

BAB III

GAMBARAN USAHA

Didalam perencanaan suatu bisnis perlu adanya gambaran usaha yang akan dijalankan, bagaimana produk atau jasa tersebut dihasilkan atau proses dalam melaksanakannya, dan juga jenis serta lingkup usaha yang dijalankan ditinjau dari segi asset dan juga penjualan yang akan dihasilkan dari jasa yang dihasilkan tersebut, agar dapat memberikan suatu informasi tentang suatu usaha yang dijalankan kepada setiap investor dapat menganalisa serta mengambil keputusan apakah usaha tersebut layak ditanamkan modalnya secara langsung atau sebagai referensi untuk mendirikan usaha yang bergerak dibidang yang sama.

A. Visi

Visi dari sebuah organisasi atau perusahaan merupakan sebuah gambaran masa depan dari perusahaan tersebut. Visi merupakan tujuan yang ingin dicapai oleh perusahaan tersebut, serta menjadi titik auan agar perusahaan dapat berjalan sesuai yang diinginkan dan tidak keluar dari jalur yang telah direncanakan.

Menurut A.B. Susanto (2008:15) visi adalah mimpi seorang pemimpin berdasarkan kenyataan yang dilihatnya. Jadi merupakan campuran antara kenyataan dan mimpi. Sebuah visi berisi pernyataan singkat dan jelas mengenai tujuan organisasi dan bagaimana mencapainya pada suatu titik waktu dimasa depan, sering dinyatakan dalam kata-kata atau istilah yang bersifat kompetitif. Visi adalah sebuah gambaran mengenai tujuan dan cita-cita di masa depan yang harus dimiliki organisasi. Visi bukan sekedar mimpi sang pemimpin seorang diri, tetapi menjadi “mimpi bersama”, yang disertai oleh rasa memiliki





terhadap mimpi itu. Untuk memenuhi visi yang benar ada 6 syarat untuk pengembangan

visi: ©

1. Harus menjembatani *now and tomorrow, today and tomorrow, now and future*.
Harus merupakan jembatan yang tidak boleh lepas.
2. Harus jelas arahnya mau kemana, jadi tidak boleh membingungkan, *clarity of direction* –nya musti jelas (timur, selatan, tenggara, barat daya), *statement*-nya harus jelas.
3. *Enthusiasm*, (4) *commitment*, (5) *energizer*. Kita harus selalu berupaya, segera setelah vision ini kita formulasikan semua bagian (apakah itu bagian sumber daya manusia, apakah itu bagian *finance, accounting*, apakah itu bagian R&D).
4. (6) *Unifying Focal Point*, memberikan *test* terhadap keabsahan visi kita. Apakah layak disebut visi, atau tidak. Selama tidak bisa memenuhi criteria yang terakhir ini, berarti bukanlah sebuah visi.

Visi yang dimiliki oleh Sinar Surya *Construction* adalah “Menjadi perusahaan konstruksi yang dipercaya dan dikenal, serta menjadi perusahaan konstruksi pilihan utama bagi seluruh masyarakat Indonesia”. Jadi dari visi ini diharapkan masyarakat tahu kemana mereka harus berkonsultasi dan memilih perusahaan kontraktor.

B. Misi

Jika visi adalah impian yang bercampur kenyataan, misi adalah bagaimana untuk menghadirkan impian tadi menjadi kenyataan. Kalau menggunakan kata yang lebih kuat, misi adalah *reason for being*, mengapa kita ada? Misi merupakan justifikasi keberadaan kita di masyarakat.

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.



Menurut A.B. Susanto (2008:72) misi adalah *down to earth statement*,

pernyataan harus lebih nyata untuk menjembatani agar visi itu terjadi. Pada saat yang bersamaan ini adalah justifikasi mengenai keberadaan perusahaan di tengah-tengah masyarakat. Menurut King dan Cleland, tujuan pernyataan misi perusahaan adalah:

1. Untuk memastikan adanya kesamaan tujuan dalam organisasi.
2. Sebagai dasar untuk memotivasi pemanfaatan sumber daya perusahaan.
3. Sebagai dasar atau standar bagi pengalokasian sumber daya organisasi.
4. Untuk membangun sebuah iklim bagi organisasi, misalnya untuk menentukan jenis operasi bisnis.
5. Sebagai titik fokus untuk menentukan siapa saja yang dapat mengidentifikasi tujuan dan arah organisasi dan siapa saja yang tidak dapat melakukannya.
6. Sebagai fasilitas untuk menterjemahkan tujuan dan arah organisasi kedalam struktur kerja yang melibatkan pelimpahan tugas dan tanggung jawab kepada elemen-elemen yang ada dalam organisasi
7. Untuk menjelaskan secara spesifik tujuan dari organisasi dan penterjemahan tujuan ini kedalam sasaran dalam sebuah cara dimana biaya, waktu, dan parameter kinerja dapat dinilai dan dikendalikan.

