

**RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA *PIJAT REFLEXOLOGY*
” T-ZONE REFLEXOLOGY ”**

**DI RUKO KELAPA HYBRIDA RAYA, KELAPA GADING
JAKARTA**

Diajukan Oleh:

Nama : Santya Magdalena

NIM : 25070353

Business Plan

Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi

Jurusan Manajemen

Konsentrasi Kewirausahaan



INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

October 2013

© 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



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

PENGESAHAN

RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA *PIJAT REFLEXOLOGY*

” T-ZONE REFLEXOLOGY ”

DI RUKO KELAPA HYBRIDA RAYA, KELAPA GADING,

JAKARTA

Diajukan Oleh:

Nama : Santya Magdalena

NIM : 25070353

Jakarta, 2 Oktober 2013

Disetujui Oleh :

Pembimbing

(Brastoro, S.E., M.M.)

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2013



ABSTRAK

Santya Magdalena / 25070353 / 2013 / Rencana Bisnis Pendirian Usaha Pijat Reflexology “T-zone Reflexology,” di ruko Kelapa Hybrida Raya, Kelapa Gading, Jakarta / Dosen Pembimbing : Brastoro, S., M.M

Pada saat ini masyarakat dituntut untuk bekerja keras dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dan selalu tampil prima setiap saat, menyebabkan masyarakat menjadi kurang memperhatikan kesehatan dan sering mengalami gangguan kesehatan, Melihat fungsi dari pijat reflexology yang dapat menyehatkan dan membuat aliran darah dalam tubuh menjadi lebih lancar, maka prospek pijat reflexology ini baik untuk dijalankan dan akan mengalami perkembangan bisnis untuk kedepannya.

Dalam penulisannya, penulis menggunakan teori-teori dan juga perhitungan untuk lebih memahami pengertian dan konsep yang berhubungan dengan pembahasan skripsi ini. Teori-teori tersebut meliputi : model lima kekuatan porter, tiga variabel yang harus diperhatikan perusahaan ketika menganalisis pesaing menurut kotler dan keller, analisis Company Profile Matrix (CPM) menurut red R. David, Analisis SWOT menurut Kotler dan Keller, segmen pasar menurut Philip Kotler dan Kevin Lane Keller.

Sebelumnya penulis melakukan survey ke tempat-tempat pesaing dan juga membuat perhitungan tentang segala sesuatu hal yang dibutuhkan dalam membangun bisnis ini, serta membuat perhitungan perkiraan keuntungan yang akan di peroleh jika mendirikan bisnis pijat reflexology ini.

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa bisnis pijat reflexology ini memiliki prospek yang baik untuk kedepannya. Oleh karena itu perusahaan harus dapat mempertahankan kualitas pelayanan yang baik , melakukan kegiatan promosi, dan juga terus memperhatikan apa saja yang perlu diperbaharui dalam pengoperasiannya untuk tetap menarik perhatian konsumen.

Kesimpulan secara umum, bisnis pjat reflexology “T-Zone Reflexology” baik untuk dijalankan dan memiliki prospek yang baik untuk kedepannya.



ABSTRACT

Santya Magdalena / 25070353/2013 / Business Plan Business Incorporation Reflexology Massage " Reflexology T - zone " in the shop Kelapa Hybrida Raya , Kelapa Gading , Jakarta / Supervisor:

Brastoro , SE , MM

At this time people are required to work hard in meeting their needs and always perform well all the time , causing people to be less medical attention and often experience health problems , Seeing functions of reflexology massage to nourish and make the blood flow in the body to become more fluent , then reflexology massage is a good prospect for the run and will have for the future development of the business .

In writing the writer uses the theories and calculations to better understand the terms and concepts related to the discussion of this thesis . These theories include : models of porter five forces , the three variables that must be considered when analyzing the company's competitors According to Kotler and Keller , analysis Company Profile Matrix (CPM) by Fred R. David , SWOT analysis according to Kotler and Keller , market segments according to Philip Kotler and Kevin Lane Keller .

Previous authors conducted a survey to places a competitor and also make calculations about everything that is needed to build this business , and make an approximate calculation of the benefits to be obtained if this set up business reflexology massage .

The calculations show that reflexology massage business has good prospects for the future . Therefore companies must be able to maintain good service quality , promotional activities , and also continue to pay attention to what needs to be updated in its operation to keep consumer attention .

General conclusions , reflexology business pjat " T - Zone Reflexology " good to run and have good prospect for the future .

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan *Business Plan* ini. *Business Plan* ini dikerjakan demi memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Strata Satu (S1) Sarjana Ekonomi, Jurusan Manajemen Konsentrasi Kewirausahaan Kwik Kian Gie School of Business d/h Institut Bisnis dan Informatika Indonesia (IBII). Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini bukanlah tujuan akhir dari belajar karena belajar adalah sesuatu yang tidak terbatas.

