



## BAB I

### PENDAHULUAN



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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

#### A. Latar Belakang Pendirian Usaha

Di zaman modern ini, pembangunan di kota - kota besar sangat pesat. Pembangunan gedung dan rumah bertingkat seperti kantor dan tempat pusat perbelanjaan banyak kita sekali di temukan di Indonesia. Namun bukan hanya pembangunan gedung bertingkat saja, terdapat pula pembangunan-pembangunan lain seperti komplek perumahan dan ruko-ruko atau yang biasa disebut *real estate* sudah sangat maju dan berkembang pesat, dilihat dari harga-harga property yang terus menerus meningkat menjadi pertanda bahwa semakin berkembang pembangunan di Indonesia. Sebagai contoh dari peristiwa di atas adalah Areal perumahan yang berada di wilayah Jakarta dan sekitarnya, seperti di Cikarang dan Bekasi. Oleh karena itu, diperkirakan para pengusaha atau pebisnis dalam bidang bahan bangunan tidak akan pernah bosan dan jenuh dalam bisnisnya, karena pembangunan properti yang semakin marak dan seakan tak berhenti di era globalisasi ini. Hal itupun memang bukan rahasia umum lagi, hampir seluruh masyarakat mengetahui bahwa bisnis property saat ini sedang maju.

Fakta tersebut menarik minat para pengusaha atau pebisnis untuk mengambil peluang dan membuka usaha Retailer yang menjual bahan bangunan kepada pasar Rumah tangga dengan teknik Bisnis ke konsumen yang melayani pembelian secara eceran, seperti mitra 10 dan juga AceHardware. Untuk itulah dibangun suatu retailer modern yang berada di wilayah yang sedang tumbuh dan berkembang pembangunannya seperti di Cikarang, dikarenakan wilayah cikarang

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.



menjadi salah satu tempat yang paling menarik untuk membuka usaha bahan bangunan, seperti yang di buktikan dalam kutipan berikut ini :

Cikarang kini dianggap sebagai "sunrise" bisnis properti di koridor timur Jakarta. Kuatnya kawasan industri di wilayah ini menjadi poin lebih dibanding wilayah koridor timur Jakarta lainnya, seperti Bekasi Barat dan Bekasi Timur.”

<http://properti.kompas.com/index.php/read/2014/11/07/104154621/Cikarang.Primadona.Koridor.Timur.Jakarta>.

PERLAMBATAN per tumbuhan sektor properti dalam tiga bulan terakhir ini ternyata tidak terjadi di Cikarang. Sektor properti di kawasan timur Jakarta itu malah baru mulai mengalami pertumbuhan. Direktur Indonesia Property Watch Ali Tranggada mengungkapkan seiring dengan jenuhnya pertumbuhan properti di Jabodetabek, lokasi konsentrasi akan melebar di sekitar pusat pertumbuhan, utamanya di kawasan timur. Perkembangan pesat, menurutnya, diperkirakan terjadi di wilayah Cikarang, Karawang, Malang, Surabaya, Makassar, dan Balikpapan.”

<http://www.mediaindonesia.com/mipagi/read/5864/Geliat-Properti-Geser-ke-Cikarang/2014/11/11>

Dari melihat sudut pandang tersebut, maka didirikanlah suatu Retailer yang memang khusus menjual bahan - bahan bangunan dengan konsep yang digunakan adalah semi modern, di mana toko/retailer yang akan didirikan dibuat serapi dan semodern mungkin, berlantaikan keramik, sejuk, dan suasana yang memang nyaman sehingga membuat pelanggan merasa nyaman dan betah saat melihat – lihat barang yang ingin dibeli.

Selain itu toko yang akan didirikan menggunakan system operasi komputer untuk membuat bon / invoice penjualan, dan dapat menampilkan berbagai merk dan tipe barang yang berkaitan dengan pembangunan, seperti barang

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.



sanitary, barang – barang listrik dan berbagai barang bangunan lainnya, dengan pilihan yang beragam sehingga pelanggan dapat memilih secara leluasa sesuai dengan seleranya.

