

RENCANA BISNIS

PENDIRIAN USAHA JASA KEBERSIHAN “BENAHBENAH” DI PONDOK BAMBU, JAKARTA TIMUR

Oleh:

Nama : Axcellanico Avertha Wijaya

NIM : 23120458

RENCANA BISNIS

Diajukan sebagai salah satu syarat

Untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Program Studi Manajemen

Konsentrasi Kewirausahaan



KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

Februari 2017

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

RENCANA BISNIS

**PENDIRIAN USAHA “BENAHBENAH” DI PONDOK BAMBU,
JAKARTA TIMUR**

Diajukan Oleh

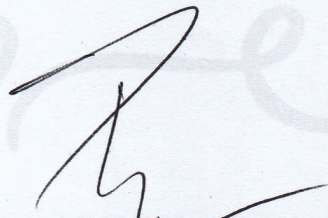
Nama : Axcellanico Avertha Wijaya

NIM : 23120458

Jakarta, 13 April 2017

Disetujui Oleh :

Pembimbing



(Prof. Dr. Hanes Riady, S.Kom., M.M.)

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2017

ABSTRAK

Axcellanico Avertha Wijaya / 23120458 / 2017 / Rencana Bisnis Pendirian Usaha “BenahBenah” Di Pondok Bambu, Jakarta Timur / Prof. Dr. Hanes Riady, S.Kom.M.M

BenahBenah adalah sebuah bisnis yang bergerak di bidang jasa kebersihan dengan menawarkan paket-paket kebersihan yang sesuai dengan berbagai macam rumah tangga pilihan masyarakat Jakarta, dengan mitra yang berkualitas, kemudian tentunya dengan harga yang kompetitif dibandingkan dengan para pesaing.

Pendirian usaha BenahBenah ini membutuhkan dana awal kurang lebih sebesar Rp. 460.626.000,00 dengan menggunakan 100% modal sendiri. Dana tersebut dialokasikan untuk sewa tempat usaha dan renovasi sebesar Rp 66.000.000, pengurusan izin usaha sebesar Rp 2.000.000, pembuatan aplikasi sebesar Rp 50.000.000, pembelian peralatan serta perlengkapan operasional dan kantor sebesar Rp 102.626.000, pembelian kendaraan operasional sebesar Rp.240.000.000.

Proyeksi laporan keuangan dilakukan untuk mengukur penilaian kinerja perusahaan. Penilaian kelayakan bisnis menggunakan beberapa metode penilaian investasi. Hasil analisa kelayakan membuktikan bahwa investasi BenahBenah layak untuk dijalankan terbukti dengan NPV positif sebesar Rp. 162.534.926,74. *Payback period* dalam kurun waktu 3 tahun 3 bulan 9 hari.. Analisis *internal rate of return (IRR)* adalah sebesar 35,44% yang berarti bisnis ini memiliki tingkat pengembalian lebih besar dari yang diterima yaitu pada 17,50%. Sehingga bisnis ini sangat layak untuk dijalankan.

Kata kunci: rencana bisnis, Jasa kebersihan, BenahBenah





ABSTRACT

Axcellanico Avertha Wijaya / 23120458 / 2017 / Establishment Of A Business Plan
Cleaning Service “BenahBenah” At Pondok Bambu, East Jakarta / Prof. Dr. Hanes Riady,
S.Kom, M.M

BenahBenah is a business engaged in the field of cleaning services by offering packages of hygiene in accordance with various kinds of household Jakarta public choice, with qualified partners, and then of course at competitive prices compared with competitors.

BenahBenah business establishment requires initial funding of approximately Rp. 460,626,000.00 by using 100% of their own capital. The funds are allocated to lease business premises and renovation of Rp 66,000,000, permit operations of Rp 2,000,000, making the application of Rp 50,000,000, the purchase of equipment as well as operational and office equipment amounting to Rp 102.626.000, the purchase of operational vehicles Rp 240.000.000.

