



Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Terakreditasi A

SK BAN – PT NO: 468/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2014

Analisis Business Plan Terhadap
Cornelia Homey Dining

Skripsi

Oleh :
Cornelia Pradipta Pandega
2013320163

Bandung
2017



Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis

Terakreditasi A

SK BAN – PT NO: 468/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2014

***Analisis Business Plan Terhadap
Cornelia Homey Dining***

Skripsi

Oleh :

Cornelia Pradipta Pandega
2013320163

Pembimbing:

Dr. Theresia Gunawan, S.Sos. M.M., M. Phil.

Bandung
2017

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis



Tanda Pengesahan Skripsi

Nama : Cornelia Pradipta Pandega
Nomor Pokok : 2013320163
Judul : Analisa *Business Plan* Terhadap Cornelia Homey Dining

Telah diuji dalam Ujian Sidang jenjang Sarjana
Pada Rabu, 17 Juli 2017
Dan dinyatakan **LULUS**



Tim Penguji

Ketua sidang merangkap anggota

Dr. Maria Widyarini, S.E., M.T.

: _____

Sekretaris

Dr. Theresia Gunawan, S.Sos. M.M., M.Phil.

: _____

Anggota

Yoke Pribadi Kornarius, S.AB., M.Si.

: _____

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si.

Pernyataan

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Cornelia Pradipta Pandega

NPM : 2013320163

Jurusan : Administrasi Bisnis

Judul : Analisis *Business Plan* Terhadap Cornelia Homey Dining

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya tulis ilmiah sendiri dan bukanlah merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik oleh pihak lain. Adapun karya atau pendapat pihak lain yang dikutip, ditulis sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia menerima konsekuensi apa pun sesuai aturan yang berlaku apabila di kemudian hari diketahui apabila pernyataan ini tidak benar.

Bandung, 17 Juli 2017



Cornelia Pradipta Pandega

Abstrak

Nama : Cornelia Pradipta Pandega
NPM : 2013320163
Judul : Analisis *Business Plan* Terhadap Cornelia Homey Dining

Untuk membangun bisnis yang sukses, dibutuhkan ide bisnis yang kreatif dan perlu ditunjang dengan penerapan *business plan* yang matang. *Business plan* adalah dokumen yang dirancang untuk merencanakan jalannya perusahaan dalam periode tertentu. Penulis akan membahas sebuah rencana bisnis kuliner menu rumahan yakni Cornelia Homey Dining (CHD) di Bandung. Kota ini mempunyai potensi pasar kuliner yang besar, dengan penduduk 2,48 juta tahun 2015, proyeksi pertumbuhan populasi 1,46% per tahun, tingkat pertumbuhan ekonomi 5,24% triwulan 2017. Lokasi penelitian dipilih di Jl Dipati Ukur, dimana potensi pasar mahasiswa yang besar dengan ribuan mahasiswa baru setiap tahunnya.

Untuk mengkaji penelitian, obyek studi ditelaah menggunakan analisis: faktor eksternal dan internal, rancangan *Business Model Canvas*, SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Treath*), kelayakan usaha berdasarkan BEP (*Break Event Point*), *payback period* dan IRR (*Internal Return of Rate*). Metode penelitian memakai metode deskriptif analisis. Pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Obyek penelitian ini berupa rencana bisnis CHD.

Dari analisis eksternal dan internal, diketahui faktor-faktor yang perlu dilakukan untuk mengembangkan CHD yakni pemahaman terkait peraturan, pemangku kepentingan yang terlibat, kegiatan pesaing utama, dan penggunaan inovasi teknologi. Analisis SWOT, PEST (Politik, Ekonomi, Sosial, Teknologi), dan pemasaran memberikan masukan dalam mempersiapkan rencana bisnis kuliner ini. Dalam menganalisis SDM, diperlukan perekrutan karyawan yang tepat dan berkompeter. Berdasarkan analisis BEP, diperlukan penjualan 21.381 unit, *payback* 2,21 tahun, dan IRR lebih besar dari bunga bank yakni 18,7%.

Kata kunci: rencana bisnis, analisis lingkungan eksternal dan internal, model bisnis kanvas, SWOT, kelayakan bisnis kuliner.

