**RENCANA BISNIS PENDIRIAN USAHA PROPERTI**

***“TELUK ASRI”***

**Claudia Angellica Wijaya**

[claudiaangellica@gmail.com](mailto:claudiaangellica@gmail.com)

Muhammad Fuad, S.E., MP.

Program Studi Administrasi Bisnis Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Jl. Yos Sudarso Kav. 87, Jakarta 14350

**ABSTRAK**

Claudia Angellica Wijaya / 75150070 / 2019 / Rencana Bisnis Pendirian Usaha Properti “*Teluk Asri*” di Teluk Jambe, Karawang Timur / Dosen Pembimbing: Muhammad Fuad, S.E., MP.

Teluk Asri adalah bisnis yang bergerak di bidang properti. Produk yang dijual oleh Teluk Asri adalah properti berupa rumah. Teluk Asri memasarkan produknya dengan cara melalui media sosial *Instagram* dan *Facebook*, serta brosur, *website*, pameran, dan penawaran khusus. Teluk Asri terletak di Jalan Babakan Tengah, Teluk Jambe, Karawang Timur.

Teluk Asri berdiri di Jalan Babakan Tengah, Teluk Jambe Karawang Timur dengan pemilik bernama Claudia Angellica Wijaya yang sekaligus menjabat sebagai manajer. Teluk Asri didirikan pada tahun 2020 dengan badan hukum perseroan terbatas (PT). Bisnis properti Teluk Asri masuk dalam katagori menengah karena memiliki omzet lebih dari Rp 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah).

Persaingan adalah hal yang wajar dalam suatu bisnis. Dalam hal ini, pesaing Teluk Asri lumayan tinggi karena kategori bisnis yang dijalankan Teluk Asri sudah sangat banyak. Untuk mengatasinya, Teluk Asri menghadirkan diferensiasi dari para pesaingnya. Dimana diferensiasi tersebut berupa desain dan kualitas bangunan yang diberikan serta teknologi masa kini.

Teluk Asri beroperasi sama seperti bisnis properti pada umumnya. Teluk Asri mempunyai kantor pemasaran untuk bekerja dan melayani konsumen baik untuk pameran sampai dengan transaksi. Sistem bisnis Teluk Asri adalah B2C karena konsumen langsung bertransaksi dengan perusahaan.

Sumber daya manusia adalah hal yang sangat dibutuhkan untuk jalannya suatu bisnis. Teluk Asri memiliki 4 bagian dalam bisnisnya yaitu *marketer*, *office boy,* administrasi, dan supir yang total berjumlah 7 orang.

Investasi awal yang dibutuhkan Teluk Asri sebesar Rp 5.678.249.168 yang digunakan untuk biaya membeli peralatan, perlengkapan, tanah, membuat rumah contoh, rumah kantor, dan cadangan kas. Investasi awal ini merupakan pinjaman dari orang tua.

Kelayakan suatu bisnis adalah hal yang perlu dipertimbangkan untuk menilai apakah bisnis tersebut layak atau tidak untuk diinvestasikan. Perhitungan proforma laba rugi selama 5 tahun yaitu dari tahun 2020 sampai dengan 2024 menunjukan angka yang positif dan selalu meningkat setiap tahunnya begitupun dengan proforma arus kas dan proforma neraca. Hasil analisa kelayakan usaha Teluk Asri membuktikan bahwa bisnis ini layak untuk dijalankan dilihat dari analisis *Net Present Value* lebih besar dari nol yaitu sebesar Rp 3.295.453.946,18,- dengan menggunakan tingkat suku bunga kredit sebesar 5,25%. Nilai *Profitability Index* yang diperoleh adalah sebesar 1,5803644484 lebih besar dari 1. Analisis *Payback Period* yang menunjukkan pengembalian investasi ini selama 3 tahun 1 bulan 15 hari.

Resiko adalah hal yang wajar dalam berbisnis. Teluk Asri memiliki berbagai resiko yang dihadapi baik internal maupun eksternal. Perusahaan memiliki solusi akan resiko-resiko yang akan dihadapi ke depan. Teluk Asri sudah mampersiapkan strategi untuk meminimalisir resiko yang ada.

