

**RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA
BATA RINGAN SILVER STONE
DI CIKARANG, JAWA BARAT**

Oleh:

Nama : Simson Hadamean

NIM : 79160300

RENCANA BISNIS

Diajukan sebagai salah satu syarat

untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis

Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Konsentrasi Bisnis Internasional



INSTITUT BISNIS DAN INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

FEBUARI 2020

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.

PENGESAHAN

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

RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA BATA RINGAN “SILVER STONE” DI CIKARANG, JAWA BARAT

Diajukan Oleh

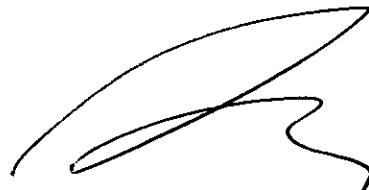
Nama : Simson Hadamean

NIM : 79160300

Jakarta, 5 Februari 2020

Disetujui Oleh :

Pembimbing



(Drs. Akromul Ibad, M.M)

- 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,
 - 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

INSTITUT BISNIS DAN INFORMATIKA KWIK KIAN GIE
JAKARTA 2019

PENGESAHAN

© 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.

RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA BATA RINGAN SILVER STONE DI CIKARANG, JAWA BARAT

Diajukan Oleh

Nama : Simson Hadamean

NIM : 79160300

Jakarta, 04 Februari 200

Disetujui Oleh :

Pembimbing

(Drs. Akromul Ibad, M.M)

**INSTITUT BISNIS DAN INFORMATIKA KWIK KIAN GIE
JAKARTA 2020**

KATA PENGANTAR



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

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena telah melimpahkan rahmat-Nya berupa kesempatan dan pengetahuan sehingga penulis dapat menyelesaikan *Business Plan* Batu Ringan Silver's Stone. Laporan ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie.

Pada kesempatan kali ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, membimbing, dan memberikan arahan dalam hal penulisan rencana bisnis ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak / Ibu / Saudara:

1. Drs. Akromul Ibad, M.M. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan masukan kepada penulis dalam membuat rencana bisnis sampai dengan penyelesaian laporan.
2. Orang tua penulis yang senantiasa mendukung dan mendoakan untuk kelancaran proses penyusunan rencana bisnis ini.
3. Seluruh dosen dan karyawan di Institu Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah membina dan mendukung selama penulis menjalankan studinya.
4. Pihak-pihak lain yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah membantu penulis secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian Laporan *Business Plan* ini.

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih memiliki kekurangan dalam penulisan baik kata-kata, tata Bahasa dan kalimat yang digunakan. Oleh sebab itu, penulis mengucapkan permohonan maaf atas kesalahan dan kekurangan pada laporan ini. Penulis juga bersedia menerima kritik dan saran dengan tujuan untuk menambah wawasan dan pengetahuan penulis agar berkembang menjadi lebih baik.

Akhir kata, penulis berharap rencana bisnis ini dapat terealisasi dan juga berguna bagi penulis maupun pembaca di masa mendatang sebagai bahan acuan atau referensi penyusunan rencana bisnis. Atas perhatiannya penulis mengucapkan terima kasih.

Jakarta, 20 Januari 2019

Simson Hadamean

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.



ABSTRAK

Simson Hadamean / 79160300 / 2020 / Rencana Bisnis Bata Ringan *Silver Stone* di Cikarang, Jawa Barat / Pembimbing Drs. Akromul Ibad, M.M.

Bata ringan *Silver Stone* adalah produsen bata ringan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal seperti perumahan dan apartemen, Bata ringan *Silver Stone* tidak hanya menjual ke konsumen akhir, tetapi juga memasok bata ringan ke *distributor (Retailer)*.

Usaha bata ringan *Silver Stone* akan mulai beroperasi sejak Januari 2021 yang berlokasi di Jl. Raya Cibarusah No. 34, Cikarang, Jawa Barat. Tujuan bata ringan *Silver Stone* adalah untuk menjadi produsen bata ringan terkemuka yang menawarkan harga *reliable* dan turut serta dalam melakukan kontribusi dalam pembangunan di Indonesia.

Target Pasar *Silver Stone* adalah pengembang apartemen, pengembang perumahan dan pasangan muda yang baru menikah dan ingin memiliki rumah dengan domisili Jabodetabek. Beberapa strategi pemasaran yang dilakukan ialah menggunakan sosial media, OLX, kartu nama, brosur dan lokasi.

