KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
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.
© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

BAB I

PENDAHULUAN

A. Ide Bisnis

Ide bisnis adalah pemikiran tentang bagaimana seseorang atau kelompok dapat membangun sebuah usaha yang dapat bersumber dari kebutuhan dan permintaan pasar, potensi individu, pengalaman, relasi dan lainnya. Pemikiran ini dapat menjadi batu loncatan untuk memulai suatu usaha yang dapat dilakukan dengan membuat rencana pendirian bisnis guna membantu dalam merealisasikan pemikiran seseorang maupun kelompok. Rencana pendirian usaha Toko Bangunan Makmur Abadi yang bergerak di bidang penjualan bahan bangunan merupakan gagasan penulis yang dilihat dari banyaknya anggota keluarga penulis yang telah memiliki usaha toko bangunan dan sudah berdiri cukup lama. Selain itu penulis juga melihat dari sisi kebutuhan dan permintaan pasar akan bahan bangunan, karena setiap rumah yang dihuni pasti memiliki batas umur hingga bangunan mengalami kerusakan sehingga diperlukan renovasi. Tidak menutup kemungkinan juga banyak masyarakat yang ingin memperbesar rumah mereka dengan menambah ruangan ataupun peningkatan bangunan. Perbaikan ataupun perbesaran gedung yang dilakukan jelas memerlukan bahan bangunan yang dapat ditermukan di toko bangunan.

Permintaan terhadap rumah belakangan ini mengalami peningkatan yang signifikan seiring dengan pertumbuhan penduduk di Indonesia. Fenomena ini terlihat jelas dengan munculnya berbagai kompleks perumahan baik di kota – kota besar maupun di daerah pelosok, yang dapat diperoleh melalui skema KPR atau pembelian tunai. Faktor lain yang menjadi dasar bagi penulis dalam memilih ide bisnis ini

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS

melibatkan pertimbangan terhadap peluang pasar yang luas dan usaha ini termasuk memiliki ketahanan jangka panjang. Saat ini, bisnis properti tengah mengalami pertumbuhan yang signifikan seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Maka dari itu, hal ini dapat menjadi peluang bisnis yang menjanjikan. Salah satu sektor bisnis yang mendukung industri properti seperti usaha penyedia bahan bangunan juga memiliki prospek yang besar mengingat tingginya kebutuhan masyarakat akan bahan bangunan karena pembangunan rumah ataupun bangunan lainnya yang terus berlangsung. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka penulis memutuskan untuk membuka usaha toko bangunan karena memiliki prospek yang cukup menjanjikan baik dari segi kebutuhan dan permintaan pasar yang tinggi.

B. Gambaran Usaha

Toko Bangunan Makmur Abadi merupakan usaha yang bergerak di bidang penjualan bahan bangunan. Bahan dan barang material yang dijual memiliki harga yang lebih murah, kualitas yang baik dan pelayanan yang profesional sehingga masyarakat dapat mempercayai Toko Bangunan Makmur Abadi sebagai pilihan mereka dalam membeli keperluan bahan bangunan. Begitu pula dengan Toko Makmur Abadi, apabila memiliki pelanggan yang percaya akan usaha ini maka toko sendiri juga dapat bertahan dan bersaing dengan kompetitor. Toko Bangunan Makmur Abadi memiliki target pasar yang ingin dicapai yakni laki – laki maupun perempuan dengan usia produktif (usia 14 - 64 tahun) terutama pasangan suami istri baru yang ingin membangun rumah, pengguna sosial media dan masyarakat yang gemar akan hal praktis dari jenis pekerjaan apapun karena usaha ini akan dilakukan secara *hybrid* dimana artinya tetap akan ada toko fisik untuk memberikan pengalaman berbelanja secara langsung untuk konsumen dan toko *online* untuk memperluas pasar dan mempermudah konsumen untuk berbelanja dari mana saja.

