Fokus segmentasi Milky Way Futsal yaitu pada orang yang mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat kota yang gemar sepak bola namun menghadapi tantangan sulitnya ruang dan padatny jadwal individu.

Karakteristik kepribadian, yaitu membagi pasar menjadi kelompok karakteristik kepribadian yang berbeda-beda.

Fokus segmentasi Milky Way Futsal khususnya pada orang yang memiliki hobi olahraga khususnya olah raga futsal.

### 4. Segmentasi Perilaku

Segmentasi perilaku mengelompokan suatu pasar ke sejumlah kelompok berdasarkan pada pengetahuan, sikap, penggunaan, atau reaksi konsumen terhadap suatu produk. Fokus segmentasi Milky Way Futsal yaitu bagi mereka yang ingin menyewa lapangan futsal yang nyaman dan berlokasi agar memudahkan untuk dicapai konsumen. Kenyamanan yang dimaksud adalah tempat yang bersih, aman, dan dengan biaya yang terjangkau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik 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.



## Produk dan Jasa

© Milky Way Futsal Menyediakan jasa penyewaan lapangan Futsal dan juga

produk berupa makanan ringan dan minuman sebagai pelengkap dalam usaha Milky Way Futsal. Karena yang diutamakan adalah jasa penyewaan lapangan. Jumlah lapangan yang tersedia berjumlah lima lapangan dengan bahan sintetis dan vinyl.

### Harga

Menurut Philip Kotler dan Amstrong (2010 : 314), harga adalah sejumlah uang yang dibayarkan atas barang dan jasa, atau jumlah nilai yang ditukarkan para pelanggan untuk memperoleh manfaat dari memiliki atau menggunakan suatu produk atau jasa.

Harga adalah satu-satunya elemen bauran pemasaran yang menghasilkan penerimaan, sehingga penentuan harga adalah salah satu penentuan keberhasilan suatu perusahaan dalam menentukan seberapa besar keuntungan yang akan diperoleh perusahaan dari penjualan dari penjualan produknya baik berupa barang maupun jasa. Menetapkan harga yang terlalu tinggi akan menyebabkan penjualan menurun, namun jika harga terlalu rendah akan mengurangi keuntungan yang dapat diperoleh perusahaan.

### Promosi

Menurut Philip Kotler dan Gary Armstorng (2008 : 63) promosi adalah aktivitas yang menyampaikan manfaat produk dan membujuk pelanggan untuk membelinya. Promosi adalah usaha-usaha yang dilakukan oleh pelaku usaha untuk mempengaruhi konsumen agar membeli produk yang dihasilkan ataupun untuk menyampaikan berita tentang produk tersebut dengan jalan mengadakan komunikasi dengan para pendengar yang sifatnya membujuk. Tujuan dasar dilaksanakannya promosi adalah untuk mempengaruhi konsumen agar membeli produk yang dijual.

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)  
 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 mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Demi tercapainya tujuan Milky Way futsal agar lebih di kenal masyarakat dan menjadi tempat pilihan utama dalam bidang penyewaan lapangan futsal maka akan dilakukan beberapa cara. Berikut adalah perencanaan promosi Milky Way Futsal:

### 1. Media Social

Melakukan Promosi melalui Media Social tidak membutuhkan biaya dan saat ini media social sangat berpengaruh dengan adanya Facebook, Twitter, ataupun Path, dan juga bisa melalui forum-forum olahraga. Promosi yang dilakukan dengan sosial media ini akan dengan cepat tersebar dan akan menghasilkan tujuan yang positif. Terlebih lagi pada saat ini kalangan muda sangat identik dengan media sosial, sehingga penulis memilih media sosial sebagai cara yang akan di gunakan dengan maksimal.

