

RESUME

RENCANA BISNIS

PENDIRIAN RUMAH KOS “HOME” DI BUNAKEN, SULAWESI UTARA

Oleh :

Nama : Meilinda Chendra

NIM : 75130207

RESUME RENCANA BISNIS

Program Studi : Administrasi Bisnis



INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2017

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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

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

Meilinda Chendra/ 75130207 / 2017 / Pendirian Rumah Kos “HOME” di Bunaken, Sulawesi Utara/ Dosen Pembimbing : Drs. Wiwin Prasetyo, M.M.

HOME adalah sebuah usaha yang bergerak di bidang penyewaan kamar kos yang menawarkan konsep *home* itu sendiri dimana orang yang tinggal bisa merasa nyaman, dan aman seperti berada di rumah mereka sendiri dengan fasilitas-fasilitas memadai bukan seperti kos-kosan yang biasa ditemui di lingkungan Bunaken. *HOME* ini akan didirikan di Jalan Pogidon Raya III no. 14, Bailang, Bunaken, Sulawesi Utara. *HOME* dapat dihubungi via email di meilindachendra@gmail.com atau bisa juga dikontak melalui nomor telepon 081287778872.

Visi dari *HOME* yaitu “Menjadi rumah kos dengan pelayanan terbaik di Manado yang mengutamakan rasa kekeluargaan dan kenyamanan penyewa.”

Strategi pemasaran dari *HOME* yaitu dengan melakukan pembagian brosur di kampus maupun sekolah, pemasangan papan nama serta pemberian potongan uang sewa bagi penghuni yang bisa mengajak teman untuk menjadi penghuni.

Dari segi kelayakan keuangan, angka penjualan *HOME* tahun 2019 hingga 2023 selalu berada diatas titik impas (BEP). Perhitungan NPV dari *HOME* pun menunjukkan nilai NPV lebih besar dari 0 (nol) diikuti tingkat pengembalian investasi atau *Interest Rate of Return (IRR)* pada posisi 11,42% dengan tingkat bunga 11,36%. Dari perhitungan *payback period HOME* yang berjalan selama 5 tahun didapatkan bahwa periode *payback* bisnis ini adalah 3 tahun 10 bulan 3 hari yang masih berada dibawah 5 tahun sehingga bisnis layak untuk dijalankan.



ABSTRACT

Meilinda Chendra/ 75130207 / 2017 / Establishment boarding house “HOME” in Bunaken, Sulawesi Utara/ Advisor : Drs. Wiwin Prasetio, M.M.

HOME is a business that specializes in boarding house that had a concept “home” where people live can feel comfortable and as safe as being in their own home with adequate facilities is not like the usual boarding house found in the environs of Bunaken. *HOME* will be located at Jalan Pogidon Raya III no. 14, Bailang, Bunaken, Sulawesi Utara. Email address meilindachendra@gmail.com or mobile phone 081287778872.

The vision of the HOME of "being boarding houses with the best service in Manado that prioritizes sense of family and the comfort of the tenants."

The marketing strategy of the HOME that is brochure on campus or school, the installation of signage and granting of discounted rent for residents who can invite a friend to become residents.

In terms of financial feasibility, the HOME sales figures of the year 2019 to 2023 is always above the break-even point (BEP). Calculation of NPV of any HOME shows the value of NPV is greater than 0 (zero) followed by the return on investment or Interest Rate of Return (IRR) on the position of 11.42% from 11.36% interest rate. From the calculation of the payback period HOME that runs for 5 year payback period that brings about this business is 3 years 10 months 3 days which still were under 5 years old so that business deserves to be executed.





Pendahuluan

Nama perusahaan yang akan didirikan oleh penulis adalah HOME yang terletak di Pogidon Raya III no. 14, Bailang, Bunaken, Sulawesi Utara. Usaha ini memiliki blog untuk menyebarkan informasi dan melakukan kegiatan pemasaran HOME.

HOME adalah sebuah usaha yang bergerak di bidang penyewaan kamar kos yang menawarkan konsep *home* itu sendiri dimana orang yang tinggal bisa merasa nyaman, dan aman seperti berada di rumah mereka sendiri dengan fasilitas-fasilitas memadai bukan seperti kos-kosan yang biasa ditemui di lingkungan Bunaken

Usaha HOME yang akan didirikan ini memiliki visi yaitu “Menjadi rumah kos dengan pelayanan terbaik di Manado yang mengutamakan rasa kekeluargaan dan kenyamanan penyewa.” Untuk mencapai visi tersebut, diperlukan misi yang menjadi jembatan terhadap *gap* untuk mencapai visi. Misi yang dimiliki yaitu:

1. Menerapkan langkah-langkah promosi strategis untuk mengenalkan perusahaan kepada penghuni/konsumen
2. Menyediakan kost yang nyaman dan aman.
3. Memberikan pelayanan dengan menekankan pada rasa kekeluargaan dalam rumah kos.
4. Selalu berkomitmen untuk menjaga kepercayaan penghuni kost

Rencana Jasa dan Pemasaran

Jasa yang ditawarkan oleh HOME adalah penyewaan kamar kos yang menawarkan konsep *home* itu sendiri dimana orang yang tinggal bisa merasa nyaman, dan aman seperti berada di rumah mereka sendiri dengan fasilitas-fasilitas memadai. Pelanggan yang menjadi target utama Usaha HOME adalah pria wanita usia 15 sampai 35 tahun yang bekerja atau bersekolah di Bunaken yang memerlukan kamar kos.