Metode yang digunakan dalam analisis kelayakan usaha adalah, *Payback Period*, *Net Present Value*, *Profitability Index*, *Internal Rate of Return* dan *Break Event Point*. Pada analisis *Payback Period* memiliki masa kurang dari 5 Tahun, Yaitu 2 Tahun 6 Bulan 15 Hari. Perhitungan *NPV* nilainya lebih besar dari 0 yaitu Rp. 209.271.904, pada penilaian *Profitability Index* lebih besar daripada 1 yaitu 1.206, Nilai *Interest Rate of Return* sebesar 20.63%, lebih besar dari suku bunga 10.87%, dengan analisis ini maka dapat disimpulkan bahwa bata ringan *Silver Stone* layak untuk dijalankan.

Kata Kunci : Bata Ringan, Hebel, Hebel Jakarta, Hebel Cikarang

ABSTRACT

Simson Hadamean / 79160300 / 2020 / *Silver's Stone Lightweight Concrete Business Plan on Cikarang, West Java / Advisor Drs. Akromul Ibad, M.M.*

Silver's Stone Lightweight Concrete is a Lightweight Concrete Factory to fill household and residence needs, Silver Stone Lightweight Concrete not only sell consumer, Silver Stone also supply to retailer and distributor.

Silver Stone Lightweight Concrete will began its operation on January 2021 which located on Cipondoh Street No. 34, Cipondoh, Cikarang, West Java. Silver Stone goal is to be leader on lightweight concrete production who serve reliable price and takes contribution on Indonesia's development.

Silver Stone target market are apartement developer, residence developer and new household which wants to build a home who located on Jabodetabek. Few marketing strategies that Silver's Stone use such as media social, OLX, name card, brochure and direct selling.

The methods used in the business feasibility analysis are Payback Period, Net Present Value, Profitability Index, Internal Rate of Return and Break Event Point, in Payback Period Analysis has a mass less than 5 Year, Exactly 2 Years 6 Month 15 Day. NPV calculation, the value is greater than 0, exactly Rp. 209.271.904, in the assessment of the profitability index is greater than 1 in the amount of 1.206, the Interest rate of return have value of 20.63%, is greater than the interest rate 11%, the overall analysis shows that Silver's Stone lightweight concrete is feasible to run

Keyword : Bata Ringan, Hebel, Hebel Jakarta, Hebel Cikarang, Lightweight Concrete Jakarta, Lightweight Concrete Cikarang



DAFTAR ISI

(C) Himpunan Ilmiah dan Inovasi Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie	JUDUL	i
	HALAMAN PENGESAHAN	ii
	KATA PENGANTAR	iii
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	DAFTAR ISI	vii
	DAFTAR TABEL	x
	DAFTAR GAMBAR	xi
	DAFTAR LAMPIRAN	xii
	BAB I PENDAHULUAN	1
	A. Ide Bisnis	1
	B. Gambaran Usaha	3
	C. Peluang Usaha	6
	D. Kebutuhan Dana	9
	BAB II LATAR BELAKANG PERUSAHAAN	11
	A. Data Perusahaan	11
	B. Biodata Pemilik Usaha	12
	C. Jenis dan Ukuran Usaha	12
	BAB III ANALISIS INDUSTRI DAN PESAING	15
	A. Trend dan Pertumbuhan Industri	15
	B. Analisis Pesaing	17
	B.1 Analisis PESTEL	19
	B.2 Analisis Compritive Profile Matrix	23

- Himpunan Ilmiah dan Inovasi Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie
Diluncurkan pada 10 Februari 2016
Untuk memfasilitasi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi
dalam bidang bisnis dan informatika.
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 IBKKG.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.



B.3	Analisis SWOT	26
B.4	Porter's Five Forces	38
BAB IV	ANALISIS PASAR DAN PEMASARAN.....	44
A.	Produk yang Dihasilkan.....	44
B.	Harga	45
C.	Segmentasi Pasar	46
D.	Ramalan Pasar	48
E.	Distribusi.....	51
F.	Strategi Pemasaran	52
G.	Ramalan Penjualan	54
BAB V	RENCANA ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA.....	58
A.	Deskripsi Rencana Operasi	58
B.	Proses Produksi	63
C.	Alur Jasa	66
D.	Lay Out Tempat Usaha.....	69
E.	Pemasok	69
F.	Teknologi	71
BAB VI	RENCANA PRODUKSI DAN KEBUTUHAN OPERASIONAL....	72
A.	Bentuk Kepemilikan.....	72
B.	Struktur Organisasi.....	73
C.	Kompensasi.....	78
BAB VII	RENCANA KEUANGAN.....	81
A.	Rencana Kebutuhan Biaya.....	81
B.	Biaya Pemasaran Tahunan.....	82
C.	Biaya Administrasi dan Umum.....	83

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.