Abstract

Nama : Cornelia Pradipta Pandega
NPM : 2013320163
Judul : Analysis of Business Plan Against Cornelia Homey Dining

To build a successful business, it takes a creative business idea and needs to be supported by the implementation of the business plan mature. Business plan is a document designed to plan for the operations of the company within a certain period. The author will discuss culinary business plan named Cornelia Homey Dining (CHD) in Bandung. The city has a great culinary potential market, with a population of 2.48 million by 2015, the projected population growth of 1.46% per annum, the rate of economic growth of 5.24% quarterly 2017. The location selected for this research in Dipati Ukur street measure, where the market potential of students with thousands of new students every year.

To review the research, the study examined objects using the analysis: external and internal factors, the design of Business Model Canvas, a SWOT (Strength, Weakness, Opportunity, Treath), business feasibility based on BEP (Break Event Point), the payback period and the IRR (Internal Rate of Return). Research methods using a descriptive analysis method. Using data collection techniques interviews, observation, and documentation. The object of this research in the form of a business plan CHD.

From the analysis of external and internal, are known factors that need to be done to develop CHD related regulations, namely the understanding of the stakeholders involved, the main competitor activity, and the use of technological innovations. SWOT, PEST analysis (political, economic, social, technological), and marketing provide input in preparing a business plan this culinary. In analyzing HR, hiring the right employees is required and the competent. Based on an analysis of BEP, required the sale of 21.381 units, payback 2,21 years and IRR 18,7% greater than bank interest.

Keywords: business plan, external and internal environmental analysis, model business canvas, SWOT, culinary business feasibility

Kata Pengantar

Segala puji dan syukur penulis ungkapkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkah, bimbingan, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis diberi kemampuan dan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini dibuat dalam rangka untuk memenuhi salah satu persyaratan kelulusan pada jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu tanpa bimbingan, dukungan, serta doa dari berbagai pihak. Pada kesempatan yang baik ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah berkenan untuk membantu penulis. Secara khusus penulis ingin memberikan ungkapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Theresia Gunawan, S.Sos. M.M., M.Phil. selaku dosen pembimbing seminar dan skripsi yang telah banyak membimbing dan memberi pengarahan demi kelancaran skripsi ini.
2. Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si sebagai Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Katolik Parahyangan Bandung yang sudah menyetujui skripsi ini.
3. Dr. Margaretha Banowati Talim, Dra., M.Si. selaku ketua Jurusan Fakultas Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Katolik Parahyangan Bandung yang sudah menyetujui dan mendukung pelaksanaan skripsi ini.
4. Dr. Agus Gunawan, S.Sos., B.App.Com., MBA., M.Phil., Ph.D. sebagai dosen wali yang telah banyak membantu untuk memperlancar penulis selama masa kuliah di Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis.

5. Bapak Rheza Eka Nugraha selaku pemilik Teras Nyemil yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan banyak informasi kepada penulis.
6. Orang tua penulis yang selalu mendukung dan memberi motivasi baik moril dan materiil.
7. Teman-teman kuliah seperjuangan yang telah berjuang bersama dan mendukung untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh dosen Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis yang telah membimbing selama proses perkuliahan.
9. Emanuel Agung yang telah membantu menyelesaikan penelitian ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam karya tulis ini, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari pembaca akan sangat bermanfaat bagi penulis. Penulis menyadari bahwa skripsi ini bukanlah tujuan akhir dari belajar karena belajar adalah sesuatu yang tidak terbatas.

Akhir kata, semoga Tuhan membalas kebaikan anda semua, dan penulis berharap bahwa karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua, terutama untuk perkembangan usaha kuliner dimana karya tulis ini dibuat.

Terima kasih.

Bandung, 17 Juli 2017

Cornelia Pradipta Pandega

Daftar Isi

Abstrak	i
Abstract	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Gambar.....	viii
Daftar Tabel	ix
BAB I.....	1
Pendahuluan	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	4
1.3 Tujuan & Manfaat Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Penelitian	5
1.3.2 Manfaat Penelitian	5
BAB II.....	7
Kerangka Teori.....	7
2.1 Landasan Teori Bisnis	7
2.2 Teori <i>Business Plan</i>	9
2.3 Teori Lingkungan Eksternal	10
2.3.1 Teori Lingkungan Eksternal Mikro	11
2.3.2 Teori Lingkungan Eksternal Makro Berdasarkan PEST	14
2.4 Analisis Lingkungan Internal	17
2.4.1 Rencana Sumber Daya Manusia	17
2.4.2. Aspek Pemasaran	21
2.4.3 Rencana Keuangan	29
2.5 Teori Model Bisnis Kanvas.....	31
2.5.1 Elemen-Elemen Business Model Canvas.....	31
2.6 Analisis SWOT	36