**ABSTRACT**

*Claudia Angellica Wijaya / 75150070/2019 / Business Plan for the Establishment of a Property Business "Teluk Asri" in Teluk Jambe, Karawang Timur / Lecturer: Muhammad Fuad, S.E., MP.*

*Teluk Asri is a business engaged in the property sector. The product sold by Teluk Asri is a property in the form of a house. Teluk Asri markets its products through Instagram and Facebook social media, as well as brochures, websites, exhibitions, and special offers. Teluk Asri is located on Jalan Babakan Tengah, Teluk Jambe, East Karawang.*

*Teluk Asri stands on Jalan Babakan Tengah, Teluk Jambe Karawang Timur with an owner named Claudia Angellica Wijaya who also serves as manager. Teluk Asri was established in 2020 with a limited liability company (PT) legal entity. Teluk Asri property business is included in the middle category because it has a turnover of more than Rp 2,500,000,000 (two billion five hundred million rupiah).*

*Competition is a natural thing in a business. In this case, the competitor of Teluk Asri is quite high because the business category that is run by Teluk Asri is already very much. To overcome this, Teluk Asri presents differentiation from its competitors. Where the differentiation is in the form of design and quality of buildings provided and current technology.*

*Teluk Asri operates the same as a property business in general. Teluk Asri has a marketing office to work and serve consumers both for exhibitions and transactions. Teluk Asri business system is B2C because consumers directly transact with companies.*

*Human resources are things that are needed for the running of a business. Teluk Asri has 4 parts in its business namely marketers, office boy, administration, and drivers totaling 7 people.*

*The initial investment needed by Teluk Asri amounted to Rp 5,678,249,168 which was used for the cost of buying equipment, land, making sample houses, office houses and cash reserves. This initial investment is a loan from a parent.*

*The feasibility of a business is something that needs to be considered to assess whether the business is feasible or not to be invested. Proforma calculation of profit and loss for 5 years, namely from 2020 to 2024 shows a positive number and always increases every year as well as the proforma cash flow and proforma balance sheet. The results of the business feasibility analysis of Teluk Asri prove that this business is feasible to run in terms of Net Present Value analysis greater than zero, which is Rp. 3,295,453,946.18,- using a loan interest rate of 5.25%. The value of the Profitability Index obtained is 1.5803644484* *greater than 1. Analysis of the Payback Period which shows the return of this investment for 3 year 1 month 15 days.*

*Risk is a natural thing in doing business. Teluk Asri has various risks faced both internally and externally. The company has a solution for the risks that will be faced in the future. Teluk Asri has prepared a strategy to minimize the risks.*

**Pendahuluan**

Nama usaha yang akan didirikan adalah Teluk Asri yang terletak di Teluk Jambe, Karawang Timur.

Kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan adalah papan. Papan disini diartikan sebagai tempat tinggal. Tempat tinggal sangat dibutuhkan untuk berlindung dari berbagai macam cuaca dan bahaya. Saat ini untuk mendapatkan tempat tinggal sangat sulit karena harga properti sangatlah tinggi. Atas dasar ini, Teluk Asri membuat rumah dengan harga terjangkau untuk menjangkau masyarakat menengah yang kesulitan untuk mendapatkan tempat tinggal.

**Rencana Produk dan Pemasaran**

Produk yang akan dijual oleh Teluk Asri adalah berupa properti hunian rumah pribadi yang di desain dalam kawasan *cluster*.

Salah satu kesuksesan dari sebuah bisnis adalah metode pemasaran yang baik. Untuk itu, Teluk Asri memasarkan produknya dengan cara melalui media sosial *Instagram* dan *Facebook*, serta brosur, *website*, pameran, dan penawaran khusus.

**Rencana Sumber Daya Manusia**

Sumber daya manusia adalah hal yang sangat dibutuhkan untuk jalannya suatu bisnis. Teluk Asri memiliki 4 bagian dalam bisnisnya yaitu *marketer*, *office boy,* administrasi, dan supir yang total berjumlah 7 orang.

**Rencana Keuangan**

Investasi awal yang dibutuhkan Teluk Asri sebesar Rp 5.678.249.168 yang digunakan untuk biaya membeli peralatan, perlengkapan, tanah, membuat rumah contoh, rumah kantor, dan cadangan kas. Investasi awal ini merupakan pinjaman dari orang tua.