Gambar 5.1

Logo Milky Way Futsal



Sumber : Milky Way Futsal

Gambar 5.2

Tampilan Web Milky Way Futsal

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

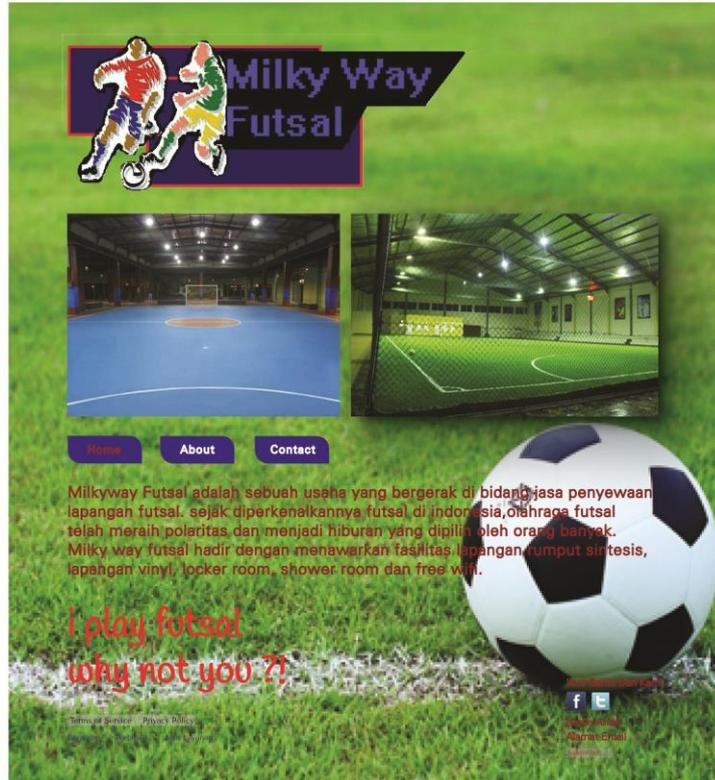
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan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



© 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.



Sumber : Milky Way Futsal

2. World of mouth

Ini merupakan salah satu promosi yang sangat efisien karena tidak perlu mengeluarkan biaya yang besar. Penyampaian ini biasanya di tujukan kepada teman-teman yang mempunyai hobby yang sama yaitu olahraga futsal. Lalu jika hal tersebut sudah dilakukan, secara otomatis promosi tersebut sudah berjalan dengan baik dan tinggal menunggu tanggapan para konsumen yang sudah mendengarnya.

3. Spanduk

Promosi menggunakan banner bertujuan agar Milky Way Futsal lebih cepat diketahui oleh banyak peminat futsal dengan memasang banner di jalan. Sehingga peminat futsal yang melihat tertarik dan datang ke Milky Way Futsal.

Gambar 5.3

Spanduk Milky Way Futsal



**MILKY WAY FUTSAL**

- Synthetic Fields
- Vinyl Fields
- Shower room
- Locker room
- Free Wifi
- Big match on weekend

**BURN YOUR SPIRIT UP!!!**

*MONDAY-FRIDAY	6AM-13PM	: 150.000/HOUR
	13PM-17PM	: 200.000/HOUR
	17PM-23PM	: 250.000/HOUR
*WEEKEND/HOLIDAY	6AM-13PM	: 180.000/HOUR
	13PM-17PM	: 230.000/HOUR
	17PM-24PM	: 270.000/HOUR

Booking : 021-84933177  
Jl. Wisata utama no.36 , Cibubur | www.milkywayfutsal.com

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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

Sumber : Milky Way Futsal

#### 4. Majalah

Milky Way Futsal akan menggunakan majalah sebagai salah satu cara untuk promosi. Milky Way Futsal akan memasukan iklan ke dalam majalah Info Cibubur. Iklan yang akan dipasang sebesar 1 lembar full color tidak bolak balik dengan biaya sebesar Rp.5.000.000 untuk 1 bulan pemasangan. Pemasangan iklan akan dilakukan selama 3 bulan pertama setelah Opening Milky Way Futsal

#### 5. Brosur

Milky Way Futsal akan membagikan brosur kepada target pasar, yaitu beberapa lembaga pendidikan dan perkantoran yang berada di wilayah Cibubur, Cikeas, Cileungsi, dan sekitarnya.

#### 6. Kejuaraan Futsal

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.



Upaya yang dilakukan Milky Way Futsal dengan mengadakan Kejuaraan Futsal saat opening. Setelah itu setiap tahunnya akan mengadakan Milky League atau kejuaraan yang

diperuntukan untuk umum.

