

**RENCANA BISNIS TOKO EMAS SETIA JAYA
DI PD PASAR JAYA CENGKARENG
JAKARTA BARAT**

Oleh:

Nama : Juwono Rusli Halim

NIM : 26090093

RENCANA BISNIS

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

**Program Studi Manajemen
Konsentrasi Kewirausahaan**



**INSTITUT BISNIS DAN INFORMATIKA KWIK KIAN GIE
JAKARTA
OKTOBER 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

PENGESAIAN

RENCANA BISNIS TOKO EMAS SETIA JAYA DI PD PASAR JAYA CENGKARENG JAKARTA BARAT

Diajukan Oleh :

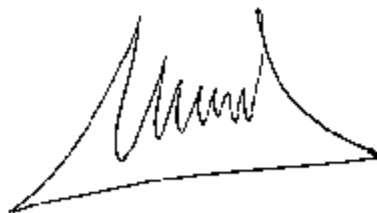
Nama : Juwono Rusli Halim

NIM : 26090093

Jakarta, 11 Oktober 2016

Disetujui oleh :

Pembimbing



(Muhamad Fuad, S.E., M.P.)

INSTITUT BISNIS DAN INFORMATIKA KWIK KIAN GIE
JAKARTA 2016

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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



ABSTRAK

Juwono Husli Halim / 26090093 / 2016 / Rencana Bisnis Toko Emas Setia Jaya Di PD Pasar Jaya Cengkareng Jakarta Barat / Muhamad Fuad.

Penulisan rencana pendirian bisnis toko emas ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan usaha sebelum dijalankan. Mengingat tingkat inflasi di negara ini yang terus meningkat tiap tahunnya disertai kondisi pasar saham yang tidak stabil, para investor dan masyarakat cenderung memilih emas yang dikatakan sebagai penangkal inflasi.

Toko emas Setia Jaya merupakan sebuah usaha bisnis yang bergerak dalam bidang jual beli perhiasan emas. Berlokasi di PD Pasar Jaya Cengkareng, Jakarta Barat. Lokasi terbilang strategis karena merupakan tempat yang setiap hari dikunjungi oleh masyarakat sekitar untuk membeli kebutuhan sehari-hari. Cengkareng juga merupakan wilayah terpadat di Jakarta Barat dengan jumlah peningkatan penduduk terbanyak setiap tahunnya.

Target toko emas Setia Jaya pada masyarakat umur 20-40 tahun dengan jenis kelamin laki-laki maupun perempuan. Target masyarakat yang disasar dengan pendapatan diatas Rp 2.000.000,- per bulan dan orang-orang yang suka membeli dan menjual emas untuk dijadikan perputaran duit.

Pendirian usaha toko emas Setia Jaya ini menggunakan modal pribadi dengan jumlah kebutuhan sebesar Rp 2.000.000.000,- yang digunakan untuk pembelian perlengkapan, peralatan, biaya sewa, pembelian barang dagang dan kas perusahaan.

Hasil perhitungan dengan menggunakan penilaian kelayakan investasasi adalah layak dengan menghasilkan *Net Present Value* sebesar Rp 15.167.146.970,-. Penilaian investasi perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dilakukan dengan menghitung *Profitability Index* yaitu 1,83573485 dengan kesimpulan layak dijalankan karena nilainya lebih dari satu. Selain itu diketahui periode pengembalian investasi selama 1 tahun 1 bulan 11 hari. Tingkat pengembalian suku bunga atau IRR sebesar 165,97 % yang berarti proyek bisnis yang dilakukan oleh toko emas Setia Jaya ini menguntungkan karena *Rate of Return* yang diharapkan hanya sebesar 19,25%.

Kata kunci : Toko Emas Setia Jaya, Perhiasan, Emas.

© Insitut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie (IBIKKG)

1. Diserang menging sebagai a. Penguatpannya untuk penulisan kriti dan tinjauan suatu masalah.

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



ABSTRACT

Juwono Rusli Halim / 26090093 / 2016 / Rencana Bisnis Toko Emas Setia Jaya Di PD Pasar Jaya Cengkareng Jakarta Barat / Muhamad Fuad

The purpose of this business plan is to analyze the capability of the business before it is conducted. Considering the annually growing rate of inflation and unstable stock market in this country, Investors and societies often choose gold as an antidote to inflation.

Setia Jaya Jewelry Store is a business that participates in trading gold jewelries. Located at PD Pasar Jaya Cengkareng, West Jakarta. It is strategically located, on account of nearby residents come everyday to buy groceries. Cengkareng is also known as one of the most populated part of West Jakarta with increasing population number every year.

