

**RENCANA PENDIRIAN BISNIS
VILLA DAN RESORT “VILLAR”
DI PUNCAK JAWA BARAT**

Oleh: Randy Martin

NIM: 73190519

RENCANA BISNIS

Diajukan sebagai salah satu syarat

Untuk memperoleh gelar Sarjana Administrasi Bisnis

Program Studi Administrasi Bisnis

Konsentrasi Kewirausahaan



INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA

Oktober 2023

PENGESAHAN
RENCANA PENDIRIAN BISNIS
VILLA DAN RESORT “VILLAR”
DI PUNCAK JAWA BARAT

Diajukan Oleh

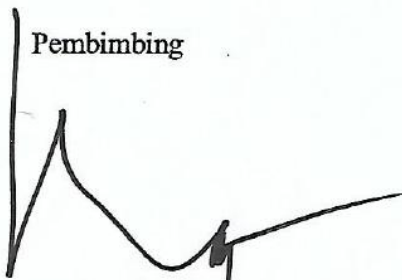
Nama : Randy Martin

NIM: 73190519

Jakarta, 17 Oktober 2023

Disetujui oleh :

Pembimbing



(Dr. Ir. Hisar Sirait, M.A.)

INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE

JAKARTA 2023

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkatNya pelaku usaha dapat menyelesaikan tugas akhir rencana bisnis berjudul “Rencana Bisnis Pendirian Usaha Villa “VillaR – Villa & Resort” di Puncak, Jawa Barat. Puji dan syukur turut dipanjkatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena pelaku usaha bisa menyelesaikan rencana bisnis ini dengan tepat waktu. Penyusunan rencana bisnis ini ditujukan sebagai salah satu syarat wajib kelulusan gelar Sarjana Administrasi Bisnis di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie.

Dalam menyelesaikan rencana bisnis ini, pelaku usaha mendapat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, oleh karena itu pelaku usaha mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Ir. Hisar Sirait, M.A., selaku dosen pembimbing, motivator, dan inspirasi saya yang telah membimbing dengan penuh perhatian, kesabaran, dan memberikan pelajaran penting sehingga saya bisa menyelesaikan rencana bisnis ini tepat waktu. Terima kasih tak terhingga Bapak atas perhatiannya selama ini.
2. Dr. Sylvia Sari Rosalina, S.Sos., M.Si selaku Ketua Program Studi Administrasi Bisnis Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie. Terima kasih Ibu Sylvi sudah Sabar menanggapi berbagai pertanyaan saya tentang mata kuliah maupun Rencana Bisnis ini serta perhatiannya hingga saya bisa menyelesaikan karya akhir ini.
3. Seluruh staf pengajar atau dosen yang telah memberi ilmu pengajaran dan Bimbingan selama saya berkuliah.
4. Keluarga saya, mama, papa, adik saya Vanes dan Cliff yang selalu menyemangati dan menjadi pendukung setia agar saya tetap bisa mengerjakan tugas akhir rencana bisnis ini sampai selesai.

Pelaku usaha berharap semoga rencana bisnis ini berkenan bagi banyak orang, karena perjuangan yang ditempuh ditengah aktivitas pekerjaan dan akademis. Terakhir, mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekurangan yang terdapat di rencana bisnis ini. Dengan ini, pelaku usaha mempersembahkan tugas akhir ini dengan penuh rendah hati, syukur dan bangga. Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberkahi tugas akhir ini sehingga dapat memberikan informasi dan manfaat bagi para pembacanya.

Jakarta, 17 Oktober 2023

Penulis,

Randy Martin

ABSTRAK

Randy Martin / 73190519 / 2023 / Rencana Pendirian Bisnis Villa & Resort “VillaR”
Di Puncak Jawa Barat / Pembimbing : Dr. Ir. Hisar Sirait, M.A.

VillaR adalah bisnis yang bergerak di bidang penginapan / akomodasi. VillaR menjual pengalaman menginap di villa yang nyaman, bersih, dengan pemandangan yang indah, serta arsitektur yang unik. Villa pertama dari VillaR ini di desain oleh Arsitek kenamaan kota Bandung yaitu Dendy Darman. VillaR dilengkapi dengan fasilitas infinity pool, billiard, karaoke, serta interior yang estetik. Sehingga menunjang konsumen bisa melakukan motto VillaR yaitu *Relaxation, Recreation* dan *Rest* (3R).