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

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
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.
© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

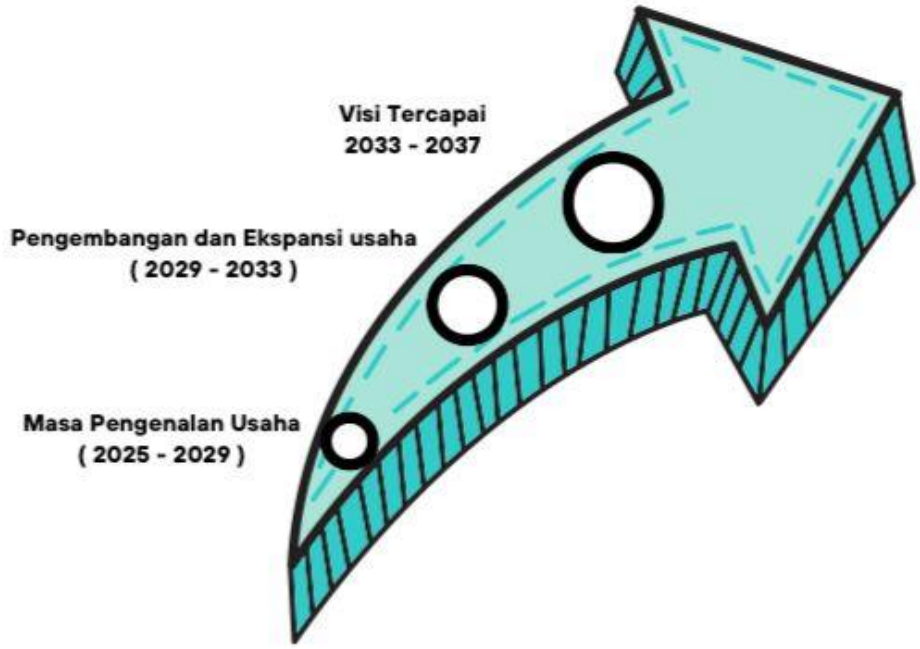
Dalam menjalankan suatu usaha, pastilah diperlukan visi, misi, dan tujuan jangka pendek maupun jangka panjang. Berikut visi, misi dan tujuan jangka pendek maupun panjang Toko Bangunan Makmur Abadi :

1a Visi

Visi sendiri merupakan gambaran jangka panjang akan masa depan yang diharapkan. *Toko Bangunan Makmur Abadi* memiliki visi 2037 yaitu "Menjadi penyedia bahan bangunan terbaik dari segi kualitas, harga dan pelayanan serta dikenal oleh banyak masyarakat".

Diperlukan tahapan agar visi yang ditetapkan dapat tercapai, berikut tahapannya :

Gambar 1.1
Milestone Visi



Sumber : Toko Bangunan Makmur Abadi, 2023

Rincian Gambar 1.1 sebagai berikut :

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
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.
© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

Tabel 1.1

Proses Pencapaian Visi

Tahun	Kegiatan
2025 – 2029	- Memperkenalkan usaha ke masyarakat
	- Melakukan promosi menarik
2029 – 2033	- Menambah tenaga kerja yang dimiliki
	- Mengembangkan produk dan layanan dengan terus beradaptasi mengikuti perubahan minat masyarakat.
2033 – 2037	- Memiliki pondasi usaha yang kuat agar dapat bertahan dan bersaing.
	- Visi tercapai

Sumber : Toko Bangunan Makmur Abadi, 2023

2. Misi

Setelah menetapkan visi, perusahaan kemudian membuat pernyataan misi terkait apa saja yang harus dilaksanakan oleh suatu perusahaan agar visi yang telah ditetapkan dapat tercapai. Berikut beberapa misi Toko Bangunan Makmur Abadi :

a. Menyediakan produk yang lengkap dan berkualitas
b. Menawarkan harga yang kompetitif
c. Memberikan solusi dari setiap permasalahan yang dimiliki konsumen secara profesional
d. Melakukan promosi secara efektif.

3. Tujuan Perusahaan

Tujuan perusahaan adalah sesuatu yang akan dicapai oleh perusahaan guna meningkatkan daya saing terhadap perusahaan lain dengan menawarkan solusi yang tepat kepada masyarakat. Tujuan sebuah perusahaan terbagi menjadi 3 kategori yakni tujuan jangka pendek, tujuan jangka menengah dan tujuan jangka panjang. Berikut tujuan Toko Bangunan Makmur Abadi :

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memfotocopy 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.