Setia Jaya Jewelry Store's buyer's aim is ranged between 20-40 years old with male or female gender which have earnings above Rp 2.000.000,- monthly and residents trading gold for turn over.

The establishment of Setia Jaya Jewelry Store is based on private equity with total amount of Rp 2.000.000.000,- which are used for buying inventories, equipment, rental cost, supplies and cash.

From the result of calculation using investment advisability analysis, indicates that Setia Jaya Jewelry Store is in order by producing Net Present Value as much as Rp. 5.167.146.970,- . Estimating in profits can be validated by calculating Profitability Index i.e 7,583573485, resulting this business is decent to be on going for the reason that this business' profits scored more than 1 in Profitability Index. Furthermore, it is known that returning investment is in the course of 1 year, 11 months, 11 days. Interest return rate or IRR in the amount of 165,75% which means this business project done by Setia Jaya Jewelry Store is profitable as the expected rate of return is only as much as 19,25%.

Keyword : Setia Jaya Jewelry Store, Jewelry, Gold

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang. Himpunan Ilmiah, penyusunan laporan, Penelitian 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.



KATA PENGANTAR



Hak Cipta Milik BIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Alhamdulillah, puji dan Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan berkat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan *Business Plan* ini. *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.

Penulis menyadari bahwa *Business Plan* ini dapat selesai bukan hanya karena hasil kerja penulis sendiri, tetapi juga karena bimbingan, pengarahan, bantuan, dukungan dan dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Muhamad Fuad, S.E., M.P. selaku dosen pembimbing penulis yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan kepada penulis dalam proses penulisan dan terus memberikan dukungan agar *Business Plan* ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya.
2. Para dosen Kwik Kian Gie School Of Business yang telah membimbing dan memberikan ilmu selama perkuliahan.
3. Seluruh staff perpustakaan, BAAK, dan *foto copy center* Kwik Kian Gie School Of Business yang telah membantu penulis dalam pengumpulan data dan materi serta dukungan informasi mengenai *Business Plan* ini.
4. Kepada orang tua dan keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan, bantuan, informasi dan doanya baik moril maupun materiil, sehingga penulis dapat menuntun studi di Kwik Kian Gie School Of Business dan menyelesaikan *Business Plan* ini.
5. Kepada pacar penulis yang setia menemani dan memberikan doa, dukungan, dorongan serta motivasi kepada penulis dalam proses menyelesaikan *Business Plan* ini.

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



6. Kepada seluruh teman dan sahabat penulis di dalam maupun luar kampus yang telah memberikan motivasi dan bantuan selama proses penulisan *Business Plan* ini.



Herbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang membantu serta mendukung penulis dalam penyusunan rencana bisnis usaha ini.

Semoga *Business Plan* ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Penulis berharap agar *Business Plan* ini dapat direalisasikan dan berguna untuk dasar pengembangan bisnis yang penulis rencanakan. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Jakarta, 2 September 2016

(Juwono Rusli Halim)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta dilindungi IBI IKKG (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.

DAFTAR ISI

Halaman

PENGESAHAN	ii
RINGKASAN EKSEKUTIF	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Nama dan Alamat Perusahaan	1
B. Nama dan Alamat Pemilik Perusahaan.....	2
C. Bidang Usaha.....	3
BAB II ANALISIS INDUSTRI	4
A. Gambaran Masa Depan.....	4
B. Analisis Pesaing.....	6
C. Segmentasi Pasar	9
D. Ramalan Industri dan Pasar	12
E. Analisis SWOT.....	15
F. Model Lima Kekuatan Porter	19
G. <i>Competitive Profile Matrix (CPM)</i>	22
BAB III GAMBARAN USAHA	25
A. Visi.....	25
B. Misi	25
C. Produk dan Jasa.	26

© Hak Cipta Milik IBI KKG (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.



D. Ukuran Usaha	28
E. Ⓢ Peralatan, Perlengkapan, dan Tenaga Kerja	30
F. Latar Belakang Pemilik	34
BAB IV PERENCANAAN JASA dan OPERASIONAL.....	36
A. Deskripsi Rencana Operasi.....	36
B. Proses Produksi.....	41
C. Alur Jasa	41
D. Nama Pemasok	45
E. Teknologi.....	45
BAB V PERENCANAAN PEMASARAN.....	47
A. Harga.....	47
B. Distribusi.....	49
C. Promosi.....	50
D. Ramalan Penjualan	51
E. Pengendalian Pemasaran	52
BAB VI PERENCANAAN ORGANISASI	55
A. Bentuk Kepemilikan	55
B. Struktur Organisasi	56
C. Balas Jasa.....	58
BAB VII PENILAIAN RISIKO	60
A. Evaluasi Kelemahan dari Bisnis	60
B. Teknologi-teknologi Baru.....	61
C. Rencana Pengendalian	62
BAB VIII PERENCANAAN KEUANGAN	64
A. <i>Proforma Income Statement</i>	70

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.



