



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

Rencana Bisnis Supermarket Bahan Bangunan Mega
Bangunan di Kabupaten Cianjur

Skripsi

Oleh

Kendar Agustian Maulana Gifary

2012320005

Bandung

2019



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

Rencana Bisnis Supermarket Bahan Bangunan Mega
Bangunan di Kabupaten Cianjur

Skripsi

Oleh

Kendar Agustian Maulana Gifary

2012320005

Pembimbing

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

Bandung

2019

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu
Politik Program Studi Ilmu
Administrasi Bisnis



Tanda Pengesahan Skripsi

Nama : Kendar Agustian Maulana Gifary
Nomor Pokok : 2012320005
Judul : Rencana Bisnis Supermarket Bahan Bangunan Mega
Bangunan di Kabupaten Cianjur

Telah diuji dalam Ujian Sidang
Jenjang Sarjana Pada 26 Juli 2019
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua sidang merangkap anggota

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

Sekretaris

Dr. Theresia Gunawan, M.M., M.Phil. : _____

Anggota

Angela Caroline, S.AB., M.M. : _____

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu
Politik

Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Kendar Agustian Maulana Gifary

NPM : 2012320005

Jurusan/Program Studi : Ilmu Administrasi Bisnis

Judul : Rencana Bisnis Supermarket Bahan Bangunan
Mega Bangunan di Kabupaten Cianjur

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

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Bandung, 17 Juli 2019

Kendar Agustian Maulana Gifary

ABSTRAK

Program Studi : Ilmu Administrasi Bisnis
Judul : Rencana Bisnis Supermarket Bahan Bangunan Mega Bangunan
di Kabupaten Cianjur
Nama : Kendar Agustian Maulana Gifary
NPM : 2012320005

Kabupaten Cianjur merupakan salah satu kota yang berkembang di Provinsi Jawa Barat. Pada tahun 2018 jumlah penduduk di Kabupaten Cianjur mencapai 2.258.420 jiwa dan terus meningkat setiap tahunnya. Hal ini merupakan suatu peluang bagi usaha dalam industri bahan bangunan untuk bertumbuh. Tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan pokok manusia untuk berlindung dan bertahan hidup, sehingga dalam proses pembuatan tempat tinggal bahan bangunan akan diperlukan. Oleh karena itu, jika dilihat dari segi kebutuhan bisnis ini memiliki peluang yang besar.

Ketika akan mendirikan usaha baru, perencanaan bisnis diperlukan untuk mengetahui kelayakan usaha yang akan dijalani. Analisis atas faktor eksternal dan prospek pasar beberapa tahun ke depan diperlukan dalam menyusun perencanaan bisnis. Setelah prospek pasar dianggap baik, maka analisis harus dilakukan terhadap aspek teknis atau berkenaan dengan sumber daya yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan pasar, sehingga berdasarkan aspek pasar dan teknis tersebut, aspek keuangan dari bisnis tersebut dapat diketahui dan dapat dibandingkan nilai ekonominya dibandingkan dengan bisnis yang lain.

Penelitian ini akan merumuskan perencanaan bisnis untuk membangun usaha supermarket bahan bangunan Mega Bangunan yang akan didirikan di Kabupaten Cianjur. Penyusunan rencana bisnis ini menggunakan metode deskriptif analisis. Penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan digunakan dalam teknik pengumpulan data. Penelitian lapangan yang dilakukan melalui observasi. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan membaca dan mempelajari berbagai literatur yang digunakan sebagai referensi dalam penyusunan rencana bisnis. Data yang terkumpul akan digunakan sebagai dasar dalam melakukan analisis lingkungan bisnis, identifikasi resiko bisnis, analisis *SWOT*, serta sebagai dasar untuk penyusunan perencanaan bisnis sehingga dapat memberi kesimpulan berupa kelayakan bisnis dan saran untuk implementasinya. Berdasarkan perencanaan bisnis ini terlihat bahwa usaha supermarket bahan bangunan ini layak untuk dijalankan.