### Anggaran Penjualan

#### Anggaran Hasil Penerimaan Penyewaan Lapangan Futsal

Tahun 2016

Bulan	Pendapatan (Rp)
Januari	100.050.000
Februari	101.050.500
Maret	102.061.005
April	103.081.615
Mei	104.112.431
Juni	105.153556
Juli	106.205.091
Agustus	107.267.142
September	108.339.813
Oktober	109.423.212
November	110.517.444
Desember	111.622.618
<b>TOTAL</b>	<b>1.268.884.426</b>

#### Anggaran Hasil Penerimaan Counter Minuman Milky Way Futsal

Tahun 2016 – 2020

Tahun	Total Revenue / Tahun (Rp)
2016	21.840.000
2017	22.932.000
2018	24.078.600
2019	25.282.530
2020	26.546.656

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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

## Anggaran Pendapatan Milky Way Futsal

Tahun 2016 – 2020

Tahun	Total Revenue / Tahun (Rp)
2016	1.290.724.426
2017	1.444.082.558
2018	1.615.767.225
2019	1.807.973.790
2020	2.023.160.867

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**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.





## Perencanaan Keuangan

### Income Statement

#### Performa Income Statement Milky Way Futsal

Tahun 2016-2020

Keterangan	Tahun 2013	Tahun 2014	Tahun 2015	Tahun 2016	Tahun 2017
<b>PENDAPATAN</b>					
Penyewaan Lapangan	1.268.884.426	1.421.150.558	1.591.688.625	1.782.691.260	1.996.614.211
Pendapatan Counter Minuman	21.840.000	22.932.000	24.078.600	25.282.530	26.546.656
<b>Total Pendapatan</b>	<b>1.290.724.426</b>	<b>1.444.082.558</b>	<b>1.615.767.225</b>	<b>1.807.973.790</b>	<b>2.023.160.867</b>
<b>BIAYA</b>					
<b>Biaya Variabel</b>					
Listrik	30.000.000	33.000.000	36.300.000	39.930.000	43.923.000
Air	6.000.000	6.600.000	7.260.000	7.986.000	8.784.600
Telepon	1.800.000	1.980.000	2.178.000	2.395.000	2.635.380
Perlengkapan	4.500.000	4.725.000	4.961.250	5.209.312	5.469.777
<b>Total Biaya Variabel</b>	<b>42.300.000</b>	<b>46.305.000</b>	<b>50.699.250</b>	<b>55.520.312</b>	<b>60.812.757</b>
<b>Contribution Margin</b>	<b>1.248.424.426</b>	<b>1.397.777.558</b>	<b>1.565.067.975</b>	<b>1.752.453.478</b>	<b>1.962.348.110</b>
<b>Biaya Tetap</b>					
Pemasaran	18.200.000	9.100.000	9.100.000	9.100.000	9.100.000
Internet	4.800.000	5.040.000	5.292.000	5.556.600	5.834.430
Sewa Tanah / tahun	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000	210.000.000
Penyusutan Peralatan	172.370.000	172.370.000	172.370.000	172.370.000	172.370.000
Gaji Karyawan	572.000.000	629.200.000	692.120.000	761.332.000	837.465.200
Keanamanan & Kebersihan	2.400.000	2.640.000	2.904.000	3.194.400	3.513.840
<b>Total Biaya Tetap</b>	<b>979.770.000</b>	<b>1.028.350.000</b>	<b>1.091.786.000</b>	<b>1.161.553.000</b>	<b>1.238.283.470</b>
<b>Laba Bersih Sebelum Pajak</b>	<b>268.654.426</b>	<b>369.427.558</b>	<b>473.281.975</b>	<b>590.900.478</b>	<b>724.064.640</b>
Pajak	31.653.164	56.281.890	82.245.494	122.270.143	162.519.392
<b>Laba Bersih Setelah Pajak</b>	<b>237.001.263</b>	<b>313.145.668</b>	<b>391.036.481</b>	<b>468.630.334</b>	<b>561.545.248</b>

Sumber : Milky Way Futsal

Hak cipta milik IBIK. Untuk informasi lebih lanjut mengenai hak cipta, silakan hubungi IBIK. Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mengidentifikasi dan menyebutkan sumber. a. Penguji hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah. b. Penguji tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKGG. 2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKGG.



