

**RENCANA BISNIS PENDIRIAN JASA PEMBANGUNAN
RUMAH “SINAR SURYA CONSTRUCTION”
DI HARAPAN INDAH, BEKASI BARAT**

Oleh :

Nama : Kurniawan Wijaya

NIM : 75110308

RENCANA BISNIS

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis

Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis



**KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS**

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

Agustus 2015

© 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.



**KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS**

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

PENGESAHAN

RENCANA BISNIS PENDIRIAN JASA PEMBANGUNAN RUMAH "SINAR SURYA CONSTRUCTION" DI HARAPAN INDAH, BEKASI BARAT

Diajukan oleh

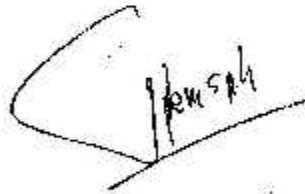
Nama : Kurniawan Wijaya

NIM : 75110308

Jakarta, 10 Agustus 2015

Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing



(Drs. Joko Sangaji, M.Si.)

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE
JAKARTA 2015

© 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

Kurniawan Wijaya / 75110308 / 2015 / Rencana Bisnis Pendirian Jasa Pembangunan Rumah “Sinar Surya Construction” / Drs. Joko Sangaji, M.Si.

Sinar Surya Construction adalah sebuah perusahaan yang menyediakan jasa pembangunan dan renovasi rumah . Sinar Surya Construction direncanakan didirikan di Kota Harapan Indah Bekasi Barat dengan alamat Ruko Sentra Onderdil blok FA No. 31

Menurut peramalan industri dan hasil analisis dari kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman dari suatu bisnis, memperlihatkan bahwa terdapat prospek yang bagus apabila kita dapat memaksimalkan penggunaan kekuatan dan pemanfaatan peluang untuk mengatasi kelemahan dan ancaman, sehingga bisnis dapat dijalankan dengan baik.

Investasi awal yang dibutuhkan oleh Sinar Surya Construction adalah Rp. 218.000.000,00. Modal ini dialokasikan untuk memenuhi kebutuhan untuk menjalankan usaha ini, serta modal ini berasal dari pemilik Sinar Surya Construction, yaitu Kurniawan Wijaya. Modal dialokasikan untuk cadangan kas, pembelian perlengkapan, pembelian peralatan, pembelian kendaraan bermotor, dan penyewaan untuk kantor.

Sinar Surya Construction memiliki 5 tenaga kerja untuk membantu menjalankan kegiatan operasional di kantor maupun di luar kantor.

Perkiraan proforma dari Sinar Surya Construction telah dinilai secara financial yaitu melalui proforma laba rugi, proyeksi arus kas, dan proforma neraca. Dalam menilai kelayakan usaha Sinar Surya Construction melakukan perhitungan dalam beberapa metode: Net Present Value (NPV) hasilnya positif Rp, 385.966.013,00; Profitability Index (PI) sebesar 2,77; Internal Rate of Return (IRR) periode pengembalian atas investasi selama 2 tahun 4 bulan dan juga nilai IRR Sinar Surya Construction sebesar 59,89%. Oleh karena itu Sinar Surya Construction layak untuk dijalankan.



ABSTRACT

Kurniawan Wijaya / 75110308/2015 / The Business Plan of the founder of Sinar Surya Construction in Harapan Indah – West Java / Adviser : Drs. Joko Sangaji, M.Si.

Sinar Surya Construction is a company that provides construction and renovation of houses. Sinar Surya Construction will be established at Sentra Onderdil blok FA No. 31, Harapan Indah Bekasi, West Java.

According to industry forecasting and analytical results of the strengths, weaknesses, opportunities and threats of a business, shows that there are good prospects if we can maximize the use of force and use of the opportunities to address the weaknesses and threats, so that businesses can run properly.

The initial investment required by Sinar Surya Construction is Rp. 218,000,000.00. This investment comes from the owner of Sinar Surya Construction, Kurniawan Wijaya. It will be allocated to cash reserves, the purchase of equipment, purchase of equipment, the purchase of vehicles, and leasing for office.

Sinar Surya Construction has five labor to run the operations, in internal organization and external organization.

Estimated proforma from Sinar Surya Construction has been assessed that through the proforma financial income, cash flow projections, and the proforma balance sheet. In assessing the feasibility of Sinar Surya Construction perform calculations in several methods: Net Present Value (NPV) positive results Rp, 385.966.013.00; Profitability Index (PI) by 2.77; Internal Rate of Return (IRR) on investment payback period of 2 year 4 months and also the value of IRR Sinar Surya Construction amounted to 59.89%. Therefore Sinar Surya Construction feasible.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan yang Maha Esa karena berkat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan perencanaan bisnis ini dengan baik dan tepat waktu. Penyusunan perencanaan bisnis ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis, Program Studi Administrasi Bisnis, Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie.