2.7. Rencana Keuangan.....	39
2.7.1 Break Even Point.....	42
2.7.3 <i>Payback Period</i>	45
2.7.4 <i>Internal Rate of Return</i>	47
Bab III	48
Metode Penelitian.....	48
3.1 Teknik Pengumpulan Data	49
3.1.1 Wawancara.....	49
3.1.2 Pengamatan/ <i>Observasi</i>	50
3.1.3 Dokumentasi	51
3.2 Jenis Data	51
3.2.1 Data Primer	51
3.2.2 Data Sekunder.....	52
3.3 Tahapan Penelitian	52
3.4 Teknik Pengolahan Data	53
3.4.1 Identifikasi Masalah.....	53
3.4.2 Analisis Lingkungan Internal.....	54
3.4.3 Analisis Lingkungan Eksternal	54
3.4.4 Analisis SWOT	54
3.4.5 Penyusunan Rencana Bisnis	55
3.4.6 Analisis Kelayakan Bisnis	56
Bab IV	57
Obyek Penelitian	57
4.1 Identifikasi Usaha.....	58
4.2 Desain Cornelia Homey Dining	59
4.3 Rencana Menu Makanan	62
Bab V	63
Hasil dan Pembahasan.....	63
5.1 Analisis Faktor Eksternal dan Internal	63
5.1.1 Faktor Lingkungan Eksternal.....	63
5.1.2 Analisis Faktor Lingkungan Internal	75

5.2 Model Bisnis Kanvas.....	85
5.3 Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang Dan Ancaman.....	89
5.4 Analisis Keuangan.....	92
5.4.1 <i>Break Even Point</i>	97
5.4.2 <i>Payback Period</i> (Pengembalian Investasi)	98
5.4.3 IRR (Internal Return of Rate)	100
Bab VI.....	102
Kesimpulan dan Saran.....	102
6.1 Kesimpulan.....	102
6.2. Saran	107
Daftar Pustaka	0
LAMPIRAN.....	I

Daftar Gambar

Gambar 2.1 <i>Porter's Five Forces Model</i>	13
Gambar 2. 2 <i>Marketing Mix 4P</i>	27
Gambar 2. 3 Evolusi Manajemen Bauran Pemasaran	27
Gambar 3. 1 Tahapan Penelitian yang Akan Dilakukan	53
Gambar 4. 1 Perspektif 1.....	59
Gambar 4. 2 Perspektif Memanjang	59
Gambar 4. 3 Perspektif 2.....	60
Gambar 4. 4 Perspektif 3.....	60
Gambar 4. 5 Denah Aksonometri.....	61
Gambar 4. 6 Potongan Melintang	61
Gambar 4. 7 Menu Makanan.....	62
Gambar 5. 1 Proses Produksi Cornelia Homey Dining.....	85

Daftar Tabel

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin Bandung 2015 .. 2	
Tabel 2.1 <i>Business Model Canvas</i>	
.....36	
Tabel 2.2 External dan Internal Factors.	38
Tabel 5.1 PEST.....	64
Tabel 5.2 Kompensasi Karyawan.....	80
Tabel 5.3 Business Model Canvas	86
Tabel 5.4 Matriks SWOT	90
Tabel 5.5 Modal Awal.....	93
Tabel 5.6 Perkiraan Harga Peralatan	93
Tabel 5.7 Perkiraan Harga Dekor	94
Tabel 5.8 Nilai Depresiasi selama Lima Tahun	94
Tabel 5.9 Biaya Promosi	95
Tabel 5.10 Biaya Operasional	95
Tabel 5.11 Gaji dan Kompensasi Karyawan	96
Tabel 5.12 Biaya Tetap, Variabel dan Depresiasi	97
Tabel 5.13 <i>Break Even Point</i> Pesimis, <i>Average</i> dan <i>Most Likely</i>	98
Tabel 5.14 <i>Payback Period</i> Pesimis, <i>Average</i> dan <i>Most Likely</i>	99
Tabel 5.15 Perhitungan IRR.....	100
Tabel 5.16 IRR Pesimis, <i>Average</i> dan <i>Most Likely</i>	101

