

**RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA KOST
“RABBIT HOUSE” DI JAKARTA BARAT**

Oleh:

Nama: Reyner Felix

NIM : 23120074

RENCANA BISNIS

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

**Program Studi 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
SEPTEMBER 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

PENGESAHAN

RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA KOST "RABBIT HOUSE" DI JAKARTA BARAT

Diajukan Oleh

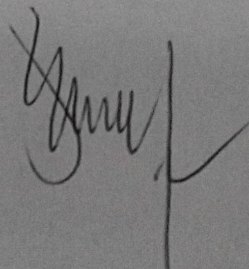
Nama: Reyner Felix

NIM : 23120074

Jakarta, 27 September 2016

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing



(Ir. Liaw Bun Fa, S.E., M.M)

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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2016

ABSTRAK

Reyner Felix Gouw / 23120074 / 2016 / Rencana Bisnis Pendirian Usaha Kost “Rabbit House” di Jakarta Barat / Pembimbing : Ir. Liaw Bun Fa, S.E., M.M

Kost Rabbit House adalah usaha penyewaan kamar (tempat kost) khusus putri yang beralamat di Jl. Palmerah Utara I No. 20, Palmerah, Jakarta Barat. Kost Rabbit House utamanya ditujukan bagi mahasiswi maupun karyawan yang akan atau sedang melakukan aktivitas kuliah maupun bekerja di wilayah Jakarta Barat. Kost Rabbit House berusaha untuk menciptakan tempat tinggal yang nyaman dengan fasilitas yang memadai bagi para penghuninya untuk menjalankan aktivitas sehari – hari.

Target pasar Kost Rabbit House adalah wanita berusia 18 tahun hingga 55 tahun, utamanya kalangan mahasiswi dan karyawan dikarenakan lokasi yang strategis, dekat dengan kampus (Universitas Binus, Universitas Trisakti, Universitas Tarumanegara, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIE), Kampus Primagama, Akademi Perawat RS. Peln, dan lain-lain) dan area perkantoran (Grand Slipi Tower, Jakarta Design Center, Dipo, Wisma Barito, dan lain-lain). Berdasarkan tingkat penghasilan, individu yang dituju memiliki pendapatan diatas harga sewa kamar yaitu Rp. 2.750.000,00.

Diperlukan modal awal sebesar Rp 4.200.000.000,00 untuk membangun usaha kost Rabbit House yang secara keseluruhan berasal dari pemilik. Modal tersebut dialokasikan untuk pembelian tanah sejumlah Rp 1.746.000.000,00 dan pendirian bangunan berikut IMB sejumlah Rp 2.103.500.000,00. Selain itu digunakan pula Rp 180.792.900,00 untuk pembelian peralatan dan Rp 3.475.000,00 untuk pembelian perlengkapan. Sisanya dialokasikan sebagai kas awal untuk mendukung kegiatan operasional sebelum pendapatan jasa diterima.

Hasil perhitungan analisis kelayakan usaha menunjukkan pendapatan Kost Rabbit House selalu melebihi *Break Event Point* yang harus dicapai setiap tahunnya, *Net Present Value* bernilai positif sejumlah Rp 1.538.784.348,85, *Profitability Index* senilai 1,37 melebihi angka 1 sebagai syarat kelayakan dan *Internal Rate of Return (IRR)* sebesar 12,53%, lebih tinggi dari suku bunga yang disyaratkan sebesar 6,5%. Berdasarkan aspek – aspek dalam analisis kelayakan usaha tersebut, dapat disimpulkan bahwa rencana bisnis Kost Rabbit House layak untuk dijalankan.



ABSTRACT

Reyner Felix Gouw / 23120074 / 2016 / Business Plan Boarding House Establishment "Rabbit House" in West Jakarta / Advisor : Ir. Liaw Bun Fa, S.E., M.M

Kost Rabbit House is a room rental business (boarding house) for girls in Jl. Palmerah Utara I No. 20, Palmerah, West Jakarta. Kost Rabbit House primarily aimed at university students and an employee which will or are conducting activities in campus or work in West Jakarta. Kost Rabbit House strives to create a comfortable home with adequate facility for its inhabitants to carry out daily activities - day.

Target markets for Kost Rabbit House is women aged 18 to 55 years old, particularly among female students and an employee due to its strategic location, close to campus (Binus University, Trisakti University, Tarumanegara University, High School of Economics (STIE), Primagama Campus, Nursing Academy RS. Pelni, etc.) and office (Grand Slipi Tower, Jakarta Design Center, Dipo, Wisma Barito, and others). Based on income levels, individuals must have incomes above the intended room rental price of Rp. 2,750,000.00.