Berdasarkan dari pernyataan – pernyataan tentang misi di atas. Berikut penulis sampaikan misi-misi dari perusahaan Sinar Surya *Construction*:

1. Kami memberikan pelayanan terbaik kepada setiap konsumen yang datang.
2. Kami membangun rumah anda dengan kepercayaan, tanggung jawab dan kreatifitas.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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



3. Kami datang untuk menjadikan rumah anda menjadi rumah idaman bagi para keluarga.
4. Kami menawarkan harga terbaik dengan kualitas baik bagi rumah anda.
5. Memberikan kesejahteraan bagi seluruh SDM di perusahaan.



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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

C. Jasa

Menurut Kotler dan Gary Armstrong (2012:248), adalah “bentuk produk yang terdiri dari aktivitas, manfaat, atau kepuasan yang ditawarkan untuk dijual, tidak berwujud dan tidak menghasilkan kepemilikan akan sesuatu.” Jasa juga dapat didefinisikan sebagai suatu aktifitas ekonomi yang ditawarkan oleh satu pihak kepada pihak yang lain. Seringkali kegiatan dilakukan dalam jangka waktu tertentu dan dalam bentuk suatu kegiatan yang akan membawa hasil yang diinginkan kepada penerima.

Dalam melakukan pelayanan jasa, terdapat 3 karakteristik jasa yaitu:

- 1) Lebih bersifat tidak berwujud daripada berwujud.
- 2) Produksi dan konsumsi bersamaan waktu.
- 3) Kurang memiliki standard an keseragaman.

Jasa yang kami tawarkan adalah jasa yang bergerak pada bidang pembangunan dan perenovasioan rumah ataupun ruko. Bisnis yang kami tawarkan ini akan menerima tawaran mulai dari pembangunan awal maupun renovasi–renovasi serta jasa yang kami berikan khusus untuk menangani perorangan ataupun pribadi tidak menyangkup perusahaan maupun *group*.



Demikian akan kami sampaikan jasa yang kami tawarkan, antara lain:

- 1) Kami menawarkan jasa pembangunan rumah mulai dari awal, jadi pembangunan ini dimulai benar-benar saat kondisi masih tanah kosong.
- 2) Kami menawarkan jasa pembangunan rumah renovasi total, renovasi total ini jadi sudah ada rumah yang berdiri, tetapi akan dibangun rumah dalam bentuk baru. Jadi kita akan merombak total rumah tersebut
- 3) Kami menawarkan jasa-jasa renovasi ringan. Jadi yang dimaksud renovasi ringan ini adalah kami menyediakan jasa untuk memperbaiki rumah-rumah yang bocor, pengecatan ulang, dan kerusakan ringan lainnya.
- 4) Kami juga menyediakan jasa untuk konsultasi masalah keuangan yang berhubungan dengan tipe rumah, bentuk serta ukuran yang pas untuk konsumen yang akan berbisnis dengan perusahaan kami.

Untuk setiap jasa yang kami tawarkan tentunya memerlukan langkah-langkah sebagai proses untuk pembangunan suatu rumah ataupun ruko. Langkah-langkah itu adalah sebagai berikut:

1. Bertemu secara langsung dengan konsumen untuk mendiskusikan atau membicarakan tentang kondisi rumah sekarang serta spesifikasi rumah apa yang menjadi keinginan konsumen dan memberikan harga awal (harga per meter yang diajukan perusahaan bila pembagunan awal ataupun renovasi total)
2. Meninjau langsung ke lokasi rumah yang akan dibangun bersama dengan mandor, untuk memastikan bentuk pastinya dan pengaturan pasokan bahan-bahan serta lain halnya.
3. Memberikan rincian bahan-bahan yang digunakan serta dokumen yang berisi harga total atau pun keseluruhan dari biaya pembangunan tersebut.



