

RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA
KEDAI KOPI “SEEDS DOUBLE TREE COFFEE”
DI KEMANG, JAKARTA SELATAN

Oleh :

Nama : Marshall Hinnardi

NIM : 75170010

Rencana Bisnis

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

Sarjana Administrasi Bisnis

Program Studi Administrasi Bisnis

Konsentrasi Bisnis Internasional



INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

SEPTEMBER 2021

© 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
KEDAI KOPI “SEEDS DOUBLE TREE COFFEE”
DI KEMANG, JAKARTA SELATAN**

Diajukan Oleh :

Nama : Marshall Hinnardi

NIM : 75170003010

Jakarta, 27 September 2021

Disetujui Oleh :

Pembimbing

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

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

SEPTEMBER 2021

© 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



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan rahmat-Nya saya dapat menyusun dan menyelesaikan Rencana Bisnis / *Business Plan* ini dengan baik. Rencana Bisnis atau *Business Plan* ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar sarjana Administrasi Bisnis di Kwik Kian Gie School of Business.

Penulisan Rencana Bisnis atau *Business Plan* ini merupakan sebuah kesempatan bagi saya untuk dapat menerapkan dan mengimplementasikan ilmu yang telah dipelajari selama kegiatan belajar mengajar dikampus ke dalam dunia bisnis. Saya juga menyadari di dalam penyusunan Rencana Bisnis atau *Business Plan* ini masih terdapat banyak kekurangan. Meskipun demikian, dengan segala keterbatasan yang ada, saya telah mengusahakan semaksimal mungkin untuk menghasilkan yang terbaik.

Saya juga menyadari bahwa laporan ini tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa bantuan, bimbingan, dukungan dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu saya dalam menyusun dan menyelesaikan Rencana Bisnis atau *Business Plan* ini. Saya secara khusus ingin mengucapkan rasa syukur dan terimakasihnya kepada :

1. Bapak Ir. Liaw Bun Fa, S.E., M.M. selaku Dosen Pembimbing saya yang telah sabar dalam membimbing, memberikan saran, waktu, tenaga, dan bantuan untuk saya dalam menyusun Rencana Bisnis atau *Business Plan* ini.
2. Ibu Dr. Sylvia Sari R. S.Sos., M.Si selaku Ketua Program Studi Administrasi Bisnis.



3. Seluruh dosen Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah mengajar dan memberikan ilmu – ilmu selama proses perkuliahan yang namanya tidak bisa saya sebutkan satu – persatu.
4. Pihak keluarga yang terus memberikan dukungan moral dan material selama proses perkuliahan berlangsung
5. Bapak Palma Henfibiant Putra dan Bapak Imam P. Mardhianka, Direktur Utama PT.Aryafan Eka Perkasa dan Direktur PT. Bhinneka Dwi Persada selaku mentor bisnis dan rekan bisnis.
6. Seluruh *staff* dari *Seeds Double Tree Coffee* yang sudah membantu bisnis ini berjalan dengan baik.
7. Pihak – pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu dalam proses penyusunan Rencana Bisnis atau *Business Plan* ini.

Saya menyadari masih banyak kekurangan yang terdapat dalam penyusunan Rencana Bisnis atau *Business Plan* ini, jika terdapat hal – hal yang kurang berkenan dalam Rencana Bisnis atau *Business Plan* ini yang terjadi secara tidak disengaja, saya memohon maaf yang sebesar – besarnya. Akhir kata saya mengucapkan terimakasih dan saya harap Rencana Bisnis atau *Business Plan* ini dapat bermanfaat sebagaimana mestinya bagi para pembaca.

Jakarta, 27 September 2021

Penulis,

Marshall Hinnardi



ABSTRAK

Marshall Hinnardi / 75170010 / 2021 / Rencana Bisnis Pendirian Usaha Kedai Kopi "Seeds Double Tree Coffee" di Kemang, Jakarta Selatan / Pembimbing : Ir. Liaw Bun Fa, S.E., M.M.