Projected financial statements conducted to measure the company's performance appraisal. Business feasibility assessment using several methods of investment appraisal. The results prove that the investment feasibility analysis BenahBenah proven feasible with positive NPV of Rp. 162,534,926.74. Payback period within a period of 2 years 3 months 9 days.. Analysis of the internal rate of return (IRR) amounted to 35.44% which means that these businesses have a greater rate of return than that received that at 17.50%. So this is very feasible.

Keywords: business plan, Cleaning Service, BenahBenah



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
© 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.

RINGKASAN EKSEKUTIF

BenahBenah adalah sebuah bisnis yang bergerak di bidang jasa kebersihan dengan menawarkan paket-paket kebersihan yang sesuai dengan berbagai macam rumah tangga pilihan masyarakat Jakarta, dengan mitra yang berkualitas, kemudian tentunya dengan harga yang kompetitif dibandingkan dengan para pesaing. Usaha ini akan mengambil lokasi di daerah Pondok Bambu, tepatnya kawasan Jakarta Timur. BenahBenah merupakan usaha perseorangan. Dan BenahBenah mempekerjakan 12 orang.

Segmentasi yang dipilih oleh BenahBenah diantaranya adalah berdasarkan faktor demografis, BenahBenah membagi pasar berdasarkan variabel usia dan pendapatan. Berdasarkan usia, BenahBenah ditujukan untuk usia 22 sampai 60 tahun, berdasarkan pendapatan BenahBenah berfokus pada konsumen dengan penghasilan Rp. 7.000.000,00/bulan ke atas. Berdasarkan segmentasi geografis, konsumen yang tinggal di daerah perkotaan padat penduduk dan memiliki mobilitas yang padat seperti daerah ibu kota Jakarta. Berdasarkan segmentasi psikografis, segmen BenahBenah adalah konsumen berdasarkan kelas sosial menengah, menengah ke atas, maupun atas yang sibuk dengan kegiatan diluar rumah dan tidak punya waktu untuk membersihkan rumahnya.

Pro forma laporan *income statement* menunjukkan penjualan dan laba yang terus meningkat dalam kurun waktu lima tahun. Pada laporan proyeksi arus kas, dijelaskan mengenai kas masuk dan kas yang dikeluarkan, arus kas akhir selalu menunjukkan angka positif selama lima tahun. Penjualan diharapkan meningkat 10% setiap tahunnya. Dikarenakan kualitas jasa yang semakin baik, *Brand* yang akan dikenal masyarakat, dan strategi pemasaran yang semakin baik yang dikarenakan dari perbaikan secara terus-menerus yang dilakukan oleh BenahBenah.





Pendirian usaha BenahBenah ini membutuhkan dana awal kurang lebih sebesar Rp. 460.626.000,00 dengan menggunakan 100% modal sendiri. Dana tersebut dialokasikan untuk sewa tempat usaha dan renovasi sebesar Rp 66.000.000, pengurusan izin usaha sebesar Rp 2.000.000, pembuatan aplikasi sebesar Rp 50.000.000, pembelian peralatan serta perlengkapan oprasional dan kantor sebesar Rp 102.626.000, pembelian kendaraan oprasional sebesar Rp.240.000.000.

Proyeksi laporan keuangan dilakukan untuk mengukur penilaian kinerja perusahaan. Penilaian kelayakan bisnis menggunakan beberapa metode penilaian investasi. Hasil analisa kelayakan membuktikan bahwa investasi BenahBenah layak untuk dijalankan terbukti dengan NPV positif sebesar Rp. 162.534.926,74. *Payback period* dalam kurun waktu 2 tahun 3 bulan 9 hari.. Analisis *internal rate of return* (IRR) adalah sebesar 35,44% yang berarti bisnis ini memiliki tingkat pengembalian lebih besar dari yang diterima yaitu pada 17,50%. Sehingga bisnis ini sangat layak untuk dijalankan.

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.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah S.W.T atas berkah, bimbingan, dan anugerah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan *business plan* ini dan selesai dengan baik. *Business plan* ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar Strata Satu (S1) Sarjana Ekonomi jurusan Manajemen Kewirausahaan, di Kwik Kian Gie *School of Business*, Jakarta.

Penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, bantuan, semangat serta dukungan selama penulisan *business plan* ini sehingga penyusunan *business plan* dapat terlaksana dengan baik. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Hanes Riady selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, petunjuk, saran kepada penulis dalam proses pembuatan *business plan* ini.
2. Seluruh dosen Kwik Kian Gie *School of Business* yang telah memberikan pengetahuan dan wawasan selama penulis menjadi mahasiswa di Kwik Kian Gie *School of Business*.
3. Seluruh anggota keluarga yang telah memberikan dukungan dan dorongan kepada penulis selama pembuatan *business plan* ini. Papa dan Mama yang telah membesarkan dan selalu memberikan kasih sayang, perhatian, doa, dan dukungan secara penuh kepada penulis serta adik-adik dan keluarga besar yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis.





4. Febriana Putri Rahmadayanti yang selalu bersemangat mendukung dan mendorong penulis untuk terus bersemangat selama menjalani kuliah serta memberikan harapan untuk dapat menyelesaikan *business plan* ini.

5. Teman-teman jurusan Manajemen Kewirausahaan di Kwik Kian Gie *School of Business* yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis selama masa perkuliahan hingga terselesaikannya *business plan* ini, Ricky Wongso, Reyner Felix, Windy Juwita dan teman teman yang lain yang membantu dan menemani penulis dalam menyelesaikan *Business plan*.

6. Seluruh staf BAAK, staf Perpustakaan serta staf Koperasi atas semua bantuan yang diberikan kepada penulis baik pada saat penulis menjadi mahasiswa Kwik Kian Gie *School of Business* maupun pada saat penyusunan *business plan*.

7. Semua teman-teman dan pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang sangat membantu memberikan motivasi dan nasihat serta saran selama proses penyusunan *business plan*.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa *business plan* ini masih jauh dari kata sempurna. Masih banyak kekurangan, kesalahan, dan pengetahuan yang belum diterapkan. Jika dalam penulisan ada hal-hal yang kurang berkenan, penulis mengucapkan permohonan maaf.

Semoga *business plan* ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, khususnya para mahasiswa/i Kwik Kian Gie *School of Business*. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih.

Jakarta, September 2014

Penulis

Axcellanico Avertha

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
RINGKASAN EKSEKUTIF	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
Nama dan Alamat Perusahaan	1
Nama dan Alamat Pemilik Perusahaan	2
Bidang Usaha	2
BAB II ANALISIS INDUSTRI	4
Gambaran Masa Depan	4
Analisis Pesaing	11
Segmentasi Pasar	28
Ramalan Industri dan Pasar	30
BAB III GAMBARAN USAHA	33
Jasa	33
Ukuran Bisnis	35
Peralatan dan Tenaga Kerja	37



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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

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.



Latar Belakang Pemilik	42
------------------------------	----

BAB IV RENCANA JASA DAN OPERASIONAL 44

Deskripsi Rencana Operasi	44
---------------------------------	----

Alur Jasa	50
-----------------	----

Nama Pemasok	52
--------------------	----

Teknologi	53
-----------------	----

BAB V RENCANA PEMASARAN 56

Harga	56
-------------	----

Distribusi	58
------------------	----

Promosi	61
---------------	----

Ramalan Penjualan	62
-------------------------	----

Pengendalian Pemasaran	66
------------------------------	----

BAB VI RENCANA ORGANISASI 68

Bentuk Kepemilikan	68
--------------------------	----

Struktur Organisasi	69
---------------------------	----

Balas Jasa	73
------------------	----

BAB VII PENILAIAN RISIKO 76

Evaluasi Kelemahan Dari Bisnis	76
--------------------------------------	----

Teknologi-Teknologi Baru	77
--------------------------------	----

Rencana Pengendalian	79
----------------------------	----

BAB VIII RENCANA KEUANGAN 81

<i>Proforma Income Statement</i>	91
--	----

<i>Proforma Cash Flow</i>	93
---------------------------------	----

<i>Proforma Balance Sheet</i>	95
-------------------------------------	----

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.