Dalam proses penyusunan perencanaan bisnis ini bukan semata-mata hasil kerja penulis sendiri, melainkan dari dorongan dan bantuan banyak pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada;

1. Kedua orang tua penulis, khususnya mama yang telah memberikan dukungan baik secara moril maupun materil kepada penulis selama ini.
2. Bapak Drs. Joko Sangaji, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan membantu penulis dalam berbagai hal sehubungan dengan pembuatan perencanaan bisnis ini dengan penuh kesabaran.
3. Para Dosen Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah memberikan bimbingan berupa ilmu selama perkuliahan.
4. Semua keluarga penulis yang telah memberikan dukungan kepada penulis.
5. Kepada teman-teman seperjuangan Rachel Yolanda, Ryan Darmawan, Erick Sunjaya, Rahmat, Immanuel Budiyanto, Inmel, Jovianto, Gerdy Gunawan, Daniel Cornelius, dan Kelvin.
6. Pihak-pihak lain yang namanya tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Laporan Perencanaan Bisnis itu.





Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari adanya keterbatasan dan kelemahan dalam Perencanaan Bisnis ini, yang masih jauh dari sempurna dan tidak terlepas dari berbagai kekurangan dan kesalahan.

Akhir kata, semoga *Business Plan* ini dapat bermanfaat bagi pembaca

Jakarta, Agustus 2015

Penulis

Kurniawan Wijaya

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

JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
RINGKASAN EKSEKUTIF	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Nama dan Alamat Perusahaan	2
B. Nama dan Alamat Pemilik Perusahaan	2
C. Bidang Usaha	3
D. Kebutuhan Pendanaan	4
BAB II ANALISIS INDUSTRI	5
A. Gambaran Masa Depan	6
B. Analisis Pesang	8
C. Analisis Kompetitif: Model Lima Kekuatan Porter	14
D. Analisis <i>SWOT</i>	18
E. Segmentasi Pasar	23

© Hak cipta milik IBI KKI (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. Penulisan 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.



F. Ramalan Masa Depan26

BAB III GAMBARAN USAHA29

A. Visi29

B. Misi30

C. Jasa32

D. Ukuran Bisnis.....34

E. Peralatan dan Tenaga Kerja36

F. Latar Belakang Pemilik.....40

BAB IV PERENCANAAN JASA DAN OPERASIONAL.....41

A. Deskripsi Rencana Operasional41

B. Proses Jasa.....45

C. Alur Jasa.....48

D. Nama Pemasok.....50

E. Teknologi52

BAB V RENCANA PEMASARAN.....54

A. Produk54

B. Harga56

C. Distribusi59

D. Promosi60

E. Ramalan Penjualan.....67

F. Pengendalian Pemasaran.....70

BAB VI PERENCANAAN ORGANISASI73

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
Hak Cipta milik IBIKKG (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.



A. Bentuk Kepemilikan	73
B. Struktur Organisasi	75
C. Balas Jasa	81
BAB VII PENILAIAN RISIKO	83
A. Evaluasi Kelemahan Bisnis.....	83
B. Teknologi Baru	85
C. Rencana Pengendalian	86
BAB VIII PERENCANAAN KEUANGAN	89
A. Rencana Kebutuhan Dana.....	89
B. Ramalan Penjualan.....	90
C. Biaya Sewa Ruko	93
D. Biaya Tenaga Kerja.....	94
E. Biaya Penyusutan	95
F. Biaya Utilitas.....	96
G. Biaya Pemasaran	99
H. Biaya Perlengkapan.....	99
I. Biaya Perawatan Kendaraan	100
J. Pajak.....	101
K. <i>Proforma Income Statement</i>	102
L. <i>Cash flow Projection</i>	104
M. <i>Proforma Balance Sheet</i>	106
N. <i>Break Even Point</i>	108
O. <i>Net Present Value</i>	109
P. Perhitungan <i>Index Profitability</i>	110

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak ciptaan milik IBIKKG (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.

