

# RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA TOKO PAKAIAN

*“TWINS BOUTIQUE”* DI ITC MANGGA DUA,

JAKARTA UTARA

Oleh :

Nama : Lisa Vindia

NIM : 25080171

RENCANA BISNIS

Diajukan sebagai salah satu syarat

untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Program Studi Manajemen

Konsentrasi Kewirausahaan



**KWIK KIAN GIE**  
**SCHOOL OF BUSINESS**

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

OKTOBER 2014

© 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 TOKO PAKAIAN “TWINS BOUTIQUE” di ITC MANGGA DUA, JAKARTA PUSAT

Diajukan Oleh:

Nama : Lisa Vindia

NIM : 25080171

Jakarta, 01 Oktober 2014

Disetujui Oleh :

Pembimbing,



( Dr. Husein Umar )

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2014

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**



**KWIK KIAN GIE**  
SCHOOL OF BUSINESS

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

Lisa Vindia / 25080171 / Usaha Pendirian Bisnis Toko Pakaian "Twins Boutique" di ITC Mangga Dua, Jakarta Utara / Dr Husein Umar

*Twins Boutique* adalah usaha yang bergerak dalam bidang *fashion* yang menjual, kemeja, celana pendek, celana panjang dan jaket, aksesoris dan tas yang ditujukan untuk wanita remaja maupun dewasa.

Segmentasi pasar *Twins Boutique* adalah geografis dan demografis yang mencakup wanita berusia 14-45 tahun pendidikan dari SMP hingga ibu rumah tangga yang berpenghasilan minimal Rp 3.000.000, -. Adapun segmentasi psikografis dan perilaku dari *Twins Boutique* adalah konsumen yang memiliki kesadaran *fashion* yang ingin selalu terlihat menarik dan modis.

*Twins Boutique* terletak di ITC Mangga Dua Blok A no.307, Jakarta Utara. *Twins Boutique* menggunakan modal sendiri 100% sehingga sehingga tidak ada pembagian laba dengan siapa pun.

Jumlah modal yang akan digunakan untuk membangun bisnis adalah Rp 300.000.000,-. Dana ini akan digunakan untuk membeli peralatan dengan biaya Rp 20.620.000,- sewa rukan Rp 80.000.000,- renovasi toko Rp 15.000.000,-biaya pemasaran Rp 6.525.000,- dan cadangan kas Rp 177.855.000,-.

Proyeksi laporan keuangan dilakukan untuk mengukur penilaian kinerja butik itu. Kelayakan usaha dinilai dengan penilaian investasi. Hasil dari penilaian kelayakan investasi diketahui perusahaan layak dengan nilai sekarang positif sebesar Rp 179.999.126,9,- dengan *payback period* dalam 2 tahun 2 bulan 26 hari dan analisis tingkat pengembalian internal adalah 35,56% lebih besar dari 10,5% (rata-rata tertimbang modal).

## ABSTRACT

Lisa V. India / 25080171 / Established of a Business Plan Workshop Boutique “Twins Boutique” at ITC Mangga Dua in Jakarta Utara / Dr. Husein Umar

Twins Boutique is a business engaged in the selling fashion blouse, dress, shorts and pants, accessories and bags intended for female adolescents and adults.

Market segmentation of Twins Boutique are geographic and demographic that include women aged 14-45 years education from junior to housewives who earn at least Rp 2.000.000, -. As for the psychographic and behavioral segmentation of Twins Boutique are consumers who have an awareness of fashion who want to always look attractive and fashionable.

Twins Boutique is located in ITC Mangga Dua Blok A no.307, Jakarta Utara. Twins Boutique uses 100% own capital so so there is no profit sharing with anyone.

The capital amount which will be used to establish business is Rp 300.000.000,-. These funds will be used to buy equipment and vehicle that cost Rp 20.620.000,- rent building Rp 80.000.000,- renovation store Rp 15.000.000 marketing cost Rp 6.525.000,- and cash reserve Rp 177.855.000,-.

Projected financial statements carried out to measure the boutique’s performance appraisal. Business feasibility assessments of investment appraisal. The result of the feasibility assessment of investment known to the company worth living with a positive net present value of Rp 179.999.126,9,- with payback period in 2 years 2 months and 26 days and the analysis of internal rate return is 35,56% greater than 10,5% (weighted average of capital).



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 ISI



Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Abstrak .....	iii
Abstrak .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Daftar Isi .....	vii
Daftar Tabel .....	xi
Daftar Gambar .....	xiii
Daftar Lampiran .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Nama dan Alamat Perusahaan .....	1
B. Nama dan Alamat Pemilik Perusahaan .....	1
C. Bidang Usaha .....	2
<b>BAB II ANALISIS INDUSTRI</b> .....	<b>4</b>
A. Gambaran Masa Depan .....	9
B. Analisis Pesaing .....	11
C. Segmentasi Pasar .....	19
D. Ramalan Industri dan Pasar .....	24

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.