Required initial capital of Rp 4,200,000,000.00 to build Kost Rabbit House as a whole from an owner. The capital allocated for the purchase of land amounting to Rp 1,746,000,000.00 and construction of buildings follows the IMB amount of Rp 2,103,500,000.00. In addition it is also used for the purchase of equipment Rp 180,792,900.00 and Rp 3,475,000.00 for the purchase of equipment. The remainder is allocated as the initial cash to sustain operations before service income are received.

The result of the calculation of feasibility analysis shows Rabbit House Kost revenue always exceeds Break Event Point to be achieved annually, Net Present Value has positive value of Rp 1,538,784,348.85, with 1.37 Profitability Index exceeds 1 as eligibility requirements and Internal Rate of return (IRR) of 12.53%, higher than the required interest rate of 6.5%. Based on aspects of the feasibility analysis, we can conclude that the business plan Kost Rabbit House feasible.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas bimbingan, rahmat dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan *Business Plan* pendirian usaha Kost Rabbit House tepat pada waktunya. *Business Plan* ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar Strata Satu (S1) Sarjana Ekonomi, Jurusan Manajemen, Konsentrasi Kewirausahaan di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie. Penulis menyadari bahwa *Business Plan* ini dapat terselesaikan dengan baik berkat bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Ir. Liaw Bun Fa, S.E., M.M selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu serta pikiran untuk memberikan bimbingan, saran dan solusi kepada penulis dalam penyusunan *Business Plan*.
2. Seluruh dosen Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah memberikan pengetahuan dan wawasan selama penulis menjadi mahasiswa di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie.
3. Orangtua dari penulis yang selalu mendoakan dan mendukung penulis, serta bersedia memberikan pemahaman mengenai pengelolaan usaha kost sehingga penulis dapat mendalami bisnis penyewaan kamar kost.
4. Staf perpustakaan Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang dengan ramah membantu penulis dalam pengumpulan materi yang diperlukan dalam penyusunan *Business Plan*.
5. Teman – teman di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis selama masa perkuliahan hingga terselesaikannya *Business Plan* ini.





6. Pihak – pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah memberikan motivasi secara langsung maupun tidak langsung terhadap penulis dalam menyelesaikan *Business Plan*.

Penulis menyadari, mungkin masih terdapat kekurangan pengetahuan dan pengalaman dalam penyusunan *Business Plan* ini. Penulis juga mengucapkan maaf apabila dalam penulisan terdapat hal – hal yang kurang berkenan. Semoga *Business Plan* ini bermanfaat bagi pembaca, khususnya mahasiswa Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih.

Jakarta, Oktober 2016

Reyner Felix

© Hak cipta milik IBI KKG (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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
RINGKASAN EKSEKUTIF	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Nama dan Alamat Perusahaan	1
B. Nama dan Alamat Pemilik Perusahaan	1
C. Bidang Usaha	1
BAB II. ANALISIS INDUSTRI	3
A. Gambaran Masa Depan	3
B. Analisis Pesaing	11
C. Segmentasi Pasar	19
D. Ramalan Industri dan Pasar	20
BAB III. GAMBARAN USAHA	22
A. Produk	22
B. Jasa	22
C. Ukuran Bisnis	24
D. Peralatan dan Tenaga Kerja	25
E. Latar Belakang Pemilik	29
BAB IV. PERENCANAAN JASA DAN OPERASIONAL	31
A. Deskripsi Rencana Operasi	31
B. Alur Jasa	34





C. Bangunan Fisik	35
© D. Nama Pemasok	39
E. Teknologi	40
BAB V. PERENCANAAN DAN PEMASARAN	41
A. Harga	41
B. Distribusi	45
C. Promosi	45
D. Ramalan Penjualan	49
E. Pengendalian Pemasaran	51
BAB VI. PERENCANAAN ORGANISASI	53
A. Bentuk Kepemilikan	53
B. Struktur Organisasi	55
C. Balas Jasa	57
BAB VII. PENILAIAN RISIKO	59
A. Evaluasi Kelemahan dari Bisnis	59
B. Rencana Pengendalian	60
BAB VIII. PERENCANAAN KEUANGAN	62
A. Investasi Awal	62
B. Proyeksi Pendapatan	63
C. Proyeksi Pengeluaran	64
D. Proforma Income Statement	77
E. Cash Flow Projection	78
F. Proforma Balance Sheet	79
G. Kelayakan Usaha	80
BAB IX. REKOMENDASI	86
DAFTAR PUSTAKA	88

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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