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Q. <i>Payback Period</i>	111
R. <i>Internal Rate of Return</i>	112
BAB IX REKOMENDASI	114
DAFTAR PUSTAKA	115
LAMPIRAN	117

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
 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 TABEL

Tabel 2.1 Presentasi Penduduk Daerah	7
Tabel 2.2 <i>Competitive Profile Matrix</i>	9
Tabel 2.3 Analisis Pesaing	13
Tabel 2.4 SWOT Strategies	22
Tabel 2.5 Penduduk Provinsi DKI Jakarta	26
Tabel 2.6 Penduduk Provinsi Jawa Barat	26
Tabel 2.7 Jumlah Rumah Tangga Provinsi DKI Jakarta	27
Tabel 2.8 Jumlah Rumah Tangga Provinsi Jawa Barat	28
Tabel 3.1 Peralatan	36
Tabel 3.2 Perlengkapan	37
Tabel 4.1 Jadwal Pendirian Sinar Surya <i>Construction</i>	44
Tabel 4.2 Nama-nama Pemasok	51
Tabel 5.1 Harga Jasa Sinar Surya <i>Construction</i>	58
Tabel 5.2 Biaya Pembuatan Website	63
Tabel 5.3 Harga Pembuatan Flyer	63
Tabel 5.4 Harga Pembuatan Kartu Nama	65
Tabel 5.5 Harga Pembuatan Sticker	66





Tabel 5.6 Harga Branding di Angkutan Umum	67
Tabel 5.7 Proyeksi Penjualan Pembangunan Awal dan Renovasi Total	68
Tabel 5.8 Proyeksi Penjualan Renovasi Ringan	69
Tabel 6.1 Daftar Gaji	82
Tabel 6.1 Rencana Kebutuhan Dana	90
Tabel 8.2 Ramalan Penjualan Pembangunan Awal dan Renovasi Total tahun 2016.....	91
Tabel 8.3 Ramalan Penjualan Pembangunan Awal dan Renovasi Total tahun 2016-2020	91
Tabel 8.4 Ramalan Penjualan Renovasi Ringan tahun 2016.....	92
Tabel 8.5 Ramalan Penjualan Renovasi Ringan tahun 2016-2020	93
Tabel 8.6 Biaya Sewa Ruko 2016-2020	94
Tabel 8.7 Proyeksi Balas Jasa Tenaga Kerja tahun 2016-2020.....	94
Tabel 8.8 Proyeksi Akumulasi Penyusutan Kendaraan 2016-2020	95
Tabel 8.9 Proyeksi Akumulasi Penyusutan Peralatan 2016-2020.....	96
Tabel 8.10 Proyeksi Biaya Listrik 2016-2020.....	97
Tabel 8.11 Proyeksi Biaya Air 2016-2020	97
Tabel 8.12 Proyeksi Telepon 2016-2020.....	97
Tabel 8.13 Proyeksi Biaya Keamanan dan Kebersihan 2016-2020	98
Tabel 8.14 Proyeksi Biaya Internet 2016-2020.....	98

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang
© Hak cipta milik IBI Kwik Kian Gie (Institut 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 mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Tabel 8.15 Proyeksi Biaya Pemasaran 2016-2020	99
Tabel 8.16 Proyeksi Biaya Perlengkapan 2016-2020.....	100
Tabel 8.17 Proyeksi Biaya Perawatan Kendaraan 2016-2020	100
Tabel 8.18 Biaya Pajak Sinar Surya <i>Construction</i> 2016-2020.....	101
Tabel 8.19 <i>Proforma Income Statement</i> 2016-2020.....	103
Tabel 8.20 <i>Cash Flow Projection</i> 2016-2020	105
Tabel 8.21 <i>Proforma Balance Sheet</i> 2016-2020	107
Tabel 8.22 <i>Break Even Point</i>	109
Tabel 8.23 <i>Net Present Value</i>	110
Tabel 8.24 Perhitungan <i>Profitability Indeks</i>	111
Tabel 8.25 <i>Payback Period</i> 2016-2020	112
Tabel 8.26 <i>Internal Rate of Return</i>	113

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model lima kekuatan dari kompetisi	14
Gambar 4.1 Alur Jasa	49
Gambar 5.1 Saluran Distribusi	60
Gambar 6.1 Struktur Organisasi Sinar Surya <i>Construction</i>	71

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



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Total Penjualan	117
Lampiran 2 Rata-rata Suku Bunga	117
Lampiran 3 Discount Faktor NPV	117
Lampiran 4 Biaya Tetap dan Biaya Variabel	118
Lampiran 5 Perhitungan HPP Pembangunan Awal & Renovasi Total	119
Lampiran 6 Rincian Penggunaan Bahan-bahan Pembangunan Awal & Renovasi Total	119
Lampiran 7 Perhitungan HPP Renovasi Ringan.....	123
Lampiran 8 Desain Flyer Sinar Surya <i>Construction</i>	123
Lampiran 9 Desain Spanduk Sinar Surya <i>Construction</i>	125
Lampiran 10 Tampilan Gambar di Website	125
Lampiran 11 Tampilan Gambar di Media Sosial	126
Lampiran 12 Gambar Desain-desain Rumah.....	128
Lampiran 12 Perhitungan Harga ke Konsumen	130

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.