B. <i>Proforma Cash Flow</i>	71
C. Ⓢ <i>Proforma Balance Sheet</i>	72
D. Kelayakan Usaha	73
E. <i>Net Present Value</i>	74
F. <i>Profability Index</i>	75
G. <i>Payback Period</i>	75
H. <i>Internal Rate of Return</i>	76
BAB IX REKOMENDASI	79
DAFTAR PUSTAKA.....	80
LAMPIRAN	81

Hak cipta milik IBI RKG (Institusi Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

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.

DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 1	Penduduk DKI Jakarta Barat 2012-2015	13
Tabel 2	Penduduk Kecamatan Jakarta Barat 2012	14
Tabel 3	Penduduk Kecamatan Jakarta Barat 2013	14
Tabel 4	Penduduk Kecamatan Jakarta Barat 2014	14
Tabel 5	Analisis Matriks SWOT	18
Tabel 6	<i>Competitive Profile Matrix</i>	24
Tabel 7	Peralatan	30
Tabel 8	Perlengkapan.....	31
Tabel 9	Sumber Daya Manusia.....	32
Tabel 10	Besaran Gaji Karyawan	33
Tabel 11	<i>Asset</i>	34
Tabel 12	Data Penjualan	52
Tabel 13	Ramalan Penjualan	52
Tabel 14	Proyeksi Kebutuhan Dana	65
Tabel 15	Ramalan Penjualan	66
Tabel 16	Balas Jasa.....	66
Tabel 17	Proyeksi Balas Jasa.....	67
Tabel 18	Proyeksi Akumulasi Penyusutan Peralatan	67
Tabel 19	Biaya Bangunan.....	68
Tabel 20	Proyeksi Biaya Utilitas	69
Tabel 21	Proyeksi Biaya Perlengkapan	70
Tabel 22	<i>Proforma Income Statement</i>	71
Tabel 23	<i>Cash Flow Projection</i>	72

© Hak Cipta dimiliki IBI KKG (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 menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Tabel 8.11	<i>Proforma Balance Sheet</i>	73
Tabel 8.12	<i>Break Even Point</i>	74
Tabel 8.13	<i>Net Present Value</i>	74
Tabel 8.14	<i>Payback Period</i>	76
Tabel 8.15	<i>Internal Rate of Return</i>	77
Tabel 8.16	<i>Internal Rate of Return</i>	77

Hak cipta milik IBIKKG (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 menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.6	Analisis Lima Kekuatan Porter	19
Gambar 4.1	Jadwal Kerja.....	40
Gambar 4.2	Alur Jasa.....	43
Gambar 6.1	Bagan Organisasi	56

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

DAFTAR LAMPIRAN

		Halaman
Lampiran 1	Data Penjualan	81
Lampiran 2	Ramalan Penjualan.....	81
Lampiran 3	Proyeksi Balas Jasa	81
Lampiran 4	Proyeksi Biaya Perlengkapan	82
Lampiran 5	Persentase Penjualan dan Harga Modal	83
Lampiran 6	Asumsi Harga Komoditi	83
Lampiran 7	Pendapatan Penjualan Perhiasan Emas	84
Lampiran 8	Pendapatan Cuci Perhiasan Emas	85
Lampiran 9	Pendapatan Patri Perhiasan Emas	86
Lampiran 10	Pendapatan Grafir Cincin.....	87
Lampiran 11	Harga Pokok Penjualan.....	88
Lampiran 12	Harga Pokok Cuci Perhiasan	89
Lampiran 13	Harga Pokok Patri	90
Lampiran 14	Harga Pokok Grafir.....	91
Lampiran 15	Penerimaan Kembali Perhiasan Emas	92
Lampiran 16	Perhitungan Pajak	92
Lampiran 17	<i>Income Statement</i>	93
Lampiran 18	<i>Cash Flow</i>	94
Lampiran 19	<i>Balance Sheet</i>	95

© Hak Cipta Milik IBI KAG (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.