Kata kunci : Perencanaan Bisnis, Analisis Lingkungan Bisnis, Analisis Kelayakan Binsis, *SWOT*

ABSTRACT

Study Program : Business Administration
Title : Business Plan Building Material of Mega Bangunan in Cianjur
Nama : Kendar Agustian Maulana Gifary
NPM : 2012320005

Cianjur is one of a thriving city in west java province. In 2018 population in districts cianjur reached 2.258.420 lives and keeps rising every year. This is an opportunity to the business in industry building material to grow . Residence is a basic needs for shelter and to survive, and in the process of making home building materials will be required. So that when viewed in terms of business needs it has a great chance.

To build a new business , business planning requirements needed in order to know business to which they are spent. Analysis of external factors and market prospects over the next few years needed to develop business planning. After market prospects are considered either , then the analysis should be done with the technical aspects or accordant with resources needed to meet the needs of the market , so based on the market and the technical aspects , financial aspects of business was found and comparable economic value compared to other business .

This research will formulate business planning to build supermarkets building material called Mega Bangunan business which is established in Cianjur. The business plan preparation this analysis uses the descriptive analysis. Field research and research in engineering literature used data collection. literature that research 9o0have been carried out with reading and studying the range of literature that was used as a reference in the preparation of the prospects the bank business plan . The data collected will be used as a basis for doing the analysis of the business environment, business risks, identification SWOT analysis, and as a basis for the preparation of the business plan so as to give the conclusion of the feasibility of business and a suggestion for its implementation. By virtue of planning this business it can be seen that business is worth supermarkets building material to run.

Keyword: Business plan , Business Environment Analysis , Business Feasibility Study, SWOT .

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala karunia dan rahmat yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Administrasi Bisnis pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu politik Universitas Katolik Parahyangan.

Penulis menyadari bahwa selesainya tugas akhir ini tidak terlepas dari bimbingan, dorongan, bantuan dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis hendak mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, yang selalu memberi kemudahan dalam mengerjakan skripsi ini.
2. Orang tua dan keluarga penulis: Bapak, Mamah, Fanny, Gia, Mecca, Fatimah untuk dukungan baik moril maupun materi.
3. Ibu Dr. Theresia Gunawan, S.Sos., M.M., M. Phil. selaku pembimbing yang selalu menyediakan waktu serta memberikan bimbingan dan masukan yang berarti dalam penulisan ini.
4. Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Katolik Parahyangan.
5. Dr. Margaretha Banowati Talim, M.Si. selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Bisnis.

6. Dwiky Wahyu Rezani, Batista Galih, Bima Albar Warman, Restu Nugraha sahabat-sahabat yang selalu bersama saya, memberi semangat dan motivasi dalam pengerjaan skripsi.

DAFTAR ISI

Abstrak	i
Abstract	ii
Kata Pengantar	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR BAGAN	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Batasan Penelitian	6
1.6 Kerangka Pemikiran.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Pengertian Bisnis.....	9
2.1.1 Fungsi Bisnis	9
2.2 Rencana Bisnis	10
2.3 Bahan Bangunan	11
2.4 Analisis Lingkungan Eksternal	13
2.4.1 Social Environment.....	13
2.4.2 Task Environment	14
2.5 Analisis Lingkungan Internal	17
2.5.1 Rencana Pemasaran.....	18
2.5.2 STP (Segmenting, Targeting, Positioning)	18
2.5.3 Bauran Pemasaran (Marketing Mix).....	20
2.5.4 Analisis Tren Pasar	21
2.5.5 Rencana Operasi.....	22

2.5.6 Rencana Sumber Daya Manusia Fungsi Bisnis	25
2.5.7 Analisis dan Rencana Keuangan	26
2.6 Analisis SWOT	29
2.7 Penelitian Terdahulu	31
BAB III METODE PENYUSUNAN RENCANA BISNIS	32
3.1 Metode Penyusunan Rencana Bisnis	32
3.2 Jenis Penelitian.....	32
3.3 Desain Penelitian.....	33
3.4 Jenis dan Sumber Data	34
3.5 Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	35
3.6 Sistematika Pembahasan Bisnis	41
BAB IV OBJEK RENCANA BISNIS	42
4.1 Deskripsi Perusahaan	42
4.2 Profil Perusahaan	43
4.3 Logo Perusahaan	44
4.4 Produk	44
4.5 Layout Plan	47
4.6 Struktur Organisasi	48
4.6.1 Deskripsi Jabatan	48
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	50
5.1 Ruang Lingkup dan Tujuan Pembahasan.....	50
5.2 Analisis Perkembangan Pasar Bahan Bangunan Saat ini.....	50
5.3 Analisis Lingkungan Eksternal	51
5.3.1 Analisis PEST	51
5.3.2 Analisis Industri	57
5.3.3 Analisis Peluang Ancaman	63
5.4 Analisis Lingkungan Internal.....	67
5.4.1 Rencana Pemasaran	67
5.4.2 Segmenting, Targeting dan Positioning.....	67
5.4.3 Bauran Pemasaran.....	69
5.4.4 Rencana Penjualan	72