4. Memberikan gambaran dan penjelasan kepada pihak designer agar hasil gambar sesuai dengan kemauan konsumen. Setelah itu memberikan gambar kepada konsumen (boleh diubah bila belum sesuai)
 5. Setelah sepakat dari seluruh kegiatan di atas, akan memulai kegiatan kerja sesuai tanggal yang dirundingkan dengan konsumen dan menanda tangani SPK (Surat Perjanjian Kerja)
 6. Pelaksanaan pekerjaan, setelah semua disetujui pekerjaan akan dimulai dan konsumen tinggal menunggu rumahnya selesai dibangun dan saat sudah jadi akan diberikan penyerahan kunci.
- Disetiap jasa yang kami tawarkan semua tahapannya hamper sama, kurang lebihnya bila renovasi kecil tahap 4 tidak dipakai, karena renovasi kecil tidak memerukan design untuk pengerjaannya.

D. Ukuran Bisnis

Sesuai dengan Undang–undang Nomor 20 Pasal 6 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM), maka per definisi yang dimaksud dengan Usaha Mikro kecil dan Menengah (UMKM), adalah sebagai berikut:

- a) Usaha Mikro adalah usaha produktif milik orang dan/atau badan usaha perorangan yang memenuhi criteria usaha mikro:
 1. Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp. 50.000.000,00 tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
 2. Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp. 300.000.000,00
- b) Usaha Kecil adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
Hak cipta milik IBI RKG (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.



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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

menjadi bagian naik langsung maupun tidak langsung dari usaha menengah atau badan usaha besar yang memenuhi criteria usaha kecil:

1. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp, 50.000.000,00 sampai paling banyak Rp. 500.000.000,00 tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
 2. Memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp. 300.000.000,00 sampai paling banyak Rp. 2.500.000.000,00
- c) Usaha Menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha kecil atau usaha besar dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan sebagaimana diatur dalam Undang–undang ini. Kriterianya:
1. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp. 500.000.000,00 sampai dengan paling banyak Rp. 10.000.000.000,00 tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
 2. Memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp. 2.500.000.000,00

Dari penjelasan diatas, maka untuk Jasa Pembangunan Rumah dan Ruko Sinar Surya *Construction* termasuk ke dalam kategori kelompok Usaha Kecil karena usaha ini dimiliki oleh perseorangan dan belum ada campur tangan dari investor lainnya, dan juga bisnis ini dijalankan oleh pemilik langsung. Serta penjualan tahunan Sinar Surya *Construction* antara Rp. 300.000.000,00 sampai Rp. 2.500.000.000,00

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.



E. Peralatan dan Tenaga Kerja

Peralatan-peralatan yang diperlukan dalam membangun bisnis ini adalah

Tabel 3.1
Peralatan

No	Jenis Barang	Jumlah	Harga (Rupiah)	Total (Rupiah)
1	Laptop (HP 14-R019TU - 2GB - Intel Celeron N2830 - 14" - Hitam)	1	3,399,000	3,399,000
2	Printer (HP Deskjet Ink Advantage 1510 Putih)	1	599,000	599,000
3	Telepon (Telepon Panasonic <i>Single Line</i> KX-TS500)	1	105,000	105,000
4	AC (LG AC T09NL 1 PK Standard - Putih)	1	2,825,000	2,825,000
5	Meja kantor (Uno Uno Extra)	3	850,000	2,550,000
6	Bangku kantor (JYSK - Kursi Kantor - Office chair BILLUM high back black)	3	899,000	2,697,000
7	Sofa (Intex Sofa Lounge)	1	551,530	551,530
8	Dispenser (Fujitec Dispenser FWD-888TM - White)	1	659,000	659,000
9	Televisi (Changhong LED TV C2000 - 29" - Hitam)	1	1,949,000	1,949,000
10	Meja tamu (JYSK - Koge Coffee Table with Shelf PVC - Hitam)	1	489,000	489,000
11	JYSK - Kursi lipat - Folding Chair Thomas Hitam	4	209,000	836,000
12	Lampu Ruangan	3	40,000	120,000
13	Lampu Toilet	2	35,000	70,000
14	Pengharum ruangan otomatis	2	65,400	130,800
15	New Honda Blade 125 FI R	1	16,200,000	16,200,000
16	TP- Link	1	200,000	200,000
17	Sony Camera Cybershot DSC-W830 - 20.1MP Zeiss - 8x Optical Zoom - Hitam + Gratis SD Card 8Gb dan Case	1	1,435,000	1,435,000
	Total			34,815,330

Sumber: Sinar Surya *Construction* 2015

- 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.