Tabel 1.2

Tujuan Toko Bangunan Makmur Abadi

Kategori	Jangka Pendek (3 bulan – 1 tahun)	Jangka Menengah (1 – 4 tahun)	Jangka Panjang (Di atas 5 tahun)
Penjualan Produk	- Mengalami peningkatan penjualan per tahun sebesar 3 -5 %	- Mengalami peningkatan penjualan per tahun sebesar 5 -8% - Mencapai *Break Even Point* (BEP)	- Mengalami peningkatan penjualan per tahun sebesar 8 – 10 %
Pengembangan Produk		- Bekerjasama dengan lebih banyak pemasok untuk memastikan kelancaran persediaan produk. - Memperluas kategori produk yang ditawarkan - Melakukan promosi untuk meningkatkan *brand awareness* baik dari sisi *online* maupun *offline*	- Menjadi pemimpin pangsa pasar dalam kategori produk tertentu - Memiliki produk dan layanan yang menggunakan teknologi baru
Perluasan pasar			- Menjadi *market leader* di Jakarta Timur dan sekitarnya - Membuka cabang hingga ke area jawa

Sumber : Toko Bangunan Makmur Abadi,2023

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

C. Besarnya Peluang Bisnis

Pandemi Covid - 19 di tahun 2020 memberikan dampak yang besar bagi berbagai sektor di Indonesia, begitu juga sektor properti yang mengakibatkan harga properti menurun dengan sangat pesat. Pandemi yang terjadi juga menyebabkan peningkatan kewaspadaan masyarakat terhadap pengeluaran sehingga permintaan akan properti pun menurun. Namun, mengingat properti merupakan kebutuhan primer,

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS

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.

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

membuat sebagian masyarakat melihatnya sebagai investasi yang menguntungkan sehingga sebagian masyarakat tetap tertarik untuk bertransaksi. Didukung dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 138/2020 tentang Tata Cara Pemberian Subsidi Bunga / Subsidi Margin yang dapat membantu mendukung program pemulihan ekonomi nasional sehingga dapat memberikan dampak positif bagi pengembang properti. Subsidi bunga KPR ini diberikan kepada debitur perbankan atau perusahaan pembiayaan sampai dengan tipe 70, (Setyaningsih,2021).

Pada tahun 2021, sektor properti semakin menunjukkan peningkatan dengan pertumbuhan sebesar 2,78%, begitu juga dengan sektor konstruksi yang meningkat 2,81% secara tahunan (*year on year*) dikarenakan masyarakat yang mulai dapat menyesuaikan diri dengan beralih ke cara hidup *new normal*. Namun menurut Badan Pusat Statistik (BPS), tingkat pertumbuhan ini masih sangat rendah karena konsumsi masyarakat tetap rendah dimana pengeluaran konsumsi rumah tangga masyarakat Indonesia saat itu hanya tumbuh sebesar 2,02%. Meskipun angka pertumbuhan tersebut tergolong rendah, perkembangan sektor properti dari segi konstruksi dan *real estate* selama 2021 sudah menunjukkan peningkatan jika dibandingkan dengan tahun 2020, (Rahadian,2022). Pada tahun ini kinerja ekspor barang galian nonlogam termasuk barang bangunan juga meningkat drastis begitu pula dengan nilai impor sebesar 34,8%, (Raharjo,2023).

Tahun 2022, Bank Indonesia juga mencatat peningkatan sebanyak 2% dalam Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan IV/2022 jika dibandingkan dengan periode yang sama pada tahun sebelumnya sebesar 1,94% tercatat pada triwulan sebelumnya, (Haryono,2023). Tidak hanya sektor residensial, namun sektor properti komersial juga mengalami peningkatan positif yang dapat dilihat dari Indeks Permintaan Properti Komersial (IPPK) pada kategori sewa meningkat sebanyak 5,84%

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS

(*quarter to quarter*) pada triwulan IV/2022 dimana meningkat lebih banyak daripada triwulan III/2022. Peningkatan ini sejalan dengan tingkat permintaan akan pertemuan, insentif, konvensi dan acara nasional maupun internasional. Maka dari itu, fenomena ini dapat diatribusikan pada pemulihan ekonomi nasional dan pengenadalian yang lebih efektif terhadap pandemi Covid-19, (Widiarini,2023).

Dalam Rancangan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (RAPBN) tahun 2022, pemerintah menetapkan harga anggaran untuk infrastruktur sebesar Rp384,8 triliun. Menurut Febrio Kacaribu selaku kepala Badan Kebijakan Fiskal Kementrian Keuangan (Kemenkeu), anggaran tersebut akan digunakan untuk meningkatkan produktivitas dan memfasilitasi proyek prioritas, (Pangastuti,2021). Material yang paling umum digunakan pada proyek infrastruktur tersebut adalah semen, krikil, batu bata, keramik serta produk turunan dari bahan bangunan seperti readymix dan tulangan beton. Terdapat juga program unggulan pertama yaitu kajian potensi pembinaan dan pengembangan industri bahan bangunan yang dapat digunakan untuk mengumpulkan informasi tentang material umum yang digunakan dalam proyek pembangunan infrastruktur sebagaimana didukung oleh pemerintah agar dapat mendorong perkembangan Industri Kecil Menengah bahan bangunan, (Hakim,2023).