5.4.5 Rencana Operasi	76
5.4.6 Rencana Manajemen Sumber Daya Manusia	78
5.4.7 Analisis dan Rencana Keuangan.....	82
5.4.8 Analisis Kekuatan dan Kelemahan	106
5.5 Analisis SWOT	109
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	116
6.1 Kesimpulan	116
6.2 Saran	117
DAFTAR PUSTAKA	119

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Logo Perusahaan	44
Gambar 4.2 <i>Lay out Store Area</i> Mega Bangunan	47
Gambar 5.1 Jumlah Penduduk Kabupaten Cianjut Tahun 2018	54

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1 <i>Porter's Five Forces</i>	15
Bagan 3.1 Tahapan Penelitian.....	41
Bagan 4.1 Struktur Organisasi Mega Bangunan	48

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Matriks SWOT	31
Tabel 4.1 Daftar Jenis Produk Mega Bangunan.....	44
Tabel 5.1 Analisis PEST (Poliik, Ekonomi, Sosial, Teknologi)	55
Tabel 5.2 Produk Kawan Baru	59
Tabel 5.3 Produk Indo Super Grosir	60
Tabel 5.4 External Factor Analysis Summary (EFAS) Mega Bangunan.....	64
Tabel 5.5 Harga Jual Produk Mega Bangunan.....	70
Tabel 5.6 Target Penjualan (dalam satuan).....	72
Tabel 5.7 Target Penjualan Tahunan Pesimis (dalam Rupiah)	73
Tabel 5.8 Target Penjualan Tahunan Memungkinkan (dalam Rupiah)	74
Tabel 5.9 Target Penjualan Tahunan Optimis (dalam Rupiah).....	75
Tabel 5.10 Deskripsi Pekerjaan SDM Mega Bangunan.....	79
Tabel 5.11 Persyaratan dan Kriteria Pelamar.....	81
Tabel 5.12 Rencana Gaji Pegawai	82
Tabel 5.13 Kebutuhan Modal Pembelian.....	83
Tabel 5.14 Aset Mega Bangunan	83
Tabel 5.15 Biaya Tetap Mega Bangunan.....	85
Tabel 5.16 Proforma Laporan Laba Rugi Pesimis	87
Tabel 5.17 Proforma Laporan Laba Rugi Paling Memungkinkan	88
Tabel 5.18 Proforma Laporan Laba Rugi Optimis.....	89
Tabel 5.19 Proforma Neraca Pesimis.....	91
Tabel 5.20 Performa Neraca Paling Memungkinkan.....	92
Tabel 5.21 Proforma Neraca Optimis	94
Tabel 5.22 Proforma Arus Kas Pesimis	97
Tabel 5.23 Proforma Arus Kas Paling Memungkinkan	98
Tabel 5.24 Proforma Arus Kas Optimis.....	99
Tabel 5.25 Periode Pengembalian Pesimis	100
Tabel 5.26 Periode Pengembalian Paling Memungkinkan	101

Tabel 5.27 Periode Pengembalian Optimis.....	101
Tabel 5.28 NPV Pesimis	103
Tabel 5.29 NPV Paling Memungkinkan	103
Tabel 5.30 NPV Optimis.....	104
Tabel 5.31 NPV Mega Bangunan	104
Tabel 5.32 IRR Mega Bangunan.....	105
Tabel 5.33 Internal Factor Analysis Summary (IFAS) Mega Bangunan.....	107
Tabel 5.34 Analisis SWOT Mega Bangunan.....	111

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Ditengah-tengah persaingan bisnis yang semakin global di segala bidang, berwirausaha merupakan suatu tantangan untuk tetap bisa memenuhi kesejahteraan ekonomi. Selain mendapat keuntungan dari segi ