



## BAB I

### PENDAHULUAN



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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

#### A. Latar Belakang Pendirian Usaha

Saat ini bisnis properti berkembang dengan pesat di Jakarta, perkembangannya semakin meningkat dari tahun ke tahun. Semakin banyaknya pembangunan seperti, perkantoran, perumahan, mall, ruko, serta bangunan – bangunan menjadi salah satu bukti bahwa terdapatnya peluang pangsa pasar di bisnis ini.

Tidak hanya di Jakarta, daerah – daerah di sekitar Jakarta seperti Depok, Bekasi, Cibubur, dan daerah sekitar menjadi sasaran para *developer* untuk melakukan bisnisnya mereka. Salah satu buktinya adalah pembangunan Summarecon Bekasi oleh PT. Summarecon Agung Tbk, dimana pemiliknya yaitu Johannes Mardjuki mengatakan bahwa penjualan di Summarecon sangat laku.

Bisnis property tidak terpusat hanya kepada membangun dan menjual bangunan saja. Bisnis bahan bangunan juga menjadi salah satu tipe bisnis yang memiliki prospek yang cukup besar, selama masih adanya pembangunan rumah, kantor, dan gedung – gedung lain, maka bahan – bahan bangunan akan dibutuhkan pasar. Salah satu lokasi yang mulai terlihat meningkat bisnis propertinya adalah kota Bekasi. Hal ini diperkuat dengan pendapat Presiden Direktur PT Pollux Properties, Irwanto Untung.

“Di Bekasi terdapat 1.500 industri besar, baik internasional maupun nasional. Bekasi telah tumbuh secara pesat selama 15 tahun terakhir, dengan 90 persen perkembangan kota yang didominasi oleh karyawan perumahan.” Menurut Irwanto Untung <http://www.jurnalasia.com/bisnis/properti/potensi-properti-bekasi-terbaik-di-jabodetabek/>

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.



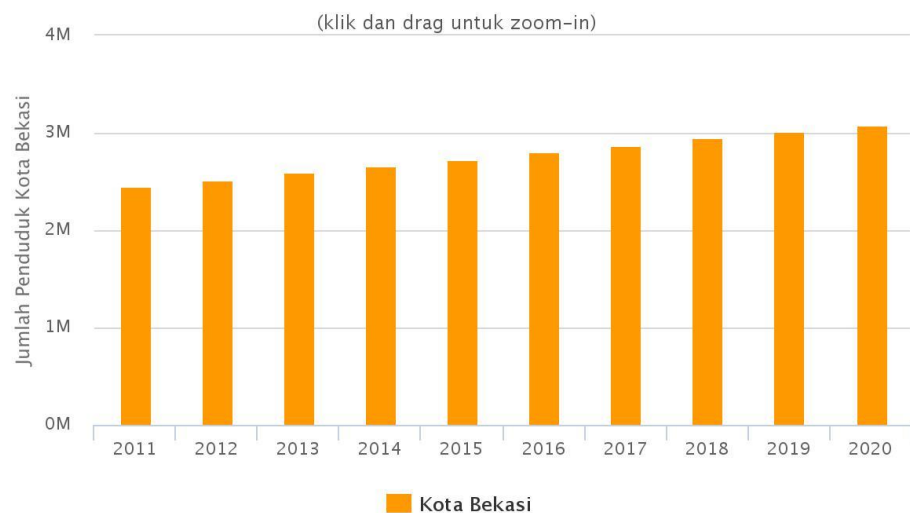
Dengan meningkatnya kebutuhan dan tuntutan yang semakin tinggi dalam

Ⓒ bisnis properti menyebabkan semakin dibutuhkannya para distributor yang menyediakan bahan-bahan bangunan sebagai barang yang akan dijual. Dengan ini terciptalah peluang bisnis baru sebagai pemasok bahan-bahan bangunan tersebut. Meningkatnya peluang bisnis ini menjadi salah satu alasan untuk masuk kedalam pasar tersebut, tetapi dengan tingginya peluang, maka semakin banyak pula para pesaing yang akan melihat peluang ini untuk masuk kedalam pasar tersebut. Tidak hanya itu, pesaing-pesaing lama yang sudah bergerak di bidang yang sama ini menjadi salah satu saingan bagi PD. Bumi Agung 2 dalam mendirikan usaha nanti.

Pertumbuhan penduduk yang terus bertambah tidak hanya di wilayah pusat tapi juga menyebar ke wilayah sekitarnya, meningkatnya jumlah penduduk dapat menjadi salah satu pengaruh yang membuat bisnis properti mendapatkan peluang-peluang yang baru, salah satu daerah yang menjadi sasaran ini adalah Bekasi.

**Gambar 1.1**

**Proyeksi Penduduk Kota Bekasi**



Sumber : <http://bekasikota.bps.go.id/>

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.



Gambar 1.1 menunjukkan bahwa jumlah penduduk di kota Bekasi terus

meningkat dari tahun ke tahun. Hasil perhitungan meningkatnya dalam bentuk persenan dapat dilihat pada tabel 1.1.

**Tabel 1.1**

**Persenan Pertumbuhan Penduduk Kota Bekasi**

Tahun	Peningkatan	Persenan
2011-2012	69704	2.84%
2012-2013	69787	2.76%
2013-2014	70192	2.71%
2014-2015	70229	2.64%
2015-2016	70043	2.56%
2016-2017	70201	2.50%
2017-2018	70375	2.45%
2018-2019	69992	2.38%
2019-2020	69793	2.32%

Sumber : <http://bekasikota.bps.go.id/>

Berdasarkan tabel 1.1 peningkatan penduduk hingga tahun 2018 masi terus meningkat meski persenan menurun. Dari sumber inilah PD. Bumi Agung 2 yakin dengan peningkatan ini masih terdapat peluang untuk masuk kedalam usaha retail bahan bangunan

Disini PD. Bumi Agung 2 yang akan masuk ke dalam persaingan pasar bahan bangunan membutuhkan sesuatu yang dapat membuat para konsumen untuk melihat PD Bumi Agung 2 sebagai salah satu usaha yang berpotensi bagi para konsumen agar mereka ingin untuk membeli di PD. Bumi Agung 2. Keunikan yang dimiliki oleh PD Bumi Agung 2 adalah teknik penataan barang – barang dagangan. Maksud disini adalah bagaimana cara dalam membangun toko, peletakan barang dagangan yang akan dijual secara rapi sehingga timbul unsur *one stop shopping*. Dengan membuat para konsumen melihat bahwa tempat usaha

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.



penulis layaknya seperti *one stop shopping* menjadi cara penulis untuk menonjolkan keunikan usahanya.

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Bisnis usaha PD Bumi Agung 2 adalah jenis retail yang berfokus dalam penjualan bahan-bahan bangunan. Usaha ini menjual beberapa macam tipe bahan bangunan seperti semen, pasir, pipa air, bata, dan bahan bangunan lainnya. Alasan dibangunnya usaha yang menyediakan produk bervariasi ini adalah agar konsumen memiliki banyak pilihan apabila konsumen melakukan pembelian di PD. Bumi Agung 2.

Kelebihan yang dapat ditawarkan di PD Bumi Agung adalah kelengkapan, harga, dan pelayanan. PD. Bumi Agung 2 menawarkan berbagai jenis barang jualan yang bervariasi yang menyangkut dengan pembangunan, dari menjual kayu, besi, ring, lalu cat untuk dinding, dan lain sebagainya. Selain itu pelayanan yang dilakukan langsung oleh pemilik dalam melayani konsumen yang ingin membeli ataupun yang ingin melakukan pemesanan untuk diantar oleh karyawan kami ke konsumen. PD. Bumi Agung 2 juga berani dalam melakukan persaingan harga dengan toko retail lainnya.

## B. Data Perusahaan

1. Nama Perusahaan : PD Bumi Agung 2
2. Alamat : JL. Desa Satria Jaya No. 105 RT03 RW02
3. Alamat E-mail : BumiAgung2@gmail.com
4. Telepon : (021)8802541
5. Bank Rekanan : BCA dan Mandiri
6. Bentuk Perusahaan : Retail

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.



### C. Biodata Pemilik

1. Nama : Pudiahwai Lee Wibowo
2. Jabatan : Pemilik
3. Pendidikan : Kandidat S1 Manajemen Kewirausahaan
4. Tempat, Tanggal Lahir : Bekasi, 10 April 1993
5. Alamat : JL. KH Agus Salim No.1 RT03 RW08
6. Telepon : 081210638577
7. Alamat E-mail : [Wibowolee04@gmail.com](mailto:Wibowolee04@gmail.com)

### D. Bidang Usaha

PD. Bumi Agung 2 adalah usaha yang bergerak di bidang perdagangan yang menyediakan berbagai macam kebutuhan bahan – bahan bangunan seperti cat, *thinner*, keramik, pintu, kunci, kayu, pipa air, semen, pasir dan bahan bangunan lainnya. Toko ini menyediakan cukup banyak variasi yang ada.

PD. Bumi Agung 2 menyediakan berbagai tipe produk bahan bangunan yang dibutuhkan konsumen dalam membangun dan merenovasi bangunan. Tujuan

PD. Bumi agung 2 dalam menyediakan produk yang bervariasi adalah demi kemudahan konsumen dalam menemukan barang yang diinginkan. Untuk segi pelayanan, pemilik perusahaan melayani dan merespon secara langsung konsumen yang ingin membeli barang PD. Bumi Agung 2.

Untuk bagian dalam toko, Ruang toko dibuat secara cukup luas, bersih, dan barang–barang dagangan disusun secara rapi dan teratur, selain itu disediakan juga tempat duduk bagi konsumen. Hal ini membuat konsumen merasa nyaman terhadap interior toko dan tidak terasa sesak.

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.



Target pasar PD. Bumi Agung 2 mencakup segala usia dan jenis kelamin,

ekonomi menengah kebawah atau menengah ke atas, dan berlokasi di Bekasi Timur. Lokasi perusahaan cukup strategis karena terletak di dekat lingkungan perumahan dan transportasi.

### E. Pernyataan Kebutuhan Keuangan

Modal awal untuk mendirikan usaha bisnis PD Bumi Agung 2 sebesar Rp.950.000.000.- Modal ini berasal dari orang tua 100%. Modal ini digunakan untuk pembelian tanah sebesar Rp. 400.000.000, modal untuk pembangunan toko sebesar Rp. 60.000.000, biaya untuk peralatan sebesar Rp. 249.121.000, kemudian biaya untuk perlengkapan sebesar Rp. 3.200.000, ditambah dengan perkiraan biaya untuk barang dagang sebesar Rp 215.419.429.

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.