Dengan hadirnya fasilitas seperti ini, dapat diperkirakan akan menarik minat konsumen untuk membeli dan diprediksikan juga permintaan terhadap material bangunan akan terus-menerus meningkat dengan adanya pembangunan yang terus berkembang di Indonesia. Dengan pertimbangan tersebut, maka didirikanlah suatu usaha bahan bangunan yang bernama “SpadeHomeCenter” Your Home Solution.

Pemilihan dan pembentukan nama “SpadeHomeCenter” di sebabkan pengambilan nama Spade sebagai lambang kartu dengan kasta tertinggi di bandingkan dengan yang lainnya di harapkan menjadi sebuah motivasi untuk menjadi Supermarket yang terbaik dan terfavorit bagi konsumen.

Dari Lokasi yang di rencanakan sebagai tempat usaha nantinya adalah di Cikarang barat ,Bekasi . Ada beberapa pesaing yang terkategori besar dan kecil. Akan tetapi, tiap-tiap pesaing mempunyai keunggulan masing-masing. Hampir di setiap toko/supermarket bahan bangunan di temui produk-produk yang relative sama dan tidak mempunyai spesifikasi khusus. Melihat lokasi usaha yang berada di kawasan yang sedang berkembang dan banyak pembangunan. Maka, penulis ingin mendirikan supermarket bangunan yang memiliki spesifikasi khusus dan memiliki produk yang lengkap. Sehingga calon pembeli yang sedang mencari kebutuhan bahan bangunan akan datang ke supermarket SpadeHomeCenter untuk mencari kebutuhan bangunan mereka.

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.



Lokasi ini termasuk dalam lokasi yang strategis, yang berdekatan dengan pusat perbelanjaan, sekolah, rumah sakit dan perkantoran sehingga memungkinkan banyak calon pembeli mudah datang ke supermarket bahan bangunan SpadeHomeCenter. Dengan hadirnya SpadeHomeCenter dapat memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam berbelanja Bahan material dan menjadi solusi untuk rumah anda.

Bisnis Usaha SpadeHomeCenter ingin memberikan kenyamanan kepada calon pembeli serta memberikan harga yang bersahabat, sehingga calon pembeli dapat dengan leluasa memilih Bahan bangunan tanpa harus takut akan biaya yang mahal, karena supermarket kami bekerja sama dengan agen-agen yang terpercaya dan sumber-sumber yang memang dapat di andalkan menjadi pemasok di supermarket SpadeHomeCenter.

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.



## B. Data Perusahaan

- 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.
- |                        |   |
|------------------------|---|
| a. Nama Perusahaan     | : Spade Home Center   |
| b. Alamat              | : Jl.gramapuri persada Blok h no 32-33, Cikarang barat  |
| c. Alamat E-mail       | : <a href="mailto:SpadeHomeCenter@Gmail.com">SpadeHomeCenter@Gmail.com</a>                      |
| d. Website             | : <a href="http://www.Spadehomecenter.co.id">www.Spadehomecenter.co.id</a>                      |
| e. Telepon             | : 021-8824918,082111250815//082120000750  |
| f. Bank rekanan        | : Bank Bca, bank Mandiri,bank BII   |
| g. Produk yang di jual | : Building material,barang-barang sanitary,barang barang Listrik dan berbagai bangunan lainnya. |

## C Biodata Pemilik

- Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**
- |                         |  |
|-------------------------|--|
| a. Nama                 | : Eric Putra Gunawan                           |
| b. Jabatan              | : Pemilik                                      |
| c. Pendidikan           | : S1 Manajemen kewirausahaan                   |
| d Tempat, Tanggal lahir | : Jakarta,28 November 1992                     |
| e. Alamat               | : Jl.Metro kencana 7 blok Q no 1,Jakarta utara |
| f. telepon              | : 082111250815                                 |
| g. Alamat email         | : ericputra092@yahoo.com                       |



## D. Bidang Usaha

Spade Home Center adalah sebuah supermarket bahan bangunan yang menyediakan berbagai tipe barang yang sekiranya berkaitan dengan pembangunan, seperti barang-barang sanitary, wallpaper, Building material, plumbing, flooring, Home appliance, bath & Kitchen.