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pertanyaan Wawancara

Lampiran 2 Hasil Data Wawancara

Lampiran 3 Perhitungan Biaya Bahan Baku

BAB I

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Semua manusia mempunyai kebutuhan mendasar yang harus dipenuhi. Kebutuhan tersebut mencakup pangan, sandang, dan papan. Semua kebutuhan ini bisa dipenuhi dan dikembangkan melalui kegiatan bisnis. Dalam jaman modern sekarang ini, dunia bisnis sangat kompleks serta memiliki banyak tantangan. Dibutuhkan perhatian yang tinggi untuk mempelajarinya secara mendalam. Banyak orang yang ingin menjalankan bisnisnya secara sukses namun kenyataannya tidak semua bisnis tersebut dapat berjalan secara lancar bahkan mengalami kegagalan. Untuk mengantisipasi hal tersebut, dibutuhkan perencanaan bisnis '*business plan*' yang matang. Membuat *business plan* sebelum memulai usaha adalah sebuah keharusan (Ford, Bornstein and Pruitt, 2008).

Lebih lanjut Ford, Bornstein and Pruitt (2008) menyatakan bahwa *business plan* adalah suatu dokumen yang dirancang untuk merencanakan jalannya perusahaan dalam periode tertentu. *Business plan* memiliki tiga fungsi utama yaitu menetapkan proyek masa depan, menetapkan seberapa baik sasaran telah terpenuhi, dan mendapatkan uang. Dalam skripsi ini, penulis akan membahas sebuah rencana bisnis yang diharapkan dapat berkembang dengan baik diawali dengan perencanaan bisnis yang baik.

Malta Entreprises (2011) menyatakan bahwa *business plan* bisa dipakai saat merencanakan bisnis baru, mencari teman bisnis, memerlukan pinjaman, mengembangkan bisnis, dan mengukur kinerja aktual dibandingkan dengan yang direncanakan. Penentuan lokasi yang tepat diperlukan agar bisnis tersebut dapat tetap berkembang. Lokasi penelitian terletak di Kota Bandung yang merupakan salah satu kiblat bisnis kuliner di Indonesia. Kota dengan jumlah penduduk yang besar dan didukung dengan pertimbangan pertumbuhan populasi merupakan target pasar yang besar. Berdasarkan data kependudukan pada tahun 2015, Kota Bandung memiliki jumlah penduduk sebanyak 2,48 juta jiwa, dengan proyeksi pertumbuhan populasi 1,46% per tahun (Indonesia Investment, 2017).

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin Bandung 2015

Kelompok Umur	Jenis Kelamin		Jumlah
	Laki-Laki	Perempuan	
(1)	(2)	(3)	(4)
0-4	108 858	104 298	213 156
5-9	100 151	94 921	195 072
10-14	91 862	89 224	181 086
15-19	113 372	116 723	230 095
20-24	135 914	127 721	263 635
25-29	122 215	112 619	234 834
30-34	114 632	107 780	222 412
35-39	101 066	97 977	199 043
40-44	90 731	89 685	180 416
45-49	75 851	77 848	153 699
50-54	64 659	65 480	130 139
55-59	51 485	51 071	102 556
60-64	32 401	31 556	63 957
65+	50 077	61 292	111 369
Kota Bandung	1 253 274	1 228 195	2 481 469

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Bandung 2015

Kota Bandung juga merupakan kota pendidikan. Kehadiran berbagai kampus kampus terbaik, membuat kota ini menjadi tujuan kuliah para mahasiswa dari berbagai daerah. Dinamika kependudukan dan perkuliahan ini mendorong propinsi Jawa Barat (termasuk Bandung) menjadi salah satu empat propinsi penyumbang terbesar tingkat pertumbuhan ekonomi di tingkat nasional yaitu sebesar 5,24% pada triwulan pertama tahun 2017 (Badan Pusat Statistik, 2017).