Visi VillaR menjadi pengelola villa unik dan estetik yang memberikan pengalaman menginap berkesan dengan pelayanan yang memuaskan, fasilitas yang unggul, kebersihan villa serta kenyamanan menginap dan misi Villa R yaitu a) Memberikan pelayanan yang terbaik dan professional b) Memberikan harga yang *reasonable* dan terjangkau c) Tata kelola atau manajemen SDM yang unggul dan baik.

Target pasar yang dituju oleh VillaR adalah VillaR menargetkan pasarnya pada skala nasional karena sifatnya yang merupakan penginapan, yang dapat diakses oleh wisatawan manapun yang tengah berkunjung ke Puncak, Bogor untuk berlibur ke destinasi wisata. VillaR mempunyai target pasar yang tidak terbatas oleh jenis kelamin maupun usia. Karena VillaR adalah Villa Keluarga yang *family-friendly*.

Strategi pemasaran VillaR adalah VillaR akan memanfaatkan media sosial sebagai sarana promosi dengan menggunakan *instagram ads*, *tiktok ads*, hingga *facebook ads*, menggunakan *sales promotion* dan *public relation*.

Sumber Daya Manusia (SDM) untuk VillaR menggunakan 4 tenaga kerja yang menjabat sebagai manajer, petugas resepsionis administrasi, petugas kebersihan interior, dan petugas kebersihan eksterior keamanan Villa

Nilai investasi awal yang diperlukan untuk menjalankan usaha VillaR adalah sebesar Rp. 2.998.997.000. Modal tersebut sudah termaksud sebagai pembelian villa, renovasi villa, kas awal dan peralatan untuk Villa.

VillaR sudah memperhitungkan *payback period* (PP) yang diperkirakan adalah 3 tahun 9 bulan, *Net Present Value* (NPV) adalah memiliki nilai lebih besar dari pada 0 yaitu Rp. 270.867.296. *Profitability Index* (PI) yang memiliki hasil angka lebih dari 1 yaitu 1,09 dan perhitungan *Break Even Point* (BEP) yang menunjukkan hasil penjualan yang lebih tinggi dibandingkan dengan BEP.

VillaR berdampak positif bagi masyarakat sekitar dari segi pemasaran, produksi dan teknologi, serta organisasi dan SDM karena proses usahanya akan menguntungkan banyak pihak.

Kata kunci : VillaR, Villa, *Payback Period* (PP) , *Net Present Value* (NPV) , *Profitability Index* (PI)

ABSTRACT

Randy Martin / 73190519 / 2023 / Business Establishment Plan for Villa & Resort "VillaR" at Puncak West Java / Advisor : Dr. Ir. Hisar Sirait, M.A.

VillaR is a business engaged in the field of lodging / accommodation. VillaR sells the experience of staying in a comfortable, clean villa with beautiful views and unique architecture. The first villa from VillaR was designed by a well-known Bandung architect, Dendy Darman. VillaR is equipped with infinity pool, billiard, karaoke facilities, as well as an aesthetic interior. So that it supports consumers to carry out the VillaR motto, namely Relaxation, Recreation, and Rest (3R).

VillaR's Vision To become a unique and aesthetic villa manager who provides a memorable stay experience with satisfying service, superior facilities, cleanliness of the villa and comfortable stay and Villa R's mission, namely a) Providing the best and professional service b) Providing reasonable and affordable prices c) Superior and good governance or HR management.

The target market targeted by VillaR is VillaR targeting its market on a national scale because of its nature as an inn, which can be accessed by any tourist visiting Puncak, Bogor for a vacation to a tourist destination. VillaR has a target market that is not limited by gender or age. Because VillaR is a family-friendly family villa.

VillaR's marketing strategy is that VillaR will utilize social media as a means of promotion using Instagram ads, tiktok ads, to Facebook ads, using sales promotion and public relations.