Terselesaikannya *Business Plan* ini tentu tidak semata hasil kerja keras penulis sendiri, melainkan adanya bimbingan, bantuan, dukungan, dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, tidak ada salahnya bila penulis mengungkapkan rasa terima kasih dan penghargaan kepada :

1. Brastoro, S.E., M.M., selaku Dosen Pembimbing Utama, yang telah memberikan waktu, perhatian dan ilmunya dalam menyusun rencana bisnis serta mengajarkan hal-hal yang baru bagi penulis dalam beberapa mata kuliah dengan rendah hati. Penulis sangat bersyukur dapat dibimbing oleh beliau dan penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada beliau.
2. Para dosen Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis menyusun rencana bisnis ini melalui ilmu-ilmu yang diberikan pada saat penulis menempuh kuliah di IBII.

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

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.



© 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.

3. Ucapan terima kasih yang spesial dengan rendah hati dan penuh hormat kepada Bpk Franoto Sunaryo dan Ibu Juke Ernawati, selaku orang tua penulis, yang telah memberikan kesempatan, dukungan, doa dan bekerja dengan keras sehingga penulis dapat menuntut ilmu di Institut Bisnis dan Informatika Indonesia. Penulis bekerja keras guna membanggakan mereka dalam prestasi akademik dan khususnya penulisan skripsi ini.
4. Ucapan terima kasih kepada Sandy dan Catherine Buslin, selaku saudara-saudara kandung penulis yang turut membantu dalam penyelesaian ide rencana bisnis yang dimiliki penulis.
5. Seluruh teman – teman (Jefisson, Audrey Utari, Adriani Retanubun, Viki Nagari, Intan Pandini, dan mahasiswa/i IBII yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, serta kerabat dan saudara penulis yang memberikan dukungan serta memacu semangat penulis untuk menyelesaikan penulisan rencana bisnis ini.
6. Berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang membantu serta mendukung penulis dalam penyusunan rencana usaha ini.

Harapan penulis semoga seluruh bagian rencana usaha ini dapat menjadi referensi bagi penulis atau mahasiswa/i lain dalam penyusunan karya ilmiahnya.

Jakarta, 9 October 2013

Penulis

Santya Magdalena

© 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.





DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN.....	i
RINGKASAN EKSEKUTIF.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Nama dan Alamat Perusahaan	1
B. Nama dan Alamat Pemilik Perusahaan.....	3
C. Bidang Usaha.....	3
BAB II ANALISIS INDUSTRI	6
A. Gambaran Masa Depan	9
B. Analisis Pesaing.....	12
C. Segmentasi Pasar	24
D. Ramalan Industri dan Pasar	26
BAB III GAMBARAN USAHA	30
A. Produk.....	30
B. Ukuran Bisnis.....	32
C. Peralatan dan Tenaga Kerja	34
D. Latar Belakang Pemilik	39
BAB IV PERENCANAAN JASA dan OPERASIONAL	41
A. Deskripsi Rencana Operasi	41



B. Proses Produksi	44
C. Alur Jasa	44
D. Nama Pemasok	46
E. <i>Layout</i> Ruang Usaha	47
F. Teknologi	48
G. Rencana Awal Pendirian Usaha	49
BAB VI PERENCANAAN PEMASARAN	51
A. Harga	51
B. Distribusi	55
C. Promosi	57
D. Ramalan Penjualan	59
E. Pengendalian Pemasaran	62
BAB VII PERENCANAAN ORGANISASI	63
A. Bentuk Kepemilikan.....	63
B. Struktur Organisasi.....	64
C. Balas Jasa.....	67
BAB VII PENILAIAN RISIKO	70
A. Evaluasi Kelemahan dari Bisnis.....	70
B. Teknologi-Teknologi Baru	71
C. Rencana Pengendalian.....	71
BAB VIII PERENCANAAN KEUANGAN	73
A. <i>Proforma Income Statement</i>	83
B. <i>Cash Flow Projection</i>	85
C. <i>Proforma Balance Sheet</i>	87
D. Kelayakan Usaha.....	88
E. <i>Net Present Value</i>	93
F. <i>Profitability Index</i>	94

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.