Penelitian ini memfokuskan pada perencanaan bisnis pada bidang kuliner di kota Bandung. Bisnis kuliner ini dipilih karena kuliner merupakan bisnis yang terus berkembang. Kehadiran inovasi menu baru (contoh penggunaan *green tea* dalam ayam bakar, martabak dan *red velvet* dalam kue cubit) dan dan kebutuhan makanan berkualitas membangkitkan perkembangan bisnis kuliner ini. Kemunculan produk-produk kuliner dengan beragam inovasi menunjukkan bahwa usaha kuliner di Kota Bandung masih menunjukkan potensi pasar yang masih terbuka lebar.

Penulis mempunyai rencana untuk memilih lokasi usaha di Jalan Dipati Ukur, Bandung karena pada ruas jalan ini terdapat beberapa universitas antara lain Universitas Padjajaran, Universitas Komputer Indonesia dan Institut Teknologi Harapan Bangsa. Universitas-universitas ini memiliki ribuan jumlah mahasiswa yang bisa merupakan target pasar potensial untuk menjadi konsumen usaha ini. Dengan semakin tingginya jumlah mahasiswa yang berkuliah di kawasan ini, akan mempunyai potensi yang tinggi untuk tingkat kebutuhan makan. Melalui bisnis yang mampu memenuhi kebutuhan pasar ini, diharapkan usaha kuliner yang dikembangkan dapat menghasilkan laba usaha yang menguntungkan.

Dibutuhkan inovasi agar dapat memenuhi keinginan target konsumen. Inovasi yang dikembangkan penulis adalah dengan menghadirkan cita rasa makanan rumahan dengan penyajian yang menarik dan praktis (memakai istilah *homey dining*). Makanan rumahan yang praktis diharapkan bisa menjangkau konsumen mahasiswa ataupun masyarakat pada umumnya. Sebagai bisnis rintisan, tentu usaha ini memiliki keterbatasan modal usaha. Agar modal tersebut dapat digunakan secara efektif, maka kelayakan bisnis dalam usaha kuliner ini dikaji melalui analisis *business plan*.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang dan fenomena tersebut, penulis tertarik untuk melakukan analisis *business plan* pada rencana usaha kuliner Cornelia Homey Dining. Diharapkan usaha ini dapat memenuhi kebutuhan segmentasi pasar mahasiswa dan masyarakat secara umum. Pertanyaan penelitian yang diajukan dalam penelitian ini mencakup:

1. Apa saja faktor eksternal & internal bisnis kuliner Cornelia Homey Dining?
2. Bagaimana rancangan *Business Model Canvas* usaha bisnis kuliner ini?
3. Faktor kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman apa yang mempengaruhi usaha Cornelia Homey Dining?
4. Sejauh mana usaha ini dapat layak dijalankan oleh peneliti berdasarkan analisis *break even point (BEP)*, *payback period* dan *internal rate of return (IRR)*?

1.3 Tujuan & Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor eksternal & internal yang dapat mempengaruhi bisnis kuliner Cornelia Homey Dining.
2. Untuk mengetahui faktor yang terkait dalam *Business Model Canvas* yang digunakan untuk usaha kuliner Cornelia Homey Dining.
3. Untuk mengetahui faktor kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang berpotensi mempengaruhi usaha Cornelia Homey Dining.
4. Untuk menganalisis kelayakan usaha Cornelia Homey Dining berdasarkan perhitungan BEP, *payback period* dan IRR.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat utama bagi peneliti dan juga memberi manfaat tambahan kepada semua pemangku kepentingan yang terkait.

Manfaat bagi peneliti:

1. Menambah pengetahuan bagaimana untuk melakukan kelayakan bisnis kuliner di Kota Bandung.
2. Dapat meningkatkan kemampuan untuk membuat perencanaan bisnis.

Adapun manfaaat bagi pelaku bisnis dan pemangku kepentingan yang lain:

1. Dapat mengetahui pentingnya melakukan *business plan* khususnya pada fase awal perencanaan bisnis agar dapat mengurangi resiko.
2. Sebagai salah satu masukan untuk alternatif usaha kuliner di Bandung.

Sedangkan untuk kalangan mahasiswa pada umumnya, diharapkan dapat berguna sebagai salah satu sumber informasi yang dapat memberikan pembelajaran dan pemahaman yang lebih mendalam tentang perencanaan bisnis.