"Seeds Double Tree Coffee" adalah sebuah bisnis yang bergerak dibidang *Food and Beverage* yaitu sebuah kedai kopi yang memiliki konsep *Experience Bar* yang berfokus pada konsistensi rasa yang diberikan pada masing – masing konsumen yang berlokasi di *15th Park Kemang, Jakarta Selatan*.

"Seeds Double Tree Coffee" tidak hanya menjual produk kopi seperti pada umumnya, melainkan menjual sebuah konsep yang dinamakan *Experience Bar* yang mana pada konsep ini memungkinkan para konsumen yang datang untuk membuat sendiri kopi yang akan diminumnya dengan rasa kopi sesuai dengan apa yang mereka inginkan.

Dibantu dengan *Smart Espresso Profiler* yaitu sebuah *Tools* yang memungkinkan *SDTC* untuk menyimpan data dari pembuatan kopi yang dilakukan oleh masing – masing konsumen dan dapat menduplikasi kopi dengan rasa yang persis sama dengan data yang sudah disimpan, memungkinkan *SDTC* untuk mendapatkan target pasar dari *Coffee Enthusiast*, konsumen yang mau mendalami kopi bahkan konsumen yang ingin belajar untuk membuka bisnis kopi dari berbagai wilayah.

Berbekal *Brand Guideline* yang dimiliki oleh *SDTC*, kegiatan pemasaran pun dapat berlangsung dengan baik, baik secara *Online* melalui Media Sosial, maupun secara *Offline* melalui *poster* atau *flyer* yang disebar di area *foodpark 15th Park Kemang*.

Seeds Double Tree Coffee merupakan sebuah usaha mikro menengah karena memiliki investasi awal sebesar Rp 687.000.000 (Enam Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Rupiah) sebagai modal awal pendirian usaha.

"Seeds Double Tree Coffee" memiliki ramalan penjualan yang terbilang baik karena mampu memperoleh laba secara signifikan setiap tahunnya yang dapat dilihat langsung pada laporan arus kas yang mana menunjukkan hasil positif pada tahun pertama usaha berjalan diikuti tahun – tahun berikutnya (2022 – 2026), disamping itu jika dilihat dari uji kelayakan bisnis yang dilakukan *SDTC* dikatakan layak dengan hasil *Payback Period (PP)* dalam jangka waktu 1 tahun 10 bulan 3 hari dengan nilai *Net Present Value (NPV)* lebih besar dari 0 (Nol) yaitu Rp 1.789.167.681,76 (Satu milyar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta seratus enam puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh satu perak koma tujuh puluh enam sen), dengan nilai *Profitability Index (PI)* lebih besar dari 1 (Satu) yaitu 3,6, dan dengan nilai *Break Even Point (BEP)* yang selalu lebih rendah dari nilai penjualan (*Sales*) setiap tahunnya menyatakan usaha kedai kopi "Seeds Double Tree Coffee" ini layak untuk dijalankan.

Kata Kunci : "Seeds Double Tree Coffee", Kedai Kopi, *Experience Bar*



ABSTRACT

Marshall Hinnardi / 7517000 / 2021 / *Business Plan for the Establishment of a Coffee Shop “Seeds Double Tree Coffee” in Kemang, South Jakarta / Advisor : Ir. Liaw Bun Fa, S.E., M.M.*

“Seeds Double Tree Coffee” basically a Food and Beverage business, a Coffee Shop with “The Experience Bar” Concept which focus on the consistency of making good coffee for each customers, located on 15th Park Kemang, South Jakarta

“Seeds Double Tree Coffee” not only serving coffee in usual ways but it’s selling a concept called “The Experience Bar”, in this concepts all the customers are possible to make their own coffee with their own taste of coffee.

Assisted with Smart Espresso Profiler which the tools who makes SDTC to save all the data of making coffee from each customers and exactly duplicate their taste of coffee, with this features SDTC have niche market from Coffee Enthusiast, Coffee Leaner, and people who wants running their own coffee shop.

With SDTC’s Brand Guideline, Marketing can run really well, either Online via Social Media or Offline from Poster and distributing flyer all over 15th Park Kemang Area.

