



**PERENCANAAN BISNIS PENCUCIAN MOBIL
(*CORE SERVICE*) DENGAN LAYANAN TAMBAHAN CAFÉ
DAN REFLEKSI (*ADDED SERVICE*) DI BSD CITY:
TINJAUAN ASPEK KEUANGAN**

KARYA AKHIR

Oleh

Rudy Issudirman

5510412-043

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
2008**



**PERENCANAAN BISNIS PENCUCIAN MOBIL
(*CORE SERVICE*) DENGAN LAYANAN TAMBAHAN CAFÉ
DAN REFLEKSI (*ADDED SERVICE*) DI BSD CITY:
TINJAUAN ASPEK KEUANGAN**

KARYA AKHIR

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan Program
Pascasarjana Program Magister Manajemen**

Oleh

Rudy Issudirman

5510412-043

**UNIVERSITAS MERCU BUANA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
2008**

ABSTRACT

Every kind of businesses need a plan for a new and grow-up business, for a business which is need a significant development in a short term. The goal of designing this Snow Soapy Washing Car business plan are :

To find out if this kind of business is feasible or not

There is some basics aspect that we can use to analyze a business. We can split those aspect into 7 (seven) different aspect, that are: Market, , Technology, Social, Legal, Management and Finance.

From this Washing Car business plan, we can analyze and find some result, that are:

- 1) There is still a large market share for this kind of business, and it's enough if we decide to open this business.*
- 2) We need Rp.382.077.500 for Total Investment Cost.*
- 3) Pay Back Period Calculated for this Business Plan as 3 years and 2 months.*
- 4) Benefit cost ratio calculated for this business is 1.6, which is mean this business is proper to be run.*
- 5) Break Event Point (BEP) calculated will be reached at Rp. 161.984.400 p.a, or equivalent to 5.395 washed car/customers.*
- 6) Net Present Value (NPV) is Rp. 121.021.407 which is meant positive and feasible to do this business.*
- 7) Profitability Index (PI) is 1.317 or > 1, which is meant acceptable.*
- 8) Internal Rate of Return (IRR) of this business higher than Cost of Capital or Rp. 47.840.840 then feasible.*

ABSTRAK

Setiap usaha membutuhkan rencana usaha terutama bagi usaha baru atau usaha yang sedang berjalan mengharapkan perubahan positif dalam waktu dekat.

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

Untuk mengetahui kelayakan usaha dari usaha cuci mobil

Adapun dasar pertimbangan yang diperlukan dalam menganalisa usaha ini terdiri dari 7 aspek yang akan dianalisis antara lain; 1) aspek pasar 2) aspek pemasaran 3) aspek teknik dan teknologi 4) aspek sosial 5) aspek yuridis 6) aspek manajemen serta 7) aspek keuangan.

Kesimpulan dari analisis perencanaan usaha cuci mobil, yaitu:

1. Masih terdapat pasar yang luas untuk membuka usaha cuci mobil
2. Nilai investasi dalam usaha ini adalah Rp. 382.077.500
3. Payback Period dari usaha ini memerlukan waktu 3 tahun dan bulan
4. Benefit Cost Ratio atau rasio manfaat terhadap biaya adalah 1,6 artinya usaha ini layak untuk dijalankan, karena >1 .
5. Break Even Point usaha ini akan didapat pada saat perusahaan memperoleh pendapatan sebesar Rp. 161.984.400 per tahun atau minimal penjualan/jumlah pelanggan yang mencucikan mobilnya sebanyak 5.395 mobil per tahun dengan asumsi margin per mobil Rp. 30.000,-
6. Net Present Value (NPV) usaha ini sebesar Rp. 121.021.407 dimana berarti positif dan layak untuk dijalankan.
7. Profitability Index (PI) sebesar 1.317 atau > 1 , dimana berarti dapat diterima.
8. Internal Rate of Return (IRR) dari usaha ini lebih besar dari Cost of Capital atau Rp. 47.840.840, jadi dapat/layak diterima.

PENGESAHAN KARYA AKHIR

Judul : **Perencanaan Bisnis Cuci Mobil di BSD City:
Tinjauan Aspek Keuangan**

Bentuk Karya Akhir : Perencanaan Bisnis

Nama : Rudy Issudirman

N I M : 5510412-043

Program : Pascasarjana Magister Manajemen

Tanggal : Maret 2008

Mengesahkan

Ketua Program Studi Magister Manajemen

IR. DANA SANTOSO, M.Eng, Sc., Ph.D

Pembimbing Utama

DR. Anik Tri Suwarni, MM

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa semua pernyataan dalam Karya Akhir ini:

Judul : **Perencanaan Bisnis Cuci Mobil dengan Layanan
Tambahán Café dan Refleksi di BSD City:
Tinjauan Aspek Keuangan**

Bentuk Karya Akhir : Perencanaan Bisnis

Nama : Rudy Issudirman

N I M : 5510412-043

Program : Pascasarjana Magister Manajemen

Tanggal : Maret 2008

Merupakan hasil studi pustaka, penelitian, dan karya saya sendiri dengan bimbingan Dosen Pembimbing yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Magister Manajemen Universitas Mercu Buana.

Karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada program sejenis di perguruan tinggi lain. Semua informasi, data, dan hasil pengolahannya yang digunakan, telah dinyatakan secara jelas sumbernya dapat diperiksa kebenarannya.

Jakarta, Maret 2008

Rudy Issudirman

DAFTAR ISI

JUDUL	hal i
ABSTRAK	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN (ORIGINALITY)	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR GRAFIK	xiii

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang.....	1
1.2 Permasalahan	5
1.3 Tujuan karya akhir	5
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Ruang Lingkup	6
1.6 Sistematika Pembahasan	6

BAB II. KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN

2.1 Pengertian Perencanaan Bisnis.....	8
2.2 Aspek – Aspek Dalam membuat Perencanaan blsnis	8
2.2.1. Aspek Pasar.....	9
2.2.2. Aspek Pemasaran.....	11
2.2.3. Aspek Teknik dan Teknologi	12
2.2.4. Aspek Manajemen	13
2.2.5. Aspek Sumber Daya Manusia	14
2.2.6. Aspek Keuangan.....	14
2.2.9.1. Kebutuhan dana dan sumbernya	15
2.2.9.2. Arus Kas (Cash Flow)	16
2.2.9.3. Biaya Modal (Cost of Capital).....	16
2.2.9.4. Initial dan Operational Cash Flow	17
2.2.9.5. Analisis Kepekaan (Sensitivity Analysis)	17
2.2.9.6. Penilaian Investasi	18
2.2.7. Aspek Ekonomi, Sosial dan Politik	23
2.2.8. Aspek Lingkungan Industri	24

2.2.9. Aspek Yuridis	25
2.2.9.1. Siapa Pelaksana Bisnis	25
2.2.9.2. Bidang apa yang akan dilaksanakan	27
2.2.9.3. Dimana Bisnis jasa akan dilaksanakan.....	27
2.2.9.4. Waktu Pelaksanaan Bisnis	28
2.2.9.5. Cara melaksanakan bisnis	28
2.2.9.6. Peraturan dan Perundangan	28
2.2.10. Aspek Lingkungan hidup	28

BAB III OBJEK DAN METODE

3.1. Gambaran Objek Penelitian	29
3.2. Teknik Pengumpulan Data.....	29
3.3. Metode Analisis Perencanaan Bisnis	29
3.4. Dasar Pengambilan keputusan	40

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Analisis Aspek –aspek perencanaan usaha	42
4.1.1 Analisis Aspek Pasar Pasar	42
4.1.1.1 Analisis Pasar	42
4.1.1.2 Analisis situasi (SWOT) perusahaan agen travel.....	45
4.1.2 Analisis Aspek Pemasaran.....	48
4.1.3 Analisis Aspek Teknik dan Teknologi	51
4.1.4 Analisis Aspek Sosial	52
4.1.5 Analisis Aspek Yuridis	52
4.1.6 Analisis Aspek Manajemen	53
4.1.6.1 Manajemen Pembangunan Proyek.....	53
4.1.6.2. Manajemen Operasional Perusahaan	54
4.1.6.3. Tenaga Kerja.....	54

4.1.7 Analisis Aspek Keuangan.....	55
4.7.1.1 Perhitungan investasi	56
4.7.1.2 Pay-back period	60
4.7.1.3 Benefit – Cost Ratio	61
4.7.1.4 Break even point	62
4.7.1.5 Net Present Value	64
4.7.1.6 Profitability Index	64
4.7.1.7 Internal Rate Of Return	65
BAB V. KESIMPULAN	66
DAFTAR PUSTAKA	69

DAFTAR TABEL

	Hal
- Table 1. Proyeksi jumlah pelanggan Cuci Mobil dari tahun 2004-2008 ..	4
- Tabel 2. Evaluasi factor internal dan Eksternal	33
- Tabel 3. B/C Ratio bidang usaha	40
- Tabel 4. Jumlah Kendaraan	41
- Tabel 5. Tempat Pencucian Mobil	41
- Tabel 6. Segmentasi, targeting	43
- Tabel 7. Matrik internal matrik Swot.....	45
- Tabel 8. Matrik eksternal matrik Swot.....	46
- Tabel 9. Rumusan Strategi Swot	48
- Tabel 10. 4 P Harga, Produk, Tempat, Promosi	49
- Tabel 11. Tahapan proyek	53
- Tabel 12. Perhitungan investasi	56
- Tabel 13. Amortisasi.....	57
- Tabel 14. Depresiasi.....	57
- Tabel 15. Perhitungan Laba/Rugi	58
- Tabel 16. Perincian gaji Perbulan	59
- Tabel 17. Neraca Perusahaan Cuci Mobil Snow Soapy	60
- Tabel 18. Aliran Kas Tahunan dengan Jumlah Tidak Tetap.....	61

DAFTAR GAMBAR

	Hal
- Gambar 1. Kekuatan-kekuatan yang memicu persaingan industri	11
- Gambar 2 kwadran swot.....	32
- Gambar 3 Five force model	44
- Gambar 4 Struktur Organisasi cuci mobil Snow Soapy	55

DAFTAR GRAFIK

	Hal
- Grafik 1. Hasil penilaian kwadran swot	47
- Grafik 2. Break even point	63