Pesaing dari HOME adalah kos Ibu Gina dan Ibu Lisa yang berlokasi di Tuminting. Hal ini tentunya menjadi keunggulan kompetitif dari HOME karena belum adanya kos yang menggunakan konsep *home* dan fasilitas yang memadai.

Strategi pemasaran dari HOME yaitu dengan melakukan pembagian brosur di kampus maupun sekolah, pemasangan papan nama serta pemberian potongan uang sewa bagi penghuni yang bisa mengajak teman untuk menjadi penghuni.

Rencana Sumber Daya Manusia

Sebagai usaha yang profesional dan mampu diandalkan, dibutuhkan sumber daya manusia yang juga turut memberikan dampak positif bagi usaha. demi mewujudkan hal tersebut, HOME melakukan tes lapangan kepada karyawan sebelum benar-benar di terima untuk bekerja. Hal ini dilakukan untuk melihat kemampuan dan pengetahuan karyawan dalam melayani penghuni. Saat ini direncanakan karyawan HOME akan berjumlah empat orang yang terdiri dari satu orang Manajer, satu penjaga kos, satu keamanan, dan satu *laundry*.

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 Keuangan

Dari segi kelayakan keuangan, angka penjualan *HOME* tahun 2019 hingga 2023 selalu berada diatas titik impas (BEP). Perhitungan NPV dari *HOME* pun menunjukkan nilai NPV lebih besar dari 0 (nol) diikuti tingkat pengembalian investasi atau *Interest Rate of Return (IRR)* pada posisi 11,42% dengan tingkat bunga 11,36%. Dari perhitungan *payback period HOME* yang berjalan selama 5 tahun didapatkan bahwa periode *payback* bisnis ini adalah 3 tahun 10 bulan 3 hari yang masih berada dibawah 5 tahun sehingga bisnis layak untuk dijalankan

Dana yang dibutuhkan *HOME* sebesar Rp. 2.139.850.000 yang digunakan untuk membeli peralatan, perlengkapan, pembuatan bangunan dan cadangan kas yang berasal dari orangtua.

Kesimpulan

Setelah melakukan berbagai macam perhitungan keuangan, yakni proyeksi laba rugi, proyeksi arus kas, proyeksi neraca serta berbagai perhitungan untuk menilai kelayakan usaha yang telah disajikan, maka kelayakan *HOME* dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Melalui analisis *Break Even Point (BEP)*, dapat disimpulkan bahwa *HOME* merupakan bisnis yang layak dijalankan. Hal ini dikarenakan jumlah penjualan *HOME* selalu lebih besar dibanding dengan nilai *BEP*.
2. Melalui perhitungan *Net Present Value*, *HOME* dikatakan layak untuk dijalankan karena nilai dari NPV positif, yakni sebesar Rp. 25.611.114
3. Berdasarkan perhitungan *Internal Rate of Return HOME* mendapatkan nilai 11,42%. *IRR* ini lebih besar dibandingkan tingkat *return* yang diharapkan, yakni sebesar 11,36%. Maka berdasarkan perhitungan *IRR*, *HOME* dikatakan layak untuk dijalankan.
4. Perhitungan *Payback Period* pada *HOME* menghasilkan nilai . Berdasarkan nilai tersebut, disimpulkan bahwa jangka waktu pengembalian investasi usaha ini adalah selama 3 tahun 10 bulan dan 3 hari. Jangka waktu tersebut lebih kecil dari umur investasi sehingga usaha ini layak untuk dijalankan.

Berdasarkan metode analisis kelayakan usaha tersebut, dapat disimpulkan bahwa *HOME* memenuhi segala aspek dari analisis kelayakan usaha. Oleh karena itu, *HOME* dapat dikatakan layak untuk dijalankan

Ucapan Terima Kasih

Selama penyusunan rencana bisnis ini, terdapat banyak pihak yang telah membantu penulis dalam memberikan dukungan secara moril berupa pengarahan, bimbingan, masukan dan motivasi, serta dukungan secara materiil. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Drs. Wiwin Prasetio, M.M. selaku pembimbing rencana bisnis penulis yang memberikan arahan akan rencana bisnis yang baik. Terima kasih karena dengan baik dan sabar dalam membimbing penulis.
2. Keluarga penulis yang turut membantu dalam menyelesaikan rencana bisnis ini.
3. Teman-teman yang berasal dari Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie, yang selalu bersedia untuk saling berdiskusi, yaitu Andrean Setiawan, Anton Christianto, Albert Fernando, dan Christian.