

# RENCANA BISNIS

## PENDIRIAN WEBSITE PENCARIAN INDEKOST

### “CENTRAL KOS”

Oleh :

Nama : Michelle Horia

NIM : 74120527

### RENCANA BISNIS

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis

Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis



**INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE**

**JAKARTA**

**OKTOBER 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**



**KWIK KIAN GIE**  
SCHOOL OF BUSINESS

PENGESAHAN

RENCANA BISNIS

PENDIRIAN WEBSITE PENCARIAN INDEKOST

“CENTRAL KOS”

Diajukan Oleh

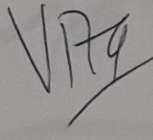
Nama : Michelle Horia

NIM : 74120527

Jakarta, 13 Oktober 2016

Disetujui Oleh :

Pembimbing

  
13/10/2016

(E. Vita Mutiarawati, Dra., M.M.)

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2016

**C 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.



**KWIK KIAN GIE**  
SCHOOL OF BUSINESS

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas karunia dan penyertaan-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan rencana bisnis ini dengan baik dan tepat waktu. Penyusunan rencana bisnis ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dan mendapat gelar Sarjana Administrasi Bisnis pada Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie.

Selama penulisan rencana bisnis ini, terdapat banyak pihak yang telah membantu penulis dalam memberikan dukungan secara moril berupa pengarahan, bimbingan, masukan dan motivasi, serta dukungan secara materiil. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua penulis Bapak Tommy Horia dan Ibu Betty Ngatio serta kepada saudara penulis Kelvin Horia dan Raymond Horia yang telah memberikan motivasi, arahan, masukan dan dukungan secara materiil.
2. Ibu E. Vita Mutiarawati, Dra., M.M. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam berbagai hal sehubungan dengan pembuatan rencana bisnis.
3. Teman-teman penulis Natalia, Intan, dan Lisa yang telah memberikan waktu, dorongan, masukan, dan semangat kepada penulis selama proses penyelesaian rencana bisnis ini
4. Teman-teman seperjuangan penulis jurusan Ilmu Administrasi Bisnis Jesse, Shinly, Regine, Irianty, dan seluruh teman-teman jurusan Ilmu Administrasi Bisnis lainnya untuk motivasi, masukan, dan semangat kalian sejak semester satu hingga pengerjaan rencana bisnis ini.





5. Seluruh staf dan dosen pengajar dalam Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

Gie yang telah membantu, membimbing, memberikan materi perkuliahan dan membawa penulis pada tahap akhir perkuliahan hingga penulis sampai pada pembuatan rencana bisnis ini.

6. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah bersedia membantu penulis hingga rencana bisnis ini selesai.

Dengan segala kerendahan hati, penulis juga menyadari bahwa penulisan rencana bisnis ini masih jauh dari sempurna. Seperti pepatah mengatakan “Tak ada gading yang tak retak” penulis mengetahui bahwa masih terdapat kekurangan pada rencana bisnis ini akibat keterbatasan pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki, untuk itu penulis memohon maaf sebesar-besarnya. Kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan rencana bisnis ini. Akhir kata, penulis berharap semoga rencana bisnis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca. Terima kasih.

Jakarta, Agustus 2016

Penulis,

Michelle Horia

## DAFTAR ISI

<b>JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Rumusan Ide Bisnis .....	1
B. Tujuan dan Bidang Usaha .....	2
C. Besarnya Peluang Bisnis .....	3
D. Identitas Perusahaan.....	4
E. Kebutuhan Dana.....	5
<b>BAB II GAMBARAN USAHA</b>	
A. Visi, Misi dan Tujuan Perusahaan .....	6
B. Logo Usaha.....	9
C. Gambaran Sekilas Jasa .....	10
D. Jenis dan Ukuran Usaha .....	12
E. Latar Belakang Pemilik, Alamat Perusahaan, dan Bentuk Badan Hukum.....	16
F. Peralatan yang Dibutuhkan.....	17
G. Perlengkapan yang Dibutuhkan .....	18
<b>BAB III ANALISIS INDUSTRI DAN PESAING</b>	
A. Tren dan Pertumbuhan Industri .....	19







B. Analisis Pesaing Sejati/Langsung.....	20
C. Analisis PESTEL.....	23
D. Analisis Pesaing ( <i>Porter Five Forces Business Model</i> ).....	26
E. Analisis Posisi dalam Persaingan.....	31
F. Analisis Faktor-Faktor Kunci Sukses ( <i>Competitive Profile Matrix (CPM)</i> ).....	33
G. Analisis SWOT.....	37
<b>BAB IV RENCANA JASA, KEBUTUHAN OPERASIONAL DAN MANAJEMEN</b>	
A. Proses Operasi (Jasa).....	39
B. Nama Pemasok.....	40
C. Deskripsi Rencana Operasi.....	41
D. Rencana Alur Jasa.....	46
E. Rencana Kebutuhan Teknologi dan Peralatan Usaha.....	48
F. <i>Layout</i> Bangunan Tempat Usaha.....	50
<b>BAB V RENCANA DAN STRATEGI PEMASARAN</b>	
A. Rencana Segmentasi, Posisi, dan Target.....	51
B. Strategi Penetapan Harga.....	54
C. Promosi ( <i>Promotion</i> ).....	56
D. Peluang Strategis.....	58
E. Ramalan Pendapatan dan Anggaran Penjualan.....	59
F. Pengendalian Pemasaran.....	63
G. Orang ( <i>People</i> ).....	65
H. Proses ( <i>Process</i> ).....	66
I. Bukti Fisik ( <i>Physical Evidence</i> ).....	68

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.