LAMPIRAN**© Hak cipta milik IBI KKG (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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Migrasi Risen Tahun 1980, 1985, 1990, 1995, 2000, 2005, dan 2010	5
Tabel 2.2	Jumlah Penduduk Jakarta Barat berdasarkan Rasio Jenis Kelamin	6
Tabel 2.3	Proyeksi Penduduk menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin	7
Tabel 2.4	Analisis CPM Kost Rabbit House	16
Tabel 2.5	Analisis SWOT Kost Rabbit House	18
Tabel 3.1	Peralatan Kost Rabbit House	27
Tabel 3.2	Perlengkapan Kost Rabbit House	28
Tabel 3.3	Tenaga Kerja Kost Rabbit House	29
Tabel 4.1	Jadwal Kegiatan Operasional Kost Rabbit House	33
Tabel 6.1	Balas Jasa Tenaga Kerja Kost Rabbit House	58
Tabel 8.1	Proyeksi Kebutuhan Dana Kost Rabbit House	63
Tabel 8.2	Proyeksi Pendapatan Kost Rabbit House	63
Tabel 8.3	Proyeksi Biaya Gaji dan THR Karyawan Kost Rabbit House	65
Tabel 8.4	Proyeksi Biaya Perlengkapan Kost Rabbit House	66
Tabel 8.5	Proyeksi Biaya Penyusutan Peralatan Kost Rabbit House	67
Tabel 8.6	Proyeksi Biaya Penyusutan Bangunan Kost Rabbit House	67
Tabel 8.7	Proyeksi Biaya <i>Maintenance</i> Kost Rabbit House	68
Tabel 8.8	Proyeksi Biaya Pemasaran Kost Rabbit House	69
Tabel 8.9	Proyeksi Biaya Utilitas Kost Rabbit House	73
Tabel 8.10	Proyeksi Pajak Bumi dan Bangunan Kost Rabbit House	75
Tabel 8.11	Proyeksi Kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan Kost Rabbit House	75
Tabel 8.12	Proyeksi Pajak Penghasilan Kost Rabbit House	76
Tabel 8.13	Proforma <i>Income Statement</i> Kost Rabbit House	77
Tabel 8.14	<i>Cash Flow Projection</i> Kost Rabbit House	78

© 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.



Tabel 8.15 <i>Balance Sheet</i> Kost Rabbit House	80
Tabel 8.16 <i>Break Event Point</i> Kost Rabbit House.....	81
Tabel 8.17 <i>Net Present Value</i> Kost Rabbit House.....	82
Tabel 8.18 <i>Payback Period</i> Kost Rabbit House.....	83
Tabel 8.19 <i>Internal Rate of Return</i> Kost Rabbit House.....	84

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

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model Lima Kekuatan dari Kompetisi	11
Gambar 4.1 Alur Jasa Kost Rabbit House	34
Gambar 4.2 Bangunan Fisik Kost Rabbit House	36
Gambar 5.1 Desain Brosur dan Poster Kost Rabbit House	48
Gambar 6.1 Struktur Kost Rabbit House	55

© **Instytut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

Instytut 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 LAMPIRAN

Lampiran 1	Laporan Inflasi	90
Lampiran 2	BI Rate	92
Lampiran 3	Peralatan Kost Rabbit House	93
Lampiran 4	Perlengkapan Kost Rabbit House	94
Lampiran 5	Balas Jasa Tenaga Kerja Kost Rabbit House	94
Lampiran 6	Proyeksi Kebutuhan Dana Tahun Pertama Kost Rabbit House	94
Lampiran 7	Proyeksi Pendapatan Kost Rabbit House	95
Lampiran 8	Proyeksi Biaya Gaji dan THR Karyawan Kost Rabbit House	96
Lampiran 9	Proyeksi Biaya Perlengkapan Kost Rabbit House	96
Lampiran 10	Proyeksi Biaya Penyusutan Peralatan Kost Rabbit House	97
Lampiran 11	Proyeksi Biaya Penyusutan Bangunan Kost Rabbit House	97
Lampiran 12	Proyeksi Biaya <i>Maintenance</i> Kost Rabbit House	98
Lampiran 13	Proyeksi Biaya Pemasaran Kost Rabbit House	98
Lampiran 14	Proyeksi Biaya Utilitas Kost Rabbit House	99
Lampiran 15	Proyeksi Pajak Bumi dan Bangunan	99
Lampiran 16	Proyeksi Kenaikan Pajak Bumi dan Bangunan	100
Lampiran 17	Proyeksi Pajak Penghasilan Kost Rabbit House	100
Lampiran 18	Proforma <i>Income Statement</i> Kost Rabbit House	101
Lampiran 19	<i>Cash Flow Projection</i> Kost Rabbit House	102
Lampiran 20	<i>Balance Sheet</i> Kost Rabbit House	103
Lampiran 21	<i>Break Event Point</i> Kost Rabbit House	103
Lampiran 22	<i>Net Present Value</i> Kost Rabbit House	104
Lampiran 23	<i>Payback Period</i> Kost Rabbit House	104
Lampiran 24	<i>Internal Rate of Return</i> Kost Rabbit House	105

Lampiran 25 Penetapan Penyesuaian Tarif Tenaga Listrik	106
Lampiran 26 Tingkat Perubahan PBB Periode Juli 2011 – Juli 2016	107

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