

**RENCANA PENDIRIAN USAHA BARU**  
**“DOMUS AUREA CAFE”**  
**DI THE FLAVOR BLISS, ALAM SUTRA**  
**SERPONG, TANGERANG**

Oleh:

Nama : Timothy

NIM : 25110171

**RENCANA BISNIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
Memperoleh gelar Sarjana Manajemen

Program Studi Management

Konsentrasi Kewirausahaan



**INSTITUT BISNIS DAN INFORMASI KWIK KIAN GIE**

**JAKARTA**

**FEBRUARI 2017**

**© 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.



**KWIK KIAN GIE**  
SCHOOL OF BUSINESS

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian**

## PENGESAHAN

### RENCANA PENDIRIAN USAHA KAFE “DOMUS AUREA CAFE” DI THE FLAVOR BLISS, ALAM SUTRA SERPONG, TANGERANG

**Diajukan Oleh**

**Nama : Timothy**

**NIM : 25110171**

**Jakarta, 23 FEBRUARI 2017**

**Disetujui Oleh**

Dosen Pembimbing

(Brastoro S.E., M.M.)

**INSTITUT BISNIS DAN INFORMASI KWIK KIAN GIE  
JAKARTA, FEBRUARI 2017**

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





## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan Business Plan ini dengan baik. Business Plan ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen program studi Manajemen konsentrasi Kewirausahaan di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie.

Business Plan ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak yang telah memberikan bimbingan, bantuan, dukungan, serta motivasi lebih selama proses penulisan Business Plan ini. Pihak-pihak tersebut adalah:

1. Bpk. Brastoro S.E. M.M., selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar membimbing, mengarahkan, memberi kritik dan saran, meluangkan waktu, saran, dan bantuan untuk penulis sehingga dapat terselesaikan dengan baik Business Plan ini.

2. Seluruh Dosen Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah mengajar dan memberikan pengetahuan sejak semester awal sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan Strata 1.

3. Seluruh staf perpustakaan Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah membantu penulis mencari sumber-sumber penulisan untuk Business Plan ini.

4. Teman-teman terbaik diantaranya adalah, Novieta Setiawan, Susi Susanti, Michelle Chandra, Albertus Alves, Joshua Andika, Yuan Raditya, Reynaldi Christian, Pudi Moge, Hansen Subroto, Hardianto Juwono, Jodie, Gideon Prasetyo, Riandy Anggoro, dan teman-teman mahasiswa/i yang tidak dapat penulis sebut satu per satu sebagai teman terbaik penulis yang



telah ikut menemani dan mendukung penulis saat mengalami kejenuhan dalam proses penyelesaian Business Plan.

Demikianlah Business Plan ini dibuat oleh penulis dengan sepenuh hati. Penulis mengharapkan kritik dan saran dapat disampaikan agar Business Plan ini dapat disempurnakan menjadi lebih baik lagi. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya, kiranya Business Plan ini dapat bermanfaat untuk segenap pihak yang membutuhkan.

Jakarta, Februari 2017

Timothy

Hak cipta dimiliki oleh Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang menyalin 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
JUDUL .....	i
PENGESAHAN .....	ii
RINGKASAN EKSEKUTIF .....	iii
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR BAGAN .....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Pendirian Usaha .....	1
B. Data Perusahaan .....	5
C. Biodata Pemilik .....	5
D. Bidang Usaha .....	6
E. Pernyataan Kebutuhan Keuangan .....	7





**BAB II ANALISIS INDUSTRI .....9**

A. Gambaran Masa Depan dan Perkembangannya .....10

B. Analisis Lingkungan Makro .....11

C. Analisis Pesaing .....11

D. Segmentasi Pasar .....32

E. Ramalan Industri dan Pasar .....33

**BAB III GAMBARAN USAHA .....35**

A. Produk .....35

B. Jasa .....36

C. Ukuran Bisnis .....38

D. Peralatan dan Perlengkapan .....41

E. Tenaga Kerja .....45

F. Latar Belakang Pemilik .....46

**BAB IV PERENCANAAN JASA DAN OPERASIONAL .....47**

A. Deskripsi Rencana Operasi .....47

B. Proses Operasi .....50

C. Alur Jasa .....53

D. Desain Layout .....56

Hak Cipta © 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.