Rencana penjualan di tahun 2020 sebesar Rp 1.630.000.000 dan diasumsikan akan meningkat setiap tahunnya. Pada tahun 2020 dan 2021 Teluk Asri masih mengalami kerugian, tetapi pada tahun 2022 dan seterusnya mengalami keuntungan yang semakin meningkat.

**Kesimpulan**

Analisis kelayakan usaha dilakukan untuk menilai apakah suatu investasi layak dilakukan pada usaha tersebut atau tidak. Dalam hal ini, Teluk Asri menggunakan 3 analisis usaha yang dilakukan yaitu *Net Present Value (NPV), Profitability Index (PI),* dan *Payback Period (PP).* Analisis *NPV* Teluk Asri nilainya lebih besar dari 0 yaitu Rp 3.295.453.946,18,-. *Payback Period* kurang dari 5 tahun yaitu selama 3 tahun 1 bulan 15 hari. *Profitability Index* Teluk Asri lebih besar dari 1 yaitu sebesar 1,5803644484. Dari ketiga analisis di atas menunjukkan bahwa usaha Teluk Asri layak untuk dijalankan.

**Pengendalian Resiko**

Dalam suatu aktivitas bisnis pasti memiliki resikonya masing-masing tergantung dari bisnis apa yang akan dijalankan. Teluk Asri memiliki beberapa resiko yang akan dihadapi nantinya sebagai berikut:

1. Dalam mengatasi adanya pesaing di pasar yang sama, Teluk Asri harus menghadirkan produk yang lebih unggul dan lebih baik dari pesaing dan lebih banyak memberikan *value added* kepada konsumen misalkan, beli rumah sudah termasuk dapat AC tiap masing-masing kamar, atau mendapatkan bonus *kitchen set*, atau mendapatkan *full set* elektronik seperti TV LED, mesin cuci, kulkas, dan lain-lain. Pada umumnya membeli properti adalah selera dari masing-masing konsumen. Pebisnis properti lebih bermain dalam *value added* tersebut untuk menarik minat pembeli.
2. Dalam mengatasi kondisi regulasi hukum Negara adalah tidak banyak yang bisa diperbuat. Memberikan sedikit komisi kepada mereka yang terkait sudah sangat membantu agar usaha dapat berjalan dengan mulus tanpa gangguan apapun.
3. Dalam mengatasi kualitas sumber daya manusia adalah dengan cara melakukan pelatihan dengan baik, selain itu bagi karyawan yang tidak konsisten dalam bekerja dapat diberikan sanksi kerja. Hal ini dilakukan agar para karyawan bekerja dengan peraturan yang sudah ditetapkan dan tidak melanggarnya. Hal lain untuk mengatasi hal ini adalah dengan melakukan *briefing* sebelum mulai bekerja dan selalu melakukan evaluasi disaat pekerjaan sudah selesai setiap harinya.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Sumber Berupa Buku Teks**

Crouhy, Michel, Dan Galai, Robert Mark (2014), *The Essential of Risk Management,* Edisi 2, Mc Graw Hill Education.

David, Fred R., Forest R. David (2017), *Strategic Management: A Competitive Advantage Approach, Concepts, and Cases*, Edisi 16, Pearson Education.

Gitman, Lawrence J., Chad J. Zutter (2015), *Principles of Managerial Finance*, Edisi 14, Global Edition, Pearson Education.

Heizer, Jay, Barry Render, Chuck Munsion (2017), *Operations Management: Sustainability and Supply Chain Management*, Edisi 12, Global Edition, Pearson Education.

Ireland, R. Duane, Robert E. Hoskisson, Michael A. Hitt (2011), *The Management of Strategy: Concepts and Cases*, Edisi 9, International Edition, South-Western Cengage Learning.

Kotler, Philip, Gary Armstrong (2014), *Principles of Marketing*, Edisi 15, Global Edition, Pearson Education.

Kotler, Philip, Kevin Lane Keller (2012), *Marketing Management*, Edisi 14 e, Global Edition, Pearson Education.

Leonardus Saiman (2014), Kewirausahaan: Teori, Praktik, dan Kasus-Kasus, Edisi 2, Jakarta: Salemba Empat.

Robbins, Stephen P., Mary Coulter (2014), *Management*, Edisi 12, Global Edition, Pearson Education.