Cash Flow

Proforma Cash Flow Milky Way Futsal

Keterangan	Awal Tahun 2016	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020
<b>Arus Kas Masuk</b>						
Modal Investor	<b>1.920.000.000</b>					
Penyewaan Lapangan		1.268.884.426	1.421.150.558	1.591.688.625	1.782.691.260	1.996.614.211
Pendapatan Counter Minuman		21.840.000	22.932.000	24.078.600	25.282.530	26.546.656
<b>Jumlah Arus Kas Masuk</b>	<b>1.920.000.000</b>	<b>1.290.724.426</b>	<b>1.444.082.558</b>	<b>1.615.767.225</b>	<b>1.807.973.790</b>	<b>2.023.160.867</b>
<b>Arus Kas Keluar</b>						
Sewa dibayar dimuka	<b>1.050.000.000</b>					
Pembelian peralatan	<b>861.850.000</b>					
Listrik		30.000.000	33.000.000	36.300.000	39.930.000	43.923.000
Air		6.000.000	6.600.000	7.260.000	7.986.000	8.784.600
Telepon		1.800.000	1.980.000	2.178.000	2.395.000	2.635.380
Perawatan		18.200.000	9.100.000	9.100.000	9.100.000	9.100.000
Pembelian Perlengkapan		4.500.000	4.725.000	4.961.250	5.209.312	5.469.777
Internet		4.800.000	5.040.000	5.292.000	5.556.600	5.834.430
Gaji+THR		572.000.000	629.200.000	692.120.000	761.332.000	837.465.200
Keamanan & Kebersihan		2.400.000	2.640.000	2.904.000	3.194.400	3.513.840
Biaya Pajak		31.653.164	56.281.890	82.245.494	122.270.143	162.519.392
<b>Jumlah Arus Kas Keluar</b>	<b>1.911.850.000</b>	<b>671.353.164</b>	<b>748.566.890</b>	<b>842.360.744</b>	<b>956.973.455</b>	<b>1.079.245.619</b>
Arus Kas Bersih	8.150.000	619.371.263	695.515.668	773.406.481	851.000.334	943.915.248
Saldo Kas Awal	0	8.150.000	627.521.263	1.323.036.931	2.096.443.412	2.947.443.746
<b>Saldo Kas Akhir</b>	<b>8.150.000</b>	<b>627.521.263</b>	<b>1.323.036.931</b>	<b>2.096.443.412</b>	<b>2.947.443.746</b>	<b>3.891.358.993</b>

Sumber : Milky Way Futsal

1. Dilarang menyalin, mengutip, atau menjiplak isi laporan ini tanpa izin IBIKKG.  
 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.



Balance Sheet

Balance Sheet Milky Way Futsal tahun 2016 – 2020

Keterangan	Awal Tahun 2016	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020
<b>Aktiva</b>						
Aktiva Lancar						
Cash on Hand	8.150.000	60.000.000	72.000.000	84.000.000	96.000.000	108.000.000
Cash on Bank		567.521.263	1.251.036.931	2.012.443.412	2.851.443.746	3.783.358.993
Sewa Ruko dibayar dimuka	1.050.000.000	840.000.000	630.000.000	420.000.000	210.000.000	
<b>Total Aktiva Lancar</b>	<b>1.058.150.000</b>	<b>1.467.521.263</b>	<b>1.953.036.931</b>	<b>2.516.443.412</b>	<b>3.157.443.746</b>	<b>3.891.358.993</b>
Aktiva Tetap						
Peralatan	861.850.000	861.850.000	861.850.000	861.850.000	861.850.000	861.850.000
Akumulasi Penyusutan Peralatan		(172.370.000)	(344.740.000)	(517.110.000)	(689.480.000)	(861.850.000)
<b>Total Aktiva Tetap</b>	<b>861.850.000</b>	<b>689.480.000</b>	<b>517.110.000</b>	<b>344.740.000</b>	<b>172.370.000</b>	<b>0</b>
<b>Total Aktiva</b>	<b>1.920.000.000</b>	<b>2.157.001.263</b>	<b>2.470.146.931</b>	<b>2.861.183.412</b>	<b>3.329.813.746</b>	<b>3.891.358.993</b>
<b>Pasiva</b>						
Modal disetor	1.920.000.000	1.920.000.000	1.920.000.000	1.920.000.000	1.920.000.000	1.920.000.000
Lab. Tahun Berjalan		237.001.263	313.145.668	391.036.481	468.630.334	561.545.248
Lab. Ditahan		0	237.001.263	550.146.931	941.183.412	1.409.813.746
<b>Total Pasiva</b>	<b>1.920.000.000</b>	<b>2.157.001.263</b>	<b>2.470.146.931</b>	<b>2.861.183.412</b>	<b>3.329.813.746</b>	<b>3.891.358.993</b>