<b>BAB III GAMBARAN USAHA .....</b>	<b>29</b>
A. Produk.....	29
B. Jasa .....	35
C. Ukuran Bisnis .....	35
D. Peralatan dan Tenaga Kerja.....	39
E. Latar Belakang Pemilik .....	41
<b>BAB IV PERENCANAAN JASA DAN OPERASIONAL.....</b>	<b>43</b>
A. Deskripsi Rencana Operasi.....	43
B. Proses Operasi .....	47
C. Alur Jasa .....	48
D. Nama Pemasok .....	51
E. Teknologi.....	53
F. Layout Boutique .....	53
<b>BAB V PERENCANAAN PEMASARAN.....</b>	<b>55</b>
A. Harga .....	55
B. Produk.....	57
C. Lokasi .....	58
D. Distribusi .....	58
E. Promosi.....	60
F. Ramalan Penjualan .....	63
G. Pengendalian Pemasaran .....	65
<b>BAB VI PERENCANAAN ORGANISASI .....</b>	<b>67</b>
A. Bentuk Kepemilikan .....	67

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
 © 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.



B. Struktur Organisasi .....	68
C. Balas Jasa.....	70
<b>BAB VII PENILAIAN RESIKO .....</b>	<b>74</b>
A. Evaluasi Resiko dari Bisnis .....	74
B. Teknologi Baru .....	77
C. Rencana Pengendalian .....	78
<b>BAB VIII PERENCANAAN KEUANGAN .....</b>	<b>81</b>
A. Proforma <i>Income Statement</i> .....	87
B. <i>Cash Flow Projection</i> .....	88
C. Proforma <i>Balance Sheet</i> .....	90
D. Kelayakan Usaha .....	91
E. <i>Net Present Value</i> .....	93
F. <i>Payback Period</i> .....	94
G. <i>Internal Rate of Return</i> .....	94
<b>BAB IX REKOMENDASI.....</b>	<b>97</b>
DAFTAR PUSTAKA.....	98
LAMPIRAN .....	101

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
Hak Cipta milik IBI KKG (Instituti 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.

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Nama Pesaing Twins Boutique .....	17
Tabel 2.2	Proyeksi Penduduk Perempuan DKI Jakarta Berdasarkan Umur .....	25
Tabel 2.3	Perkiraan Jumlah Penduduk.....	26
Tabel 2.4	Jumlah Penduduk DKI Jakarta menurut Jenis Kelamin Perempuan.....	26
Tabel 3.1	Daftar Peralatan Twins Boutique.....	39
Tabel 3.2	Daftar Perlengkapan Twins Boutique.....	40
Tabel 4.1	Nama Pemasok Twins Boutique.....	51
Tabel 5.1	Daftar Harga Twins Boutique.....	57
Tabel 5.2	Rincian Iklan Majalah.....	61
Tabel 5.3	Informasi Pemasangan Iklan.....	62
Tabel 5.4	Ramalan Penjualan Tahun 2015-2019.....	64
Tabel 6.1	UMP Provinsi Indonesia Tahun 2014.....	71
Tabel 6.2	Balas Jasa.....	72
Tabel 6.3	Proyeksi Total Gaji Karyawan Tahun 2015-2019.....	73
Tabel 8.1	Ramalan Penjualan Tahun 2015-2019.....	82
Tabel 8.2	Biaya Pemasaran.....	83
Tabel 8.3	Balas Jasa Tahun 2015-2019.....	83
Tabel 8.4	Biaya Sewa Tempat.....	84
Tabel 8.5	Biaya Peralatan.....	84
Tabel 8.6	Biaya Listrik dan Maintenance.....	85
Tabel 8.7	Biaya Telepon.....	85
Tabel 8.8	Biaya Transportasi.....	86

C Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa izin IBIKKG.  
 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.





Tabel 8.9	Biaya Perlengkapan.....	86
Tabel 8.10	Harga Pokok Pembelian.....	87
Tabel 8.11	Performa Income Statement.....	88
Tabel 8.12	Performa Cash Flow.....	89
Tabel 8.13	Laporan Neraca.....	90
Tabel 8.14	Performa Balance Sheet.....	91
Tabel 8.15	Break Even Point.....	93
Tabel 8.16	Perhitungan Net Present Value.....	94
Tabel 8.17	Perhitungan PayBack Periode.....	95
Tabel 8.18	Perhitungan Internal Rate of Return.....	95

**Hak Cipta Milik IBI MKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian**

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

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

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Model Lima Kekuatan Porter.....	13
Gambar 2.2	Grafik Pertumbuhan Industri Ritel Indonesia Tahun 2007-2013.....	27
Gambar 4.1	Proses Operasi Twins Boutique.....	47
Gambar 4.2	Alur Pembelian Barang.....	50
Gambar 4.3	Alur Penjualan Tunai.....	51
Gambar 5.1	Mata Rantai Saluran Distribusi.....	60
Gambar 6.1	Struktur Organisasi Twins Boutique.....	70

© Hak cipta milik IBI IKKG (Instititut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Instititut Bisnis dan Informatika Kwik Kian



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	100
Lampiran 2	101
Lampiran 3	106
Lampiran 4	109
Lampiran 5	111
Lampiran 6	113
Lampiran 7	114
Lampiran 8	116

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

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian**

1. Dilarang menyalin, menjiplak, atau melakukan tindakan lain yang merugikan tanpa izin IBIKKG.

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.