Human Resources (HR) for VillaR uses 4 workers who serve as managers, administrative receptionists, interior cleaners, and villa security exterior cleaners

The initial investment value required to run the VillaR business is Rp. 2,998,997,000. This capital is intended as the purchase of a villa, renovation of the villa, initial cash and equipment for the villa.

VillaR has calculated the estimated payback period (PP) is 3 years 9 months, the Net Present Value (NPV) is to have a value greater than 0, namely Rp. 270,867,296. Profitability Index (PI) which has a number greater than 1, namely 1.09 and the calculation of the Break Even Point (BEP) which shows higher sales results compared to the BEP.

VillaR has a positive impact on the surrounding community in terms of marketing, production and technology, as well as organization and human resources because the business process will benefit many parties.

Keywords : VillaR, Villa, Payback Period (PP) , Net Present Value (NPV) , Profitability Index (PI)

DAFTAR ISI

PENGESAHAN.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Ide Bisnis	1
B. Gambaran Usaha.....	3
C. Besarnya Peluang Bisnis	4
D. Kebutuhan Dana	5
BAB II LATAR BELAKANG PERUSAHAAN	7
A. Data Perusahaan	7
B. Biodata Pemilik Usaha	7
C. Jenis dan Ukuran Usaha	7
BAB III ANALISIS INDUSTRI DAN PESAING	9
A. Besarnya Peluang Bisnis	10
B. Analisis Pesaing.....	11
C. Analisis PESTEL.....	14
D. Analisis Pesaing : Lima Kekuatan Persaingan Model Porter (Porter Five Force Business Model)	17
E. Analisis Faktor-Faktor Kunci Sukses (Competitive Profile Matrix/ ringkasi).....	21
F. Analisis Lingkungan Eksternal dan Internal (SWOT Analysis)	24
BAB IV ANALISIS PASAR DAN PEMASARAN	29
A. Produk / Jasa yang dihasilkan.....	29
B. Gambaran Pasar.....	31
C. Target Pasar yang Dituju	32
D. Strategi Pemasaran.....	32
E. Strategi Promosi	34
BAB V RENCANA PRODUKSI DAN KEBUTUHAN OPERASIONAL	36
A. Proses Manajemen Operasi	36

B.	Nama Pemasok	37
C.	Deskripsi Rencana Operasi.....	38
D.	Rencana Alur Produk	41
E.	Lay Out Bangunan Tempat Usaha.....	46
BAB VI RENCANA ORGANISASI DAN SUMBER DAYA MANUSIA.....		48
A.	Kebutuhan Jumlah Tenaga Kerja	48
B.	Proses Rekrutmen	48
C.	Uraian Kerja (Job Description), Spesifikasi, dan Kualifikasi Jabatan	51
D.	Struktur Organisasi VillaR	54
E.	Kompensasi dan Balas Jasa Karyawan	54
BAB VII PERENCANAAN KEUANGAN.....		57
A.	Sumber dan Penggunaan Dana	57
B.	Biaya Pemasaran Tahunan	58
C.	Biaya Administrasi dan Umum.....	58
D.	Biaya Tenaga Kerja	59
E.	Biaya Penyusutan Peralatan.....	60
F.	Biaya Pemeliharaan.....	61
G.	Biaya Pembelian dan Renovasi Villa	61
H.	Biaya Utilitas (Listrik, Air, Internet).....	62
I.	Biaya Peralatan, Perlengkapan, dan Servis	64
J.	Proyeksi Keuangan.....	66
K.	Analisis Kelayakan Investasi	69
L.	Analisis Break Even Point (BEP).....	71
BAB VIII ANALISIS DAMPAK DAN RESIKO USAHA.....		73
A.	Dampak terhadap Masyarakat Sekitar	73
B.	Dampak Terhadap Lingkungan.....	74
C.	Analisis Resiko Usaha.....	75
D.	Antisipasi Resiko Usaha.....	76
BAB IX RINGKASAN EKSEKUTIF.....		78
A.	Ringkasan Kegiatan Usaha	78
B.	Rekomendasi Visibilitas Usaha	81
DAFTAR PUSTAKA.....		83
LAMPIRAN		86