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.

©

Hak cipta ini dilindungi Undang-Undang. Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Institut Bisnis



**Break Even Point**

Break Even Point (BEP) merupakan keadaan dimana suatu usaha tidak mendapat laba dan tidak pula mengalami kerugian. Analisis ini dapat digunakan perusahaan untuk mengetahui jumlah penjualan minimal yang harus dipertahankan agar perusahaan tidak mengalami kerugian dan mengetahui jumlah penjualan yang harus dicapai untuk mendapatkan tingkat keuntungan tertentu. Perhitungan BEP Milky Way Futsal dapat dilihat pada Tabel berikut.

**Tabel 8.17**  
**Break Even Point (BEP)**

Tahun	FC	Contibution margin	Pendapatan	BEP (Rp)
2016	979.770.000	1.248.424.426	1.290.724.426	1.012.967.261
2017	1.028.350.000	1.397.777.558	1.444.082.558	1.062.416.756
2018	1.091.786.000	1.565.067.975	1.615.767.225	1.127.153.621
2019	1.161.553.000	1.752.453.478	1.807.973.790	1.198.352.713
2020	1.238.283.470	1.962.348.110	2.023.160.867	1.276.657.615

Sumber: Data Olahan

**Net Present Value (NPV)**

Net Present Value merupakan metode untuk melakukan penilaian terhadap investasi. Apabila hasil perhitungan NPV positif maka investasi dapat diterima (layak) tetapi sebaliknya apabila NPV negatif, maka investasi sebaiknya ditolak (tidak layak). Penilaian investasi Milky Way Futsal dengan tingkat bunga sebesar 7,5 % dapat diterima karena hasil perhitungan NPV positif. Hal ini dapat dibuktikan dari perhitungan NPV pada Tabel 8.18.

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.

© Himpunan Militer IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)



Tabel 8.18

*Net Present Value (NPV)*

Tahun	Cash Flow	Df (7,5%)	PV of NCF
2016	619.371.263	0,930232558	576.159.314
2017	695.515.668	0,865332612	601.852.390
2018	773.406.481	0,80496057	622.561.721,3
2019	851.000.334	0,74880053	637.229.501
2020	943.915.248	0,696558632	657.492.314
		<b>Total Pv NCF</b>	<b>3.095.295.240</b>
		Investasi awal	1.920.000.000
		<b>NPV</b>	<b>1.175.295.240</b>

Sumber: Data Olahan

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Profitability Index (PI)**

*Profitability Index (PI)* merupakan metode yang digunakan sebagai pelengkap bagi perhitungan dalam menentukan penilaian investasi yang akan dipilih. Apabila hasil perhitungan PI lebih besar dari atau sama dengan satu, maka penilaian investasi dapat diterima. Penilaian investasi Milky Way Futsal dapat diterima karena hasil perhitungan PI lebih besar dari satu. Hal ini dapat dibuktikan dari perhitungan PI di bawah ini.

**Profitability Index (PI)**

$$\text{PI} = \frac{\text{Rp } 3.883.208.993}{\text{Rp } 1.920.000.000} = 2,02 > 1, \text{ LAYAK}$$

**Payback Period (PP)**

*Payback Period (PP)* merupakan metode yang digunakan untuk menghitung berapa lama arus kas masuk dapat menutupi arus kas keluar yang dipakai sebagai investasi awal. Menurut perhitungan *Payback Period (PP)*, Milky Way Futsal dapat

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.



mencapai balik modal dalam waktu 2 tahun, 9 bulan, 12 hari. Hal ini dapat dibuktikan dalam perhitungan *Payback Period* pada Tabel 8.19.