Tabel 3.2

Perlengkapan

No	Jenis Barang	Jumlah	Harga (Rupiah)	Total (Rupiah)
1	Stempel	1	15,000	15,000
2	Kain dan ember pel	2	150,000	300,000
3	Tong sampah	3	60,000	180,000
4	Gelas kecil	15	12,000	180,000
5	Rak majalah	1	215,000	215,000
6	Refill pengharum ruangan	12	29,500	354,000
7	HVS natural A4	10	24,000	240,000
8	Alat tulis	12	30,000	360,000
9	Kertas nota per-pack	30	6,900	207,000
10	Pembersih lantai	40	5,900	236,000
11	Pembersih toilet	15	8,900	133,500
12	Sabun cuci tangan	50	8,400	420,000
13	Tinta printer warna HP	1	195,000	195,000
14	Tinta printer hitam HP	1	195,000	195,000
	Total			3,230,500

Sumber: Sinar Surya *Construction* 2015

Berdasarkan tabel-tabel diatas yang bersikan kebutuhan yang perlu digunakan dalam kegiatan operasional perusahaan, maka total biaya yang harus dikeluarkan oleh Sinar Surya *Construction* untuk peralatan sebesar Rp.34.815.330,00 dan perlengkapan sebesar Rp.3.230.500,00

© 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.



Sedangkan tenaga kerja yang dibutuhkan dalam melaksanakan bisnis ini adalah:

a. Kepala Proyek

Kepala proyek memerankan memimpin tukang–tukang bangunan. Bertanggung jawab atas kerja para tukang bangunan, dan hasil dari rumah ataupun ruko yang dibangun. Mulai dari pembangunan awal hingga tahap akhir pembangunan mandor memiliki tanggung jawab besar dalam proses pelaksanaannya.

b. Tukang Bangunan

Tukang Bangunan berperan penting dalam proses pelaksanaan bisnis ini. Para tukang inilah yang mengerjakan proyek ini secara langsung. Tahap–tahap awal pembangunan semua dikerjakan oleh tukang bangunan, berperan langsung di lapangan. Bertanggung jawab pada bangunan yang di kerjakan.

c. Administrasi

Bagian administrasi ini bekerja di kantor dan tidak terjun ke lapangan, mungkin beberapa kali bila ada keperluan. Pada bagian administrasi ini bertugas sebagai penerima konsumen secara langsung maupun tidak, juga menjalin hubungan dengan para pemasok, serta mencatat ataupun mengumpulkan berkas–berkas (seperti tagihan dari pemasok dan lainnya)

d. Penjualan/Pemasaran

Sales ini bekerja langsung di lapangan, tetapi bukan di tempat proyek berjalan. Mereka ini bekerja di lingkungan untuk mencari konsumen–konsumen baru yang akan menggunakan jasa kami. Bekerja untuk mencari dan menawarkan jasa serta memperkenalkan perusahaan kami pada public.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© 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.



e. Designer

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Bagian designer ini memiliki tugas untuk merancang rumah sesuai dengan keinginan konsumen. Bagian designer ini berperan pada awal tahap bisnis, dengan menawarkan gambar-gambaran yang inovatif dan kreatif untuk menarik hati para konsumen, dan menjadikan rumah sesuai dengan idaman konsumen.

Selain tenaga-tenaga kerja di atas, kita juga akan memperkerjakan tenaga tambahan untuk bagian pemasaran dengan system komisi, untuk lebih memperlancar kegiatan bisnis 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 IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



F. Latar Belakang Pemilik

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Kurniawan Wijaya lahir pada tanggal 24 November 1992 di Jakarta, yang sedang menjalani kuliah di Kwik Kian Gie School of Business jurusan Ilmu Administrasi Bisnis dan sekarang sedang menulis karya akhir Business Plan untuk mendapatkan gelar Sarjana Administrasi Bisnis. Latar belakang keluarga saya terutama dari ayah saya adalah seorang wirausaha yang bergerak di bidang jasa interior yang menawarkan kawat nyamuk, pintu kamar mandi, dan lainnya. Disini penulis di dorong untuk menjadi seorang wirausaha.

Disinilah penulis memutuskan untuk masuk di Kwik Kian Gie School of Business karena dengan keyakinan kampus yang berlatar belakang bisnis dan telah berpengalaman dalam menciptakan wirausaha-wirausaha baru maka penulis memutuskan untuk belajar di sana. Penulis memilih jasa pembangunan dan renovasi rumah dan ruko karena melihat peluang yang ada dan juga menguntungkan sehingga memilih untuk mencoba terjun ke bisnis tersebut.

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.