Seeds Double Tree Coffee is a Medium Entreprises with intial capital around 687.000.000 IDR (Six hundred eighty seven million rupiah).

“Seeds Double Tree Coffee” has a positive Sales Forecasting, it has a significant profit each year from their first year running their business (2022 – 2026) based on their Cash Flow Statement, besides that based on business eligibility, SDTC’s Payback Period (PP) is only 1 year 10 months 3 days, with their Net Present Value (NPV) are more than 0(Zero) it has 1.789.167.681,76 IDR (One Billion Seven Hundred Eighty Nine Million a hundred sixty seven thousand six hundred eighty one point seventy six cents rupiah), with Profitability Index (PI) score more than 1 (One), it has 3,6 and Break Event Point (BEP) Scores always lower than the selling score each year, based on all of these scores “Seeds Double Tree Coffee” is eligible to running their business as a coffee shop

Key Words : “Seeds Double Tree Coffee”, Coffee Shop, Experience Bar

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

© Hak Cipta Milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie) dan dilindungi Undang-undang. Penyalinan atau penjiplakan tanpa izin penanya atau pengguna adalah pelanggaran hukum yang dapat dikenakan sanksi pidana penjara dan denda.

DAFTAR ISI

PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Ide Bisnis	1
B. Gambaran Usaha	4
C. Besarnya Peluang Bisnis	7
D. Kebutuhan Dana	10
BAB II LATAR BELAKANG PERUSAHAAN	11
A. Data Perusahaan	11
B. Biodata Pemilik Usaha	11
C. Jenis dan Ukuran Usaha	12
BAB III ANALISIS INDUSTRI DAN PESAING	15
A. Tren dan Pertumbuhan Industri	15
B. Analisis Pesaing	19
C. Analisis PESTEL	22
D. Analisis Pesaing : Lima Kekuatan Pesaingan Model Porter (<i>Porter Five Forces Business Model</i>)	27
E. Analisis Faktor Kunci Sukses (<i>Competitive Profile Matrix</i>)	31
F. Analisis Lingkungan Eksternal dan Internal (SWOT Analysis)	37
BAB IV ANALISIS PASAR DAN PEMASARAN	44
A. Produk yang dihasilkan	44
B. Gambaran Pasar	55
C. Target Pasar yang Dituju	62
D. Strategi Pemasaran	64
E. Strategi Promosi	67
BAB V RENCANA PRODUKSI DAN KEBUTUHAN OPERASIONAL	70
A. Proses Operasi Produk	70
B. Nama Pemasok	72
C. Deskripsi Rencana Operasi	75
D. Rencana Alur Produk	79
E. Rencana alur Pembelian dan Penggunaan Bahan Persediaan	81





F.	Rencana Kebutuhan Tekonologi dan Peralatan Usaha	83
G.	Layout tempat usaha SDTC	89
BAB VI RENCANA ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA		90
1.	A. Kebutuhan Jumlah Tenaga Kerja.....	90
	B. Proses Rekrutmen dan Seleksi Tenaga Kerja.....	92
	C. Uraian Kerja.....	94
	D. Spesifikasi dan Kualifikasi Jabatan.....	96
	E. Struktur Organisasi Perusahaan	98
	F. Kompensasi dan Balas Jasa Karyawan	100
BAB VII RENCANA KEUANGAN		104
A.	Sumber dan Penggunaan Dana.....	104
B.	Biaya Pemasaran Tahunan	104
C.	Biaya Administrasi dan Umum.....	106
D.	Biaya Tenaga Kerja.....	107
E.	Biaya Penyusutan Peralatan	107
F.	Biaya Pemeliharaan.....	108
G.	Biaya Sewa Gedung dan Bangunan	110
H.	Biaya Utilitas.....	110
I.	Biaya Peralatan dan Perlengkapan	114
J.	Biaya Bahan Baku.....	117
K.	Proyeksi Keuangan.....	119
L.	Analisis Kelayakan Investasi	124
M.	Analisis Kelayakan Usaha (<i>Break Even Point – BEP</i>)	128
BAB VIII ANALISIS DAMPAK DAN RESIKO USAHA		130
A.	Dampak terhadap masyarakat sekitar	130
B.	Dampak Terhadap Lingkungan.....	131
C.	Analisis Resiko Usaha.....	133
D.	Antisipasi Resiko Usaha	134
BAB IX RINGKASAN EKSEKUTIF		136
A.	Ringkasan Kegiatan Usaha	136
B.	Rekomendasi Visibilitas Usaha.....	139
DAFTAR PUSTAKA		140
LAMPIRAN.....		144