Selain itu diperkirakan juga permintaan terhadap material bangunan akan terus meningkat dengan adanya pembangunan yang terus berkembang di Indonesia, dan juga Spade Home center selain menjual bahan bangunan secara lengkap spade home center juga memberikan harga yang termurah dan tetap menjaga kepuasan konsumen terhadap Spade Home center dalam hal pelayanan dan kualitas.

Perimbangan memilih bidang usaha supermarket bahan bangunan, di dasari oleh :

### 1. Tinjauan dari sisi Wirausaha

#### a. Adanya pengalaman yang cukup

Pengalaman ini penulis dapatkan melalui magang langsung yang di lakukan terhadap usaha yang dimiliki oleh Kerabat, Membantu penulis untuk mendirikan usaha baru ini.

#### b. Adanya Jiwa kewirausahaan

Selain adanya pengalaman sebagai modal utama, penulis juga memiliki jiwa kewirausahaan yang akan mendukung majunya usaha ini. Penulis juga memiliki Visi untuk menjadikan usaha ini berkembang dan menjadi salah satu supermarket bahan bangunan yang terpercaya.

© 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.



### c. Adanya jaringan relasi yang luas

faktor pendukung lainnya dalam mendukung usaha ini adalah jaringan relasi yang luas, dimana penulis mendapatkan jaringan relasi ini melalui kerabat dan keluarga yang mempunyai toko material sehingga untuk mencari pemasok yang sudah terpercaya dan professional dapat dengan mudah diperoleh dan di jadikan partner dalam berbisnis. Adapun di karenakan daerah cikarang merupakan daerah industri dan banyak tempat-tempat pembuat bata merah,bata hebel,dan juga agen pasir sehingga memudahkan kami sebagai supermarket bahan bangunan untuk bekerjasama dengan para agen tersebut.

### d. Kecintaan terhadap bisnis Bahan bangunan

Di luar faktor-faktor yang telah disebutkan, terdapat unsur pendukung lainnya yang tidak kalah penting yakni kecintaannya terhadap Bisnis bahan bangunan, dikarenakan bisnis ini selain memiliki beragam jenis item bangunan yang unik dan memang memiliki pengalaman magang di toko bangunan dan juga bisnis ini memiliki omset yang menjanjikan sehingga membuat jiwa kewirausahaan penulis untuk membuat supermarket bahan bangunan yang memiliki ciri khas dan keunikan dari supermarket Spade Home Center, bagi penulis bahan bangunan merupakan suatu kebutuhan untuk membangun dan membuat rumah lebih indah dengan berbagai variasi dari jenis material yang beragam sesuai dengan karakteristik calon pembeli dalam memilih warna, jenis wallpaper, tipe keramik, jenis pasir sehingga apa yang menjadi keunikan dari bisnis ini membuat penulis menjadi ingin membuat suatu supermarket yang nyaman dan dipercaya oleh calon pembeli, karena nilai kepercayaan terhadap suatu bisnis sangatlah penting terhadap masa depan usaha tersebut.