Memasuki tahun 2023, diperkirakan sektor properti akan tetap begerak positif seiring dengan diproyeksikan *International Monetary Fund* (IMF) dimana akan berkembang sekitar 5% yang diharapkan besaran presentase tersebut dapat memberikan dampak positif bagi pertumbuhan properti terutama ditengah suku bunga Bank Indonesia (BI) yang bergerak secara tidak stabil. Diproyeksikan bahwa pemulihan ekonomi yang positif dan daya beli konsumen yang terus meningkat ini dapat menjadi faktor pendorong transaksi properti ditambah *backlog* perumahan yang terus berkembang sehingga memiliki potensi usaha yang besar. Meskipun penjualan

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

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS

properti di Indonesia diperkirakan akan tetap berada pada tren baik, namun tetap diperlukan terobosan dan dukungan khususnya untuk sektor properti *high rise* atau bangunan bertingkat tinggi, (Muawwan,2023).

D. Kebutuhan Dana

Investasi awal dibutuhkan dalam membangun suatu usaha dan dapat dibagi menjadi beberapa jenis antara lain; tanah, bangunan, mesin dan lainnya. Dana yang dibutuhkan akan dirincikan pada Tabel 1.3 yaitu sebagai berikut :

Tabel 1.3

Investasi Awal Toko Bangunan Makmur Abadi

Keterangan	2024
AKTIVA	
Aktiva Lancar	
Kas	11.000.000
Persediaan Barang Jadi Langsung	263.309.950
Persediaan Barang Jadi Tidak Langsung	3.938.000
Persediaan Perlengkapan	1.003.000
Total Aktiva Lancar	279.250.950
Aktiva Tetap	
Peralatan	24.019.000
Akumulasi Penyusutan Peralatan	
Tempat usaha	500.000.000
Akumulasi Penyusutan Tempat Usaha	
Mobil	45.000.000
Akumulasi Penyusutan Mobil	
Total Aktiva Tetap Berwujud	569.019.000
Aktiva Tidak Berwujud	
Aktiva Tidak Berwujud	2.300.000
Akumulasi Amortisasi Aktiva Tidak Berwujud	
Total Aktiva Tidak Berwujud	2.300.000
Total Aktiva Tetap	571.319.000
Total Aktiva	850.569.950
PASIVA	
Modal sendiri	850.569.950
Akumulasi Laba Ditahan	
Total Pasiva	**850.569.950**

Sumber : Toko Bangunan Makmur Abadi, 2023

Berdasarkan Tabel 1.3 di atas, investasi awal yang diperlukan untuk membangun usaha sebesar Rp 850.569.950,00 dengan biaya sewa tempat usaha sebesar Rp500.000.000,00 yang dibayarkan secara leasing selama 5 tahun, lalu terdapat kas usaha sebesar Rp11.000.000,00 untuk mencukupi kebutuhan atau biaya

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

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS

yang tidak terduga, perlengkapan sebesar Rp1.003.000,00, peralatan sebesar Rp24.019.000,00, pembelian mobil *second* pick up Suzuki Carry edisi 2007 untuk menunjang operasional usaha sebesar Rp 45.000.000,00, persediaan barang jadi langsung untuk persediaan awal usaha sebesar Rp 263.309.950,00 yang sebagaimana dimaksud untuk barang jadi langsung di atas merupakan persediaan awal produk – produk yang akan dipasarkan pada awal tahun 2025 sehingga disiapkan sebelum pembukaan toko yaitu tahun 2024 agar seluruh barang yang ingin dipasarkan telah siap dijual saat toko dibuka, persediaan barang jadi tidak langsung sebesar Rp 3.938.000,00 untuk biaya packaging produk yang volume nya disesuaikan dengan asumsi kenaikan penjualan setiap tahunnya sehingga dibedakan dengan perlengkapan yang terlampir pada lampiran 17 halaman 178 , serta biaya pra operasi sebesar Rp2.300.000,00 untuk pembayaran hak paten nama toko dan *grand opening* toko yang dirincikan pada lampiran 16 dimana sumber dana yang digunakan berasal dari modal saham sendiri dengan urunan bersama orang tua.

© 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.