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mengemukakan sumbernya.
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Data Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Usia dan Jenis Kelamin Tahun 2020.....	8
Tabel 1. 2 Rincian Alokasi Kebutuhan Dana SDTC.....	10
Tabel 3. 1 Perbandingan SDTC dengan kompetitor disekitarnya	21
Tabel 3. 2 Analisis Keunggulan dan Kelemahan Kompetitor SDTC	22
Tabel 3. 3 Competitive Profile Matrix SDTC dan Kompetitor disekitarnya	34
Tabel 3. 4 Matriks SWOT dari SDTC	40
Tabel 4. 1 Ramalan Penjualan SDTC tahun 2022	55
Tabel 4. 2 Ramalan Penjualan SDTC tahun 2023	56
Tabel 4. 3 Ramalan Penjualan SDTC tahun 2024	56
Tabel 4. 4 Ramalan Penjualan SDTC tahun 2025	57
Tabel 4. 5 Ramalan Penjualan SDTC tahun 2026	57
Tabel 4. 6 Anggaran Pendapatan SDTC tahun 2022.....	58
Tabel 4. 7 Anggaran Pendapatan SDTC tahun 2023.....	58
Tabel 4. 8 Anggaran Pendapatan SDTC tahun 2024.....	59
Tabel 4. 9 Anggaran Pendapatan SDTC tahun 2025.....	59
Tabel 4. 10 Anggaran Pendapatan SDTC tahun 2026.....	60
Tabel 5. 1 Daftar Pemasok / Suppliers SDTC.....	74
Tabel 5. 2 Rencana Operasi dari SDTC.....	79
Tabel 6. 1 Kebutuhan Tenaga Kerja SDTC	91
Tabel 6. 2 Proyeksi Gaji Pokok Tenaga Kerja SDTC tahun 2022	101
Tabel 6. 3 Proyeksi Gaji Pokok dan THR Tenaga Kerja SDTC tahun 2022	102
Tabel 6. 4 Proyeksi Balas Jasa Tenaga Kerja SDTC tahun 2022 – 2026.....	103
Tabel 7. 1 Biaya Pemasaran SDTC tahu 2022.....	105
Tabel 7. 2 Proyeksi Biaya Pemasaran SDTC tahun 2022 - 2026	106
Tabel 7. 3 Proyeksi Biaya Administrasi SDTC tahun 2022 - 2026	107
Tabel 7. 4 Proyeksi Biaya Penyusutan Peralatan SDTC tahun 2022 - 2026.....	108



Tabel 7. 5	Proyeksi Biaya Ramalan SDTC tahun 2022	109
Tabel 7. 6	Proyeksi Biaya Pemeliharaan SDTC tahun 2022 - 2026.....	109
Tabel 7. 7	Proyeksi Biaya Sewa Gedung dan Bangunan SDTC tahun 2022 - 2026.....	110
Tabel 7. 8	Proyeksi Biaya Air TDS 0 SDTC tahun 2022 – 2026	111
Tabel 7. 9	Ramalan Biaya Listrik SDTC tahun 2022	112
Tabel 7. 10	Proyeksi Biaya Listrik SDTC tahun 2022 - 2026.....	113
Tabel 7. 11	Proyeksi Biaya Telepon SDTC tahun 2020 - 2026.....	114
Tabel 7. 12	Rincian Biaya Peralatan SDTC Pada Awal Bisnis Dijalankan.....	115
Tabel 7. 13	Rincian Biaya Perlengkapan SDTC tahun 2022	116
Tabel 7. 14	Proyeksi Biaya Peralatan SDTC tahun 2022 - 2026.....	117
Tabel 7. 15	Rincian Biaya Bahan Baku SDTC tahun 2022	118
Tabel 7. 16	Proyeksi Biaya Bahan Baku SDTC tahun 2022 - 2026	119
Tabel 7. 17	Laporan Laba Rugi SDTC tahun 2022 – 2026	120
Tabel 7. 18	Laporan Arus Kas SDTC tahun 2022 - 2026.....	122
Tabel 7. 19	Laporan Neraca SDTC tahun 2022 - 2026.....	123
Tabel 7. 20	Payback Period SDTC	125
Tabel 7. 21	NPV SDTC.....	127
Tabel 7. 22	Break Even Point (BEP) tahun 2022 - 2026.....	129
Tabel 9. 1	Kesimpulan Kelayakan Usaha SDTC	139