## BAB VI RENCANA ORGANISASI

A. Rencana Jumlah Kebutuhan Tenaga Kerja dan Proses Seleksi	
Karyawan.....	69
B. Struktur Organisasi Perusahaan.....	70
C. Tugas Pokok dan Fungsi.....	72
D. Balas Jasa Karyawan .....	76

## BAB VII RENCANA KEUANGAN

A. Sumber Penggunaan Dana.....	81
B. Proyeksi Anggaran Penjualan Tahunan.....	82
C. Biaya Pemasaran Tahunan.....	82
D. Biaya Administrasi Bank.....	83
E. Biaya Tenaga Kerja .....	84
F. Biaya Penyusutan .....	84
G. Biaya Pemeliharaan .....	86
H. Biaya Sewa Kantor .....	87
I. Biaya Utilitas .....	88
J. Biaya Peralatan dan Perlengkapan .....	90
K. Biaya Lain-lain .....	92
L. Proyeksi Keuangan .....	94
M. Analisis Kelayakan Usaha .....	97
N. Ringkasan Analisis Kelayakan Usaha .....	103

## BAB VIII PENGENDALIAN RISIKO

A. Jenis-jenis Risiko yang Diperkirakan Muncul.....	105
B. Evaluasi Kelemahan dan Pengendalian Risiko Bisnis yang Dihadapi .....	107

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



C. Rencana Pengendalian Risiko..... .111

**BAB IX RINGKASAN EKSEKUTIF**

A. Ringkasan Kegiatan Usaha ..... .114  
B. Rekomendasi Visibilitas Usaha ..... .116

**DAFTAR PUSTAKA ..... .118**

**LAMPIRAN ..... .120**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
Hak Cipta milik IBI BIKG (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 1.1	Kebutuhan Dana .....	5
Tabel 2.1	Kriteria UMKM.....	15
Tabel 2.2	Daftar dan Biaya Pembelian Peralatan Kantor .....	17
Tabel 2.3	Daftar dan Biaya Pembelian Peralatan Operasional.....	18
Tabel 2.4	Daftar dan Biaya Pembelian Perlengkapan .....	18
Tabel 3.1	Tabel Jumlah Rumah Kost yang Tersebar di Jakarta .....	20
Tabel 3.2	CPM Central Kos .....	36
Tabel 3.3	Matriks SWOT Central Kos .....	38
Tabel 4.1	Tabel Waktu Rencana Operasi Perusahaan.....	46
Tabel 5.1	Biaya Pembuatan Brosur .....	57
Tabel 5.2	Biaya Pembuatan Kartu Nama .....	57
Tabel 5.3	Ramalan Pendapatan Central Kos Pada Bulan Pertama.....	59
Tabel 5.4	Ramalan Jumlah Pemilik Kos yang Terdaftar di Website.....	60
Tabel 5.5	Ramalan Pendapatan Perusahaan Central Kos .....	62
Tabel 6.1	Gaji Karyawan Tahun 2018.....	78
Tabel 6.2	Gaji Karyawan Tahun 2019.....	78
Tabel 6.3	Gaji Karyawan Tahun 2020.....	79
Tabel 6.4	Gaji Karyawan Tahun 2021.....	79
Tabel 6.5	Gaji Karyawan Tahun 2022.....	79
Tabel 7.1	Penggunaan Dana Usaha Central Kos .....	81
Tabel 7.2	Ramalan Anggaran Penjualan Tahunan .....	82
Tabel 7.3	Biaya Pemasaran Central Kos .....	83
Tabel 7.4	Biaya Administrasi Bank .....	84
Tabel 7.5	Biaya Tenaga Kerja .....	84



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 7.6 Biaya Penyusutan Peralatan Operasional Central Kos .....	85
Tabel 7.7 Biaya Penyusutan Peralatan Kantor Central Kos .....	85
Tabel 7.8 Biaya Pemeliharaan <i>Air Conditioner</i> .....	86
Tabel 7.9 Biaya Pemeliharaan Bangunan.....	87
Tabel 7.10 Biaya Pemeliharaan Kendaraan.....	87
Tabel 7.11 Biaya Sewa Kantor .....	88
Tabel 7.12 Biaya Listrik .....	88
Tabel 7.13 Biaya Air .....	89
Tabel 7.14 Biaya Telepon.....	89
Tabel 7.15 Biaya Internet .....	90
Tabel 7.16 Biaya Peralatan Operasional.....	90
Tabel 7.17 Biaya Peralatan Kantor.....	91
Tabel 7.18 Biaya Perlengkapan .....	92
Tabel 7.19 Biaya Lain-Lain.....	92
Tabel 7.20 Pajak Penghasilan Badan.....	94
Tabel 7.21 Proyeksi Laporan Laba Rugi .....	95
Tabel 7.22 Proyeksi Laporan Arus Kas .....	96
Tabel 7.23 Proyeksi Laporan Neraca .....	97
Tabel 7.24 Analisis BEP Central Kos .....	98
Tabel 7.25 Analisis <i>Net Present Value</i> .....	100
Tabel 7.26 Analisis IRR Central Kos .....	101
Tabel 7.27 Analisis <i>Payback Periode</i> .....	102

Hak cipta milik IBIKKG (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 GAMBAR

Gambar 2.1 Logo Perusahaan.....	10
Gambar 3.1 <i>Porter's Five Forces</i> .....	27
Gambar 4.1 <i>Layout</i> Bangunan Kantor Central Kos.....	50
Gambar 6.1 Struktur Organisasi Central Kos.....	72

© Hak Cipta milik IBIKKG (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 LAMPIRAN

Lampiran 1 Ramalan Pendapatan Kotor dan Biaya Komisi.....	120
Lampiran 2 Desain Logo dan Contoh Tampilan Website .....	121

**© 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.