**Sumber Berupa Website (Media Internet)**

Badan Pusat Statistik Karawang (2016), *Proyeksi Penduduk Tahun 2010 – 2016 Wilayah Karawang*, diakses pada Febuari 2019. [*https://jabar.bps.go.id/dynamictable/2016/10/06/15/proyeksi-jumlahpenduduk provinsi-jawa-barat-2010-2016.html*](https://jabar.bps.go.id/dynamictable/2016/10/06/15/proyeksi-jumlahpenduduk%20provinsi-jawa-barat-2010-2016.html)

Badan Pusat Statistik (2015), *Data Jumlah Nikah Tahun 2012 – 2015* , diakses pada Febuari 2019. [*https://www.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/893*](https://www.bps.go.id/linkTableDinamis/view/id/893)

Badan Pusat Statistik (2016), *Data Junlah Penduduk Menurut Usia Tahun 2016* , diakses pada Febuari 2019. [*https://karawangkab.bps.go.id/dynamictable/2018/07/24/44/jumlah-penduduk menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin-di-kabupaten-karawang-2016.html*](https://karawangkab.bps.go.id/dynamictable/2018/07/24/44/jumlah-penduduk%20menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin-di-kabupaten-karawang-2016.html)

Bank Indonesia (2019), *Laporan Inflasi*, diakses pada Maret 2019. <http://www.bi.go.id/id/moneter/inflasi/data/Default.aspx>

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (2018), *Persyaratan Penerbitan Surat Izin Usaha Perdagangan dan Tanda Daftar Perusahaan,* diakses pada April 2019. <http://dpmptsp.bekasikota.go.id/images/Formulir_dan_Persyaratan/persyaratan/siup_dan_tdp.pdf>

Gajiumr.com (2019), *Data Upah Minimum Kerja (UMK) Karawang Tahun 2015 – 2019,* diakses pada Febuari 2019. [*http://www.gajiumr.com/gaji-umk kabupaten-karawang/*](http://www.gajiumr.com/gaji-umk%20kabupaten-karawang/)

Gajiumr.com (2019), *Data Upah Minimum Kerja (UMK) Jakarta Tahun 2015 – 2019,* diakses pada Febuari 2019. [*http://www.gajiumr.com/umr-jakarta/*](http://www.gajiumr.com/umr-jakarta/)

Industrikontan.co.id (2019), *Perkembangan Industri Properti di Karawang,* diakses pada Maret 2019.

[https://industri.kontan.co.id/news/prospek-bersinar-pengembang-ekspansi-ke karawang](https://industri.kontan.co.id/news/prospek-bersinar-pengembang-ekspansi-ke%20karawang)

Kompas.com (2017), *Rata-rata Suku Bunga Kredit,* diakses pada Mei 2019. <http://ekonomi.kompas.com/read/2017/07/04/220309126/mei.2017.rata-rata.suku.bunga.kredit.5.25.persen>

Listrik.org (2018), *Tarif Dasar Listrik PLN,* diakses pada Mei 2019. <http://listrik.org/pln/tarif-dasar-listrik-pln/>

Myrepublic (2019), *Paket Internet,* diakses pada Mei 2019. [www.myrepublic.co.id](http://www.myrepublic.co.id)

Online-pajak.com (2017), *Persyaratan Pembuatan NPWP,* diakses pada April 2019. <https://www.online-pajak.com/id/daftar-npwp-online-wajib-pajak-orang-pribadi>

Portaljabar.net (2019), *Tarif PDAM PT. Tirta Tarum Karawang*, diakses pada Mei 2019. [http: // portaljabar.net/ web/ 9518/ PDAM – Tirta – Tarum – Curhat - Tarif – Airnya – Termurah – di – Jawa - Barat.html](http://portaljabar.net/web/9518/PDAM-Tirta-Tarum-Curhat,-Tarif-Airnya-Termurah-di-Jawa-Barat.html)

Republik Indonesia (2004). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2004 Tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional*, diakses pada April 2019. [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)

Republik Indonesia (2016). *Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2016 tentang Tunjangan Hari Raya Keagamaan bagi Pekerja di Perusahaan*, Berita Negara RI Tahun 2016, Nomor 375. Jakarta.

Republik Indonesia (2008). *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah*, Lembaran Negara RI Tahun 2008, Nomor 93. Sekretariat Negara. Jakarta.