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

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



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Negara Pengkonsumsi Kopi Terbesar di Dunia	2
Gambar 1.2	Konsumsi Kopi di Indonesia.....	2
Gambar 1.3	Ragam Cangkir untuk Pelanggan.....	4
Gambar 1.4	Grafik Konsumsi Kopi Nasional 2016 - 2020	7
Gambar 3.1	Booth Pizza Hut dipinggir jalan dampak dari Pandemi Covid - 19	16
Gambar 3.2	Total pendapatan Cafe X pada bulan April 2020.....	17
Gambar 3.3	Total Pendapat Cafe X bulan April 2021	18
Gambar 3.4	Suasana 15th Park Kemang.....	26
Gambar 3.5	Porter's Five Forces Model (Lima Model Kekuatan Porter).....	28
Gambar 4.1	Menu "Iced Caffe Latte" dari SDTC.....	45
Gambar 4.2	Menu "Non - Coffee" dari SDTC.....	45
Gambar 4.3	Menu Snack "Churros" dari SDTC	46
Gambar 4.4	Menu Snack "Bakso Goreng" dari SDTC.....	46
Gambar 4.5	Menu Snack "Personall Pizza" dari SDTC	47
Gambar 4.6	Menu Breakfast "Big Breakfast" dari SDTC	47
Gambar 4.7	Menu "Pasta" dari SDTC.....	48
Gambar 4.8	Menu "Picnic at Seeds Park" dari SDTC	48
Gambar 4.9	Logo utama SDTC	49
Gambar 4.10	Iconic Logo SDTC.....	50
Gambar 4.11	Colorway logo SDTC.....	50
Gambar 4.12	Primary Color SDTC.....	51
Gambar 4.13	Design dan warna yang dilarang dalam Brand SDTC	51
Gambar 4.14	Primary Font SDTC	52
Gambar 4.15	Packaging SDTC	52
Gambar 4.16	Packaging Cold Beverages SDTC	53
Gambar 4.17	Pizza Box SDTC	53



Gambar 4. 18 Official Uniform SDTC.....	54
Gambar 4. 19 Secondary Uniform SDTC	54
Gambar 4. 20 Trend Coffee Shop di Jakarta	63
Gambar 5. 1 Alur Proses Pembelian di SDTC	71
Gambar 5. 2 Alur Produksi SDTC	80
Gambar 5. 3 Google Form Inventory harian SDTC	82
Gambar 5. 4 Contoh Order Form yang diajukan kepada PT Sukanda Djaya	83
Gambar 5. 5 Conti CC100 Espresso Machine	84
Gambar 5. 6 Anfim Milano Coffee Grinder.....	85
Gambar 5. 7 Blendtec Blender.....	86
Gambar 5. 8 Sponsored Chiller dari PT Greenfield Indonesia	87
Gambar 5. 9 POS Olsera	88
Gambar 5. 10 Water Heater Brewrista	88
Gambar 5. 11 Design Layout SDTC	89
Gambar 6. 1 Struktur Organisasi SDTC	99
Gambar 8. 1 Baki dari karton susu bekas	133

1. Dilarang mengutip atau 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.