D. Biaya Tenaga Kerja	84
E. Biaya Penyusutan	85
F. Biaya Maintenance	86
G. Biaya Sewa Lahan	86
H. Biaya Utilitas.....	87
I. Biaya Peralatan dan Perlengkapan	90
J. Biaya Bahan Baku	93
K. Peforma Income Statement.....	94
L. Peforma Cash Flow	95
M. Peforma Balance Sheet.....	97
N. Analisis Kelayakan Usaha	99
O. Analisis Kelayakan Investasi	100
BAB VII ANALISA DAMPAK DAN RESIKO USAHA	106
A. Evaluasi Kelemahan dari Bisnis.....	106
B. Teknologi – Teknologi Baru	107
C. Rencana Pengendalian Resiko	108
BAB IX REKOMENDASI.....	110
A. Rekomendasi	110
DAFTAR PUSTAKA	112
LAMPIRAN	114

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 IBKKG.

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



Daftar Tabel

Tabel 1.1	Rincian Kebutuhan Dana <i>Silver's Stone</i>	9
Tabel 3.1	Tabel Perbandingan Pesaing	19
Tabel 3.2	<i>Competitive Profile Matrix</i>	24
Tabel 3.3	Matrix SWOT	32
Tabel 4.1	Detail dan Spesifikasi Bata Ringan <i>Silver Stone</i>	45
Tabel 4.2	Harga Perbandingan Bata Ringan.....	46
Tabel 4.3	Daftar Proyek 2019 DKI Jakarta dsn Jawa Barat	49
Tabel 4.4	Proyeksi Penjualan Hebel di 1 Minggu Pertama Launching	54
Tabel 4.5	Penjualan Hebel pada kondisi Ideal (Per Bulan).....	55
Tabel 4.6	Proyeksi Penjualan Hebel di 1 Bulan Petama Launching	55
Tabel 5.1	Jadwal Pendirian Silver Stone	62
Tabel 5.2	Pemasok Perlengkapan dan Peralatan Pabrik.....	70
Tabel 6.1	Kompensasi Tenaga Kerja Bulanan.....	79
Tabel 6.2	kompensasi Tenaga Kerja Tahunan	79
Tabel 6.3	Kompensasi Tenaga Kerja Selama 4 Tahun	80
Tabel 7.1	Proyeksi Kebutuhan Dana Awal	82
Tabel 7.2	Proyeksi Biaya Pemasaran	83
Tabel 7.3	Proyeksi Biaya Bank	84
Tabel 7.4	Proyeksi Tingkat Kompensasi Tenaga Kerja	84
Tabel 7.5	Kelompok harta Berwujud dan Tarif Penyusutan	85
Tabel 7.6	Penyusutan Peralatan dan Bangunan selama 4 Tahun	85
Tabel 7.7	Proyeksi Biaya Maintenance	86
Tabel 7.8	Proyeksi Biaya Sewa Lahan	87
Tabel 7.9	Daftar Pengenaan Tarif Listrik	87
Tabel 7.10	Proyeksi Biaya Listrik	88
Tabel 7.11	Proyeksi Biaya Air	89
Tabel 7.12	Proyeksi Biaya Telepon	89
Tabel 7.13	Proyeksi Biaya Internet	90
Tabel 7.14	Biaya Peralatan	91
Tabel 7.15	Biaya Perlengkapan	92
Tabel 7.16	Proyeksi Biaya Penglengkapan	92
Tabel 7.17	Biaya Bahan Baku Awal	93
Tabel 7.18	Proyeksi Biaya Pembelian Bahan Baku	93
Tabel 7.19	Peforma <i>Income Statement</i>	94
Tabel 7.20	Peforma <i>Cash Flow</i>	96
Tabel 7.21	Peforma <i>Balance Sheet</i>	98
Tabel 7.22	<i>Break Event Point</i>	100
Tabel 7.23	<i>Nett Present Value</i>	101
Tabel 7.24	<i>Payback Period</i>	103
Tabel 7.25	<i>Internal Rate of Return</i>	104

Bilangan mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber.

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan,

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKG.

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

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Logo Perusahaan	6
Gambar 3.1	5 Force's Porter.....	38
Gambar 4.2	Jalur Distribusi <i>Silver Stone</i>	52
Gambar 5.1	Proses Produksi Bata Ringan.....	65
Gambar 5.2	Alur Proses Pelayanan <i>Silver Stone</i>	67
Gambar 5.3	Alur Proses Pelayanan/Pemesanan Via Website	68
Gambar 5.4	Layout / Tata Letak Pabrik	69
Gambar 6.1	Struktur Organisasi.....	74



Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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

DAFTAR LAMPIRAN

Hasil Produksi Hebel	114
Hasil Produksi Hebel	114
Proses Pemasangan Hebel	115
Konsep Tangga dengan Menggunakan Hebel.....	115