**Tabel 8.19**

***Payback period (PP)***

Tahun	Cash Flow	Akumulasi
Awal 2016		1.920.000.000
2016	619.371.263	1.300.628.737
2017	695.515.668	605.113.069
2018	773.406.481	
2019	851.000.334	
2020	943.915.248	

Sumber: Data Olahan

$$\frac{\text{Rp } 605.113.069}{\text{Rp } 773.406.481} = 0,78239979 \times 12 \text{ bulan} = 9,388797491 \text{ bulan}$$

$$0,388797491 \text{ bulan} \times 30 \text{ hari} = 359,3173239 \text{ hari} = 11,66 \text{ hari}$$

Jadi periode pengembalian modal atau *Payback period Milky Way Futsal* berdasarkan perhitungan di atas adalah 2 tahun, 9 bulan, 12 hari.

***Internal Rate Of Return (IRR)***

*Internal Rate Of Return* adalah suatu tingkat bunga atau tingkat diskonto yang menghasilkan NPV suatu investasi sama dengan nol. *Internal Rate Of Return* dapat dicari dengan menggunakan *trial and error* atau dengan menggunakan *financial calculator*. Untuk menentukan berapa IRR yang dimiliki oleh Milky Way Futsal, dilakukan dengan menggunakan cara *trial and error*. Berikut adalah perhitungan IRR:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik 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.



Tabel 8.20

Internal Rate Of Return Milky Way Futsal

Tahun	Cash Flow	Df (26%)	PV of NCF	Df (27%)	PV of NCF
2016	619.371.263	0,793650794	491.564.494,1	0,787401575	487.693.907,5
2017	695.515.668	0,629881582	438.092.509,5	0,62000124	431.220.576,7
2018	773.406.481	0,499906018	386.630.553,9	0,488189953	377.569.273,3
2019	851.000.334	0,396750808	337.635.069,9	0,384401538	327.125.836,9
2020	943.915.248	0,314881593	297.221.537,2	0,302678376	285.702.734,3
		<b>Total Pv of NCF</b>	<b>1.951.144.165</b>		<b>1.909.312.329</b>
		Investasi Awal	(1.920.000.000)		(1.920.000.000)
		<b>NPV</b>	<b>31.144.164,6</b>		<b>-10.687.671,2</b>

Sumber: Data Olahan

$$IRR = Df_1 + \left[ \frac{NPV_1}{NPV_1 + NPV_2} \right] \times (Df_2 - Df_1)$$

$$IRR = 0,26 + \left[ \frac{31.144.164,6}{(31.144.164,6) + (-10.687.671,2)} \right] \times (0,27 - 0,26)$$

$$IRR = 26,74 \%$$

Pada perhitungan NPV yang menggunakan *discount factor* sebesar 26% memiliki nilai NPV yang positif yaitu sebesar Rp. 31.144.164,-. Untuk menentukan seberapa besar IRR maka dibutuhkan NPV yang bernilai 0 yaitu dengan menggunakan *discount factor* sebesar 27% yang dalam perhitungan menghasilkan NPV yang mendekati nol yaitu (Rp.10.687.671,2,-). Setelah dilakukan perhitungan dengan menggunakan kedua NPV dan *discount factor* diatas, maka ditemukan besar IRR yang dimiliki Milky Way Futsal yaitu sebesar 26,74%.

© Hak Cipta Milik IBIKKG (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 menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

## REKOMENDASI

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan oleh penulis, bisnis di bidang jasa terutama di jasa penyewaan lapangan futsal memiliki peluang yang mampu memberikan keuntungan dalam jangka waktu yang cukup lama. Dengan antusiasnya masyarakat Indonesia terhadap olahraga Futsal dan mayoritas penduduk Indonesia sangat tertarik dengan sepak boladari tahun ke tahun terlebih karena adanya event besar sepak bola seperti Piala Dunia, Piala Eropa, dan sebagainya yang akan meningkatkan antusias masyarakat terhadap Sepak bola sehingga mempengaruhi tingkat penyewaan lapangan Futsal.