E. Nama Pemasok .....	58
F. Peralatan .....	59
<b>BAB V PERENCANAAN PEMASARAN .....</b>	<b>63</b>
A. Produk .....	63
B. Harga .....	63
C. Distribusi .....	69
D. Promosi .....	69
E. People .....	74
F. Physical Evidence .....	75
G. Process .....	76
H. Ramalan Penjualan .....	76
I. Pengendalian Pemasaran .....	78
<b>BAB VI PERENCANAAN ORGANISASI .....</b>	<b>81</b>
A. Bentuk Kepemilikan .....	81
B. Struktur Organisasi .....	83
C. Balas Jasa .....	86
<b>BAB VII PENILAIAN RISIKO .....</b>	<b>88</b>
A. Evaluasi Risiko dari Bisnis .....	89

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 IBKKG.

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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie



B. Peralatan - peralatan . . . . .	91
C. Rencana Pengendalian . . . . .	91
<b>BAB VIII PERENCANAAN KEUANGAN . . . . .</b>	<b>93</b>
A. Rencana Kebutuhan Dana . . . . .	93
B. Proyeksi Penjualan . . . . .	94
C. Biaya Tenaga Kerja . . . . .	95
D. Biaya Penyusutan Peralatan . . . . .	96
E. Biaya Sewa Tempat . . . . .	97
F. Biaya Maintenance . . . . .	97
G. Biaya Utilitas . . . . .	98
H. Biaya Pemasaran . . . . .	100
I. Biaya Perlengkapan . . . . .	101
J. Biaya Pembelian Bahan Baku . . . . .	102
K. Persediaan Akhir . . . . .	103
L. Persediaan Awal . . . . .	103
M. Proforma Income Statement . . . . .	104
N. Proforma Cash Flow . . . . .	105
O. Proforma Balance Sheet . . . . .	106

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





P. Kelayakan Usaha .....108

**BAB IX REKOMENDASI** .....113

**DAFTAR PUSTAKA** .....114

**LAMPIRAN** .....117

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 TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Perbandingan Pesaing .....	17
Tabel 2.2 Competitive Profile Matrix .....	18
Tabel 2.3 Matrix SWOT .....	28
Tabel 2.4 Proyeksi Penduduk Kota Tangerang .....	33
Tabel 3.1 Peralatan Dapur .....	41
Tabel 3.2 Peralatan Kasir .....	43
Tabel 3.3 Perlengkapan .....	43
Tabel 3.4 Daftar Tenaga Kerja .....	44
Tabel 4.1 Time Schedule Kegiatan Operasional .....	53
Tabel 4.2 Daftar Nama-Nama Pemasok .....	61
Tabel 5.1 Daftar Harga Makanan .....	67
Tabel 5.2 Daftar Harga Minuman .....	68
Tabel 5.3 Perbandingan Harga Produk Dengan Pesaing .....	68
Tabel 5.4 Ramalan Penjualan Makanan .....	77
Tabel 5.5 Ramalan Penjualan Minuman .....	78
Tabel 6.1 Kompensasi Tenaga Kerja .....	87



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau 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.



Tabel 8.1	Kebutuhan Dana .....	93
Tabel 8.2	Proyeksi Penjualan Tahun 2017-2021 .....	95
Tabel 8.3	Perkiraan Biaya Tenaga Kerja Tahun 2017-2021 .....	96
Tabel 8.4	Biaya Penyusutan Peralatan Tahun 2017-2021 .....	97
Tabel 8.5	Anggaran Biaya Maintenance Tahun 2017-2021 .....	98
Tabel 8.6	Anggaran Biaya Listrik Tahun 2017-2021 .....	99
Tabel 8.7	Anggaran Biaya Air Tahun 2017-2021 .....	100
Tabel 8.8	Perkiraan Biaya Pemasaran Tahun 2017-2021 .....	101
Tabel 8.9	Anggaran Biaya Perlengkapan Tahun 2017-2021 .....	102
Tabel 8.10	Anggaran Pembelian Bahan Baku Tahun 2017-2021 .....	102
Tabel 8.11	Proyeksi Persediaan Akhir Tahun 2017-2021 .....	103
Tabel 8.12	Proyeksi Persediaan Awal Tahun 2017-2021 .....	103
Tabel 8.13	Proforma Income Statement Tahun 2017-2021 .....	104
Tabel 8.14	Proforma Cash Flow Tahun 2016-2021 .....	106
Tabel 8.15	Proforma Balance Sheet Tahun 2016-2021 .....	107
Tabel 8.16	BEP Tahun 2017-2021 .....	108
Tabel 8.17	Cash In Flow Tahun 2017-2021 .....	109
Tabel 8.18	Net Present Value .....	110

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.



Tabel 8.19

Payback Period Tahun 2016-2021 .....111

Tabel 8.20

Internal Rate of Returns Tahun 2017-2021 .....113

**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.

# DAFTAR GAMBAR

Halaman

Denah Lokasi Domus Aurea Cafe.....	58
Denah Bangunan Domus Aurea Cafe .....	59

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang menyalin, 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**