

RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA

HOMEY RESIDENCE

DI KALIMALANG, BEKASI BARAT

Oleh:

Nama: Felani Puspita Andari

NIM : 21120306

**Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi**

Jurusan Manajemen

Konsentrasi Kewirausahaan



KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

d/h Institut Bisnis dan Informatika Indonesia (IBII)

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

AGUSTUS 2016

© Hak cipta milik IBI KKG (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.

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

PENGESAHAN

RENCANA PENDIRIAN USAHA *HOMEY RESIDENCE* DI KALIMALANG, BEKASI BARAT

Diajukan Oleh:

Nama : Felani Puspita Adari

NIM : 21120306

Jakarta, AGUSTUS 2016

Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing,



(Dra. Bernadine, M. Com)

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2016

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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

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.



KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT atas rahmat dan limpahan berkat-Nya yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran sehingga penulis dapat menyelesaikan *Business Plan* ini dengan Rencana Pendirian Usaha *Homey Residence* Di Kalimalang, Bekasi Barat. *Business Plan* ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar Strata Satu (S1) Sarjana Ekonomi, Jurusan Manajemen, Konsentrasi Kewirausahaan, Kwik Kian Gie School Of Business.

Dalam proses pengerjaannya, penulis memperoleh banyak bimbingan, kritik, saran dan bantuan yang sangat besar dari beberapa pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah berpartisipasi dalam pengerjaan tugas akhir ini, terutama yang terhormat:

1. Ibu Dra. Bernadine, M. Com selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan tenaga, waktu, dan pikiran untuk memberikan pengarahan, saran dan bimbingan ilmu pengetahuan yang sangat berarti dalam penyusunan *Business Plan* ini.
2. Bapak dan Ibu dosen Kwik Kian Gie School Of Business yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan dan pengarahan kepada penulis selama menjalani kuliah
3. Seluruh anggota keluarga penulis, terutama Papa dan Mama atas doa serta dukungan moral dan material yang tiada henti-hentinya diberikan kepada penulis. Begitu juga dengan Kakak dan Adik penulis yang juga telah memberikan dukungan, doa, dan semangat yang sungguh luar biasa selama proses pengerjaan *Business Plan* ini berlangsung.





4. Prabubento Cakti Ibrahim, Pandu Jati Kusumo, Erivan Fadlur, Agustina Pranata, Michelle, Listiani, Annisa Farabi, teman terdekat, sahabat sekaligus teman partner skripsi yang telah membantu penulis dengan memberikan perhatian, dukungan, semangat dan masukan dalam penyusunan *Business Plan* ini.
5. Zellin Amalia, Okvian Ika, Resty Silviani, Riri Ariestyawati, sahabat-sahabat yang banyak memberikan doa dan memberikan dukungan semangat untuk penulis
6. Seluruh teman dan sahabat penulis di angkatan 2012 Kwik Kian Gie School Of Business, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu atas dukungannya, memberikan doa, dukungan, bantuan, dan dorongan semangat dalam menyelesaikan *Business Plan* ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan *Business Plan* ini masih terdapat banyak kekurangan. Jika dalam penulisan terdapat hal-hal yang kurang berkenan, penulis mohon maaf. Semoga *Business Plan* ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jakarta, Agustus 2016

Penulis



DAFTAR ISI

<u>PENGESAHAN</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>RINGKASAN EKSEKUTIF</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>KATA PENGANTAR</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>ABSTRAK</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>ABSTRACT</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>DAFTAR ISI</u>	vii
<u>DAFTAR GAMBAR</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>DAFTAR LAMPIRAN</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>BAB I</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>PENDAHULUAN</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>A. Latar Belakang</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>B. Bidang Usaha</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>C. Nama dan Alamat Perusahaan</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>D. Nama dan Alamat Pemilik Perusahaan</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>E. Besarnya Kebutuhan Modal</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>BAB II</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>ANALISIS INDUSTRI DAN PESAING</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>A. Gambaran Masa Depan, Visi, dan Misi</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>B. Analisis Lingkungan Bisnis (PESTLE)</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>C. Analisis Pesaing</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>D. Analisis Matriks Profil Kompetitif (CPM)</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>E. Analisis SWOT</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>F. Segmentasi Pasar</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>G. Ramalan Industri dan Pasar</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>BAB III</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>GAMBARAN USAHA</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>A. Jasa</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>B. Ukuran Bisnis</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>C. Peralatan, Perlengkapan, dan Tenaga Kerja</u>	Error! Bookmark not defined.
<u>D. Latar Belakang Pemilik</u>	Error! Bookmark not defined.

© Hak cipta 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.



BAB IV Error! Bookmark not defined.

PERENCANAAN JASA DAN OPERASIONAL Error! Bookmark not defined.

A. Deskripsi Rencana Operasi Error! Bookmark not defined.

B. Proses Jasa..... Error! Bookmark not defined.

C. Desain *Layout* Bangunan Tempat Usaha..... Error! Bookmark not defined.

D. Nama Pemasok Error! Bookmark not defined.

E. Teknologi Error! Bookmark not defined.

BAB V Error! Bookmark not defined.

RENCANA PEMASARAN Error! Bookmark not defined.

A. *Product* (Produk) Error! Bookmark not defined.

B. *Price* (Harga)..... Error! Bookmark not defined.

C. *Place* (Distribusi)..... Error! Bookmark not defined.

D. *Promotion* (Promosi)..... Error! Bookmark not defined.

E. Ramalan Penerimaan Error! Bookmark not defined.

F. Pengendalian Pemasaran..... Error! Bookmark not defined.

BAB VI Error! Bookmark not defined.

PERENCANAAN ORGANISASI..... Error! Bookmark not defined.

A. Bentuk Kepemilikan..... Error! Bookmark not defined.

B. Struktur Organisasi..... Error! Bookmark not defined.

C. Balas Jasa Error! Bookmark not defined.

BAB VII..... Error! Bookmark not defined.

PENILAIAN RISIKO..... Error! Bookmark not defined.

A. Evaluasi Risiko dari Bisnis Error! Bookmark not defined.

B. Rencana Pengendalian Risiko Error! Bookmark not defined.

BAB VIII Error! Bookmark not defined.

RENCANA KEUANGAN..... Error! Bookmark not defined.

A. Rencana Kebutuhan Dana..... Error! Bookmark not defined.

B. Proyeksi Penerimaan Error! Bookmark not defined.

C. Biaya Tenaga kerja..... Error! Bookmark not defined.

D. Biaya Utilitas..... Error! Bookmark not defined.

E. Biaya Pemasaran..... Error! Bookmark not defined.

F. Biaya Perlengkapan..... Error! Bookmark not defined.

G. Biaya Peralatan Error! Bookmark not defined.

H. Biaya Penyusutan Peralatan..... Error! Bookmark not defined.

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.



I.	<u>Proyeksi Keuangan</u>	Error! Bookmark not defined.
J.	<u>Analisis Kelayakan Usaha</u>	Error! Bookmark not defined.
K.	<u>Ringkasan Analisis Kelayakan Usaha</u>	Error! Bookmark not defined.
	BAB IX	Error! Bookmark not defined.
	REKOMENDASI	Error! Bookmark not defined.
	DAFTAR PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.
	LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.

1. **Harang 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 TABEL

Tabel 2.1	Lima Kekuatan Porter	17
Tabel 2.2	Perbandingan Pesaing Utama	21
Tabel 2.3	Matriks Profil Kompetitif (CPM)	25
Tabel 2.4	Matriks SWOT	34
Tabel 2.5	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Kecamatan 2014	38
Tabel 3.1	Peralatan	44
Tabel 3.2	Perlengkapan	45
Tabel 3.3	Daftar Tenaga Kerja	47
Tabel 4.1	Jadwal Kegiatan Operasional 2016-2017	52
Tabel 4.2	Pemasok Peralatan <i>Homey Residence</i>	59
Tabel 4.3	Pemasok Peralatan <i>Homey Residence</i>	60
Tabel 5.1	Perbandingan Harga dengan Pesaing	69
Tabel 5.2	Harga Pembuatan <i>Website</i>	72
Tabel 5.3	Ramalan Penerimaan Selama Setahun	76
Tabel 5.4	Ramalan Penerimaan Lima Tahun	77
Tabel 6.1	Upah Minimum Regional Tahun 2014-2016	84
Tabel 6.2	Gaji Pokok Karyawan	84
Tabel 6.3	Kenaikan Gaji Pokok 5 Tahun Kedepan	85
Tabel 8.1	Kebutuhan Dana	91
Tabel 8.2	Proyeksi Penerimaan per Tahun	91
Tabel 8.3	Proyeksi Total Biaya Tenaga Kerja Tahun 2017-2021	92
Tabel 8.4	Proyeksi Total Biaya Listrik Tahun 2017-2021	93
Tabel 8.5	Proyeksi Total Biaya Air Tahun 2017-2021	93
Tabel 8.6	Proyeksi Total Biaya Internet Tahun 2017-2021	94
Tabel 8.7	Proyeksi Total Biaya Pemasaran Tahun 2017-2021	95





Tabel 8.8	Proyeksi Total Biaya Perlengkapan Tahun 2017-2021	95
Tabel 8.9	Proyeksi Total Biaya Peralatan per 5 Tahun	96
Tabel 8.10	Proyeksi Total Biaya Penyusutan Peralatan Tahun 2017-2021	97
Tabel 8.11	Laporan Laba-Rugi Tahun 2017-2021	99
Tabel 8.12	Laporan Arus Kas Tahun 2017-2021	101
Tabel 8.13	Laporan Neraca Tahun 2017-2021	103
Tabel 8.14	Analisis BEP Tahun 2017-2021	105
Tabel 8.15	Perhitungan Arus Kas Bersih Tahun 2017-2021	107
Tabel 8.16	<i>Net Present Value</i>	107
Tabel 8.17	Perhitungan IRR	108
Tabel 8.18	Perhitungan <i>Payback Period</i> (PP)	109
Tabel 8.19	Ringkasan Analisis Kelayakan Usaha	111

DAFTAR GAMBAR

	Gambar 2.1	<i>Porter's Five-Forces Model</i> (Model Lima Kekuatan dari Kompetisi)	14
	Gambar 4.1	Proses Jasa	53
	Gambar 4.2	Proses Transaksi	54
	Gambar 4.3	Layout Bangunan Fisik Lantai 1	55
	Gambar 4.4	Layout Bangunan Fisik Lantai 2	55
	Gambar 4.5	Layout Bangunan Fisik Lantai 3	56
	Gambar 5.1	Tiga Tingkatan Produk	64
	Gambar 5.2	Gambaran Bangunan <i>Homey Residence</i>	65
	Gambar 5.3	Gambaran Kamar Kost	65
	Gambar 5.4	Saluran Distribusi <i>Homey Residence</i>	69
	Gambar 5.5	<i>Website</i>	73
	Gambar 5.6	Brosur	74
	Gambar 5.7	Media Sosial Facebook	75
	Gambar 6.1	Struktur Organisasi	81