Analisis Kelayakan Usaha	97
<i>Net Present Value</i>	98
<i>Profitability Index</i>	100
<i>Payback Periode</i>	100
<i>Internal Rate of Return</i>	101
BAB IX REKOMENDASI	103
Rekomendasi	103
DAFTAR PUSTAKA	104
LAMPIRAN	105

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.

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Pestel	10
Tabel 2.2	<i>Five Force Porter's</i>	17
Tabel 2.3	Perbandingan Pesaing	21
Tabel 2.4	<i>Competitive Profile Matrix</i>	23
Tabel 2.5	Matriks SWOT	27
Tabel 2.6	Hasil Sensus Penduduk Tahun 2010 Provinsi DKI Jakarta	30
Tabel 2.7	Data Pertumbuhan Penduduk Provinsi DKI Jakarta	31
Tabel 3.1	Peralatan Oprasional BenahBenah	37
Tabel 3.2	Peralatan Kantor BenahBenah	38
Tabel 3.3	Perlengkapan Oprasional BenahBenah	38
Tabel 3.4	Perlengkapan Kantor BenahBenah	39
Tabel 3.5	Proyeksi Kebutuhan Sumber Daya Manusia 2018-2022	40
Tabel 4.1	Jadwal Pendirian BenahBenah Tahun 2017	49
Tabel 4.2	Daftar Pemasok BenahBenah	52
Tabel 5.1	Anggaran Pemasaran	62
Tabel 5.2	Anggaran Penjualan BenahBenah Dalam Satu Tahun	63
Tabel 5.3	Anggaran Penjualan BenahBenah 2018-2022	65
Tabel 6.1	Balas Jasa BenahBenah Tahun 2018	75
Tabel 6.2	Anggaran Balas Jasa Tenaga Kerja BenahBenah Tahun 2018-2022	75
Tabel 8.1	Proyeksi Kebutuhan Dana Untuk Tahun Pertama	81
Tabel 8.2	Anggaran Penjualan BenahBenah Tahun 2018-2022	82
Tabel 8.3	Biaya Sewa Ruangan	83
Tabel 8.4	Proyeksi Biaya Gaji dan THR Karyawan	84





Tabel 8.5	Proyeksi Depresiasi Peralatan	85
Tabel 8.6	Biaya Internet	85
Tabel 8.7	Biaya <i>Maintance</i>	86
Tabel 8.8	Biaya Pemasaran	87
Tabel 8.9	Biaya Perlengkapan	88
Tabel 8.10	Biaya BBM	88
Tabel 8.11	Biaya Listrik	89
Tabel 8.12	Biaya Penggunaan Air	89
Tabel 8.13	Biaya Telepon	90
Tabel 8.14	Biaya Penyusutan Kendaraan	91
Tabel 8.15	<i>Proforma Income Statment</i>	92
Tabel 8.16	<i>Proforma Cash Flow</i>	94
Tabel 8.17	<i>Proforma Balance Sheet</i>	96
Tabel 8.18	Analisa <i>Break Even Point</i> Tahun 2018-2022	98
Tabel 8.19	Arus Kas Bersih.....	99
Tabel 8.20	<i>Net Present Value</i>	99
Tabel 8.21	<i>Payback Periode</i>	100
Tabel 8.22	IRR Positif Dengan Bunga 32%	101
Tabel 8.23	IRR Negatif Dengan Bunga 36%	102

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

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	<i>The Five-Forces Model of Competition</i>	12
Gambar 4.1	Denah Kantor BenahBenah	47
Gambar 4.2	Alur Proses Jasa BenahBenah	51
Gambar 5.1	Saluran Pemasaran Konsumen	60
Gambar 6.1	Struktur Organisasi BenahBenah	70

© Hak Cipta IBI IKKG (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 LAMPIRAN

Lampiran 1 Penjualan Tahun Pertama (Dalam Unit)	105
Lampiran 2 Penjualan Tahun Pertama (Dalam Rupiah)	105
Lampiran 3 Biaya Biaya Oprasional	106

© 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.