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tujuan Perusahaan	4
Tabel 1.2 Kebutuhan Dana Usaha VillaR Tahun 2023	6
Tabel 3.1 Keunggulan Pesaing Langsung	13
Tabel 3.2 Tabel Analisis CPM.....	21
Tabel 3.3 Swot Matrix VillaR.....	26
Tabel 4.1 Ramalan Penjualan 2024	31
Tabel 5.1 Daftar Pemasok VillaR.....	37
Tabel 5.2 Jadwal Kegiatan Operasional VillaR tahun 2023	40
Tabel 5.3 Rencana Anggaran Kebutuhan Peralatan dan Teknologi VillaR.....	45
Tabel 5.4 Rencana Kebutuhan Perlengkapan VillaR.....	46
Tabel 6.1 Proyeksi Gaji dan Kompensasi Karyawan VillaR 2024	55
Tabel 6.2 Biaya Tenaga Kerja VillaR tahun 2024-2028	56
Tabel 7. 1 Rincian Dana VillaR	57
Tabel 7.2 Biaya Pemasaran Tahunan.....	58
Tabel 7.3 Biaya Administrasi dan Umum VillaR dalam 5 tahun.....	59
Tabel 7.4 Biaya Tenaga Kerja VillaR dalam 5 tahun	59
Tabel 7.5 Daftar Peralatan VillaR yang Tersusut	60
Tabel 7.6 Biaya Penyusutan Peralatan VillaR dalam 5 tahun.....	60
Tabel 7.7 Biaya Pemeliharaan VillaR Dalam 5 Tahun	61
Tabel 7.8 Biaya Pembelian dan Renovasi VillaR	61
Tabel 7.9 Biaya Listrik VillaR	62
Tabel 7.10 Biaya Air VillaR	63
Tabel 7.11 Biaya Internet VillaR Tahun 2024-2028.....	63
Tabel 7.12 Tabel Biaya Peralatan VillaR.....	64
Tabel 7.13 Tabel Biaya Perlengkapan VillaR	65
Tabel 7.14 Tabel Biaya Service VillaR	66
Tabel 7.15 Proyeksi Laporan Laba-Rugi VillaR	67
Tabel 7.16 Proyeksi Laporan Arus Kas VillaR	68
Tabel 7.17 Proyeksi Neraca VillaR	69
Tabel 7.18 Payback Period VillaR	69
Tabel 7.19 Arus Kas Bersih VillaR	70
Tabel 7.20 Net Present Value VillaR.....	71
Tabel 7.21 Analisis Break Event Point VillaR	72
Tabel 9.1 BEP Rekomendasi Visibilitas VillaR	82
Tabel 9.2 Rekomendasi Visibilitas Usaha VillaR.....	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 <i>Business Model Canvas</i> VillaR	2
Gambar 1.2 Google Trend Penginapan Puncak.....	5
Gambar 3.1 Google Trend Penginapan Puncak.....	10
Gambar 3.2 Lokasi Pesaing Langsung.....	12
Gambar 3.3 Porter Five Force Business Model.....	18
Gambar 4.1 Logo VillaR.....	30
Gambar 4.2 <i>Zero Level Distribution</i> VillaR.....	33
Gambar 4.3 Media Sosial VillaR	35
Gambar 5.1 Rencana Alur Produk.....	41
Gambar 5.2 Rencana Alur Pembelian dan Penggunaan Bahan Persediaan	43
Gambar 5.3 <i>Lay Out</i> VillaR	46
Gambar 5.4 <i>Lay Out</i> 3D VillaR	47
Gambar 6.1 <i>Flowchart</i> Proses Rekrutmen Tenaga Kerja VillaR.....	51
Gambar 6.2 Struktur Organisasi VillaR.....	54

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Rincian Penjualan	86
Lampiran 2: Proyeksi Gaji dan Kompensasi Karyawan.....	88
Lampiran 3: Biaya Peralatan.....	89
Lampiran 4: Biaya Perlengkapan	92
Lampiran 5: Biaya Servis	94
Lampiran 6 : Kuisioner untuk CPM	95
Lampiran 7 : Tabel Bobot Faktor Sukses	95
Lampiran 8 : Surat Pernyataan Originalitas	96
Lampiran 9 : Kartu Bimbingan	97
Lampiran 10: Hasil Check Turn it In.....	98