## 2. Tinjauan dari sisi peluang bisnis

**C Hak Cipta Milik IBI KKI (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)**  
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

a. Memudahkan para arsitek, dan kalangan lainnya untuk mencari bahan bangunan berkualitas di daerah Cikarang, yang memang masih minim dalam hal supermarket bahan bangunan, Pengunjung bisa menikmati membeli bahan bangunan dari jam 9 pagi-jam 9 malam ini merupakan suatu peluang bagi Spade Home Center untuk menjadi tempat berbelanja bahan bangunan dengan konsep One stop shopping yang bisa di nikmati oleh calon konsumen dengan tempat belanja yang nyaman

Hal ini dapat di buktikan sebagai berikut :

“**KONSEP** *one stop shopping* dalam berbelanja bahan bangunan kini bisa dinikmati masyarakat Semarang dan sekitarnya. Dengan cara ini orang dapat belanja segala kebutuhan bahan bangunan dalam satu atap dengan ruang pameran yang nyaman. Dengan keberadaan Asaya Home Center, diharapkan mampu membantu para arsitek, konsultan, dan kalangan lainnya agar tidak kesulitan mencari bahan bangunan berkualitas, Terbukti bahwa supermarket bahan bangunan sangat diminati oleh calon pembeli”

<http://www.suaramerdeka.com/harian/0711/13/kot10.htm>

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. Sales service

Sales service menjadi peluang karena ketika ada pengunjung yang bertanya dan ingin membeli item bangunan dapat langsung bertanya kepada sales Spade Home Center yang memang sudah terlatih dan ramah tamah dalam melayani konsumen sehingga dapat memberikan pelayanan yang memuaskan. Pelayanan yang diberikan meliputi penjelasan mengenai keunggulan jenis-jenis produk dan membantu mencari item yang memang pembeli butuhkan, dan juga Sales Spade Home Center juga memberikan solusi akan masalah yang di hadapi oleh calon pembeli, seperti contoh masalah atap bocor atau dinding rembes, Sales service kami dapat memberikan solusi terbaik agar hal tersebut dapat di atasi dengan baik dan benar. Sales service kami juga melayani pengiriman yang tidak terbatas pada satu daerah saja.

## c. After Sales Service

Dengan adanya *after sales service* tingkat kepuasan konsumen akan meningkat. Seiring dengan peningkatan kepuasan, loyalitas dari pelanggan juga turut bertambah. Kerusakan akan wallpaper tidak perlu menjadi kendala lagi di Spade home center, karena Spade Home Center memberikan garansi kepada pembelian wallpaper garansi selama 1 bulan setelah pemasangan, dan melayani service dengan biaya yang sesuai dengan kerusakan yang terjadi. Spade Home center juga melayani jasa penukaran apabila produk yang dibeli rusak atau memang tidak berfungsi dengan baik, dengan memberikan jasa after sales penukaran produk dengan batas waktu seminggu setelah pembelian. Jasa after sales penukaran produk tidak melayani penukaran produk dalam hal building material berupa pasir ataupun semen.

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. Pernyataan Kebutuhan Keuangan

© Untuk pembukaan usaha SpadeHomeCenter ini, diperlukan dana sebesar Rp1.500.000.000 Modal ini berasal dari 100 % modal sendiri dimana keuntungan dari transaksi selanjutnya digunakan untuk tambahan modal

Penggunaan modal ini dialokasikan pada aktiva lancar dan aktiva tetap. Aktiva lancar berupa kas, persediaan barang dagang, perlengkapan, pembayaran dimuka sedangkan aktiva tetap berupa peralatan toko dan kendaraan.

Investasi sebesar Rp1.500.000.000,00 digunakan untuk biaya sewa bangunan untuk 2 buah Ruko sebesar Rp170.000.000,00 per tahun .Biaya keperluan pembelian barang dagangan sebesar Rp.584.950.000,00 pembelian peralatan sebesar Rp211.796.500,00 Pembelian perlengkapan alat tulis kantor sebesar Rp2.985.000,00 Perizinan Usaha sebesar Rp2.000.000,00 Sisa dari uang modal dialokasikan sebagai uang persediaan yang dipergunakan untuk membiayai kebutuhan operasional, yakni sebesar Rp.528.268.500,00

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.