Setelah melakukan studi kelayakan bisnis pada Milky Way Futsal yang merupakan bisnis jasa penyewaan lapangan futsal menawarkan pilihan lapangan berbahan rumput sintetis dan Vinyl. Milky Way juga mengadakan event – event kejuaraan futsal untuk kalangan umum serta mengadakan event “nonton bareng”. Dengan hasil penilaian kelayakan investasi menunjukkan bahwa Milky Way Futsal layak untuk dijalankan karena nilai NPV positif selama 5 tahun sebesar Rp. 1.175.295.240,-. Hasil NPV positif ini menunjukkan hasil investasi lebih besar dari tingkat pengembalian yang diminta. Penilaian Investasi perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dilakukan dengan menghitung *profitability Index* yaitu sebesar 2,02 dengan kesimpulan layak dijalankan karena nilainya lebih dari 1 ( $PI > 1$ ) dan analisis *Internal Rate of return* (IRR) sebesar 25,74%. Bisnis ini juga mampu memperoleh investasi awalnya kembali dalam kurun waktu 2 tahun, 9 bulan, 12 hari .

Milky Way Futsal memiliki NPV yang tidak terlalu besar, hal ini dikarenakan Milky Way Futal memilikibanyak pesaing yang bergerak dibidang yang



sama yaitu penyewaan lapangan futsal. Penulis menjalankan Bisnis Jasa penyewaan lapangan futsal karena bisnis ini merupakan salah satu hobi Penulis, selain itu juga sudah sejak lama memiliki impian untuk mendirikan bisnis di bidang futsal. Penulis berharap bisnis ini dapat berkembang dengan baik, memperoleh banyak profit dan menjadi yang terbaik di bidangnya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta Milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

1. Dilarang menyalin atau menjiplak 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 PUSTAKA

Kotler, Philip and Gary Amstrong (2008), Prinsip-Prinsip Pemasaran, Edisi Kedua belas Indonesia, Penerjemah: Bob Sabran, MM, Jakarta: Penerbit Erlangga.

Kotler, Philip dan Keller (2009), Manajemen Pemasaran, Edisi Ke-13 Indonesia, Buku 1, Alih Bahasa : Bob Sabran, Jakarta : Erlangga.

\_\_\_\_ (2009), Manajemen Pemasaran, Edisi Ke-13 Indonesia Buku 2, Alih Bahasa : Bob Sabran, Jakarta : Erlangga

David, Fred R. (2009), Manajemen Strategis : Konsep, Edisi 12, Terjemahan oleh Paulya Sulistio dan Harryadin Maharika, Jakarta: Penerbit Salemba Empat.

Gnanan, Lawrence J., Chad J. Zutter (2012), Principles of managerial finance, Edisi 13, Boston : Pearson Education

Dessler, Gary (2013) , Human Resource Management, Edisi 13 , Global Edition, Boston : Pearson Education Limited

### Website

“Kontraktor bangunan lapangan futsal”, Sumber :  
<http://eltamafutsal.co.id/> (diakses 15 mei 2014)

“Tingkat Suku Bunga BI Rate”, Sumber :  
[www.bi.go.id](http://www.bi.go.id) (diakses 15 July 2014)

“Pendaftaran NPWP”, Sumber :  
[www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id) (diakses 5 Juni 2014)

“Peralatan dan perlengkapan lapangan Futsal”, Sumber :  
<http://biyalapanganfutsal.com/> (diakses 4 juni 2014)

“Upah gaji Karyawan”, Sumber :  
[http://id.wikipedia.org/wiki/Upah\\_minimum\\_regional](http://id.wikipedia.org/wiki/Upah_minimum_regional) ( diakses 9 juni 2014)



“Manfaat Proyeksi Arus Kas”, Sumber :

[http://id.wikipedia.org/wiki/Laporan\\_ arus\\_kas](http://id.wikipedia.org/wiki/Laporan_ arus_kas) ( diakses 10 july 2014)



“Pencetakan Brosur dan Spanduk Futsal”, Sumber :

<http://www.cetakbrosur.com/brosur.html> (diakses 6 juni 2014)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik 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.