G. Payback Period	95
H. Internal Rate of Return	96
BAB IX REKOMENDASI.....	98
DAFTAR PUSTAKA	100
LAMPIRAN.....	103

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



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Tabel Income per Kapita Jakarta	10
Tabel 3.2 Tabel CPM.....	16
Tabel 3.3 Analisis Matriks SWOT	19
Tabel 3.4 PDRB Jakarta Periode 2009-2012.....	22
Tabel 3.5 Total Penduduk DKI Jakarta	28
Tabel 4.1 Kriteria UMKM.....	33
Tabel 4.2 Daftar Peralatan Pijat <i>T-zone Reflexology</i>	35
Tabel 4.3 Daftar Perlengkapan Pijat <i>T-zone Reflexology</i>	36
Tabel 4.4 Daftar Peralatan Kantor <i>T-zone Reflexology</i>	37
Tabel 4.5 Daftar Perlengkapan <i>T-zone Reflexology</i>	37
Tabel 4.6 Daftar Tenaga Kerja <i>T-zone Reflexology</i>	38
Tabel 4.1 Waktu Operasional <i>T-zone Reflexology</i>	43
Tabel 4.2 Nama Pemasok <i>T-zone Reflexology</i>	46
Tabel 4.3 Jadwal Kegiatan Rencana Operasi tahun 2013-2014	49
Tabel 5.1 Anggaran Penjualan per Bulan <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014	60
Tabel 5.2 Proyeksi Penjualan <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018	61
Tabel 6.1 Upah Minimum Regional (UMR) tahun 2012, 2013 DKI Jakarta.....	68
Tabel 6.2 Balas Jasa Gaji Karyawan Tahun 2014.....	68
Tabel 6.3 Balas Jasa Gaji Karyawan Tahun 2014 - 2018.....	69
Tabel 8.1 Kebutuhan Dana pada tahun pertama <i>T-zone Reflexology</i>	75
Tabel 8.2 Total Biaya Gaji <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018	77



Tabel 8.3 Proyeksi Biaya Listrik <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018	77
Tabel 8.4 Proyeksi Biaya Air <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018	78
Tabel 8.5 Proyeksi Biaya Telepon <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018.....	79
Tabel 8.6 Proyeksi Biaya Perlengkapan <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018	79
Tabel 8.7 Proyeksi Biaya Peralatan <i>T-zone Reflexology</i> awal tahun 2014.....	80
Tabel 8.8 Penyusutan Peralatan <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018.....	81
Tabel 8.9 Perkiraan Biaya Awal Pemasaran <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014-2018	81
Tabel 8.10 Proyeksi Biaya Pemasaran <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018	82
Tabel 8.11 Proyeksi Biaya Sewa Tempat <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018.....	83
Tabel 8.12 Proforma Income Statement <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018.....	84
Tabel 8.13 Cash Flow Projection <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018	86
Tabel 8.14 <i>Proforma Balance Sheet T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018.....	87
Tabel 8.15 <i>Perhitungan Biaya Variabel T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018.....	90
Tabel 8.16 <i>Perhitungan Biaya Tetap T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018	90
Tabel 8.17 Perhitungan Break Event Point (Unit) tahun 2014 - 2018	90
Tabel 8.18 Perhitungan Break Event Point (Rupiah) tahun 2014 - 2018	91
Tabel 8.19 Perhitungan Net Present Value tahun 2014 - 2018	94
Tabel 8.20 Perhitungan Payback Period <i>Karnivore est.2012</i>	95
Tabel 8.21 Perhitungan IRR <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018.....	97

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



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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Halaman

Gambar 2.1 Model Lima Kekuatan Porter	7
Gambar 4.1 Diagram Alur Transaksi Via Online	45
Gambar 4.2 Layout Denah T-zone Reflexology	47
Gambar 5.1 Bagan Saluran Distribusi	56
Gambar 6.1 Struktur Organisasi <i>T-zone Reflexology</i>	65

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

Halaman

Lampiran 1 Kebutuhan Dana Tahun Pertama <i>T-zone Reflexology</i>	104
Lampiran 2 Anggaran Penjualan per Bulan <i>T-zone Reflexology</i>	104
Lampiran 3 Proyeksi Penjualan <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018.....	105
Lampiran 4 Total Biaya Gaji Karyawan <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018	105
Lampiran 5 Proyeksi Biaya Listrik <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018	106
Lampiran 6 Proyeksi Biaya Air <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018.....	106
Lampiran 7 Proyeksi Biaya Telepon <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018.....	107
Lampiran 8 Proyeksi Biaya Perlengkapan <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018	107
Lampiran 9 Proyeksi Biaya Peralatan <i>T-zone Reflexology</i> awal tahun 2014.....	108
Lampiran 10 Penyusutan Peralatan <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018.....	108
Lampiran 11 Perkiraan Biaya Awal Pemasaran <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014.....	109
Lampiran 12 Proyeksi Biaya Pemasaran <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 -2018.....	109
Lampiran 13 Perkiraan Biaya Sewa Tempat <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018.....	110
Lampiran 14 Daftar Peralatan Pijat <i>T-zone Reflexology</i>	110
Lampiran 15 Daftar Peralatan Kantor <i>T-zone Reflexology</i>	111
Lampiran 16 Daftar Perlengkapan <i>T-zone Reflexology</i>	112
Lampiran 17 Daftar Tenaga Kerja.....	112
Lampiran 18 Balas Jasa Gaji Karyawan Tahun 2014.....	113
Lampiran 19 Balas Jasa Gaji Karyawan Tahun 2014 - 2018	113
Lampiran 20 Perhitungan Biaya Variabel <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018.....	114
Lampiran 21 Perhitungan Biaya Tetap <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018.....	114
Lampiran 22 Biaya Pajak <i>T-zone Reflexology</i> tahun 2014 - 2018	115
Lampiran 23 Gambar <i>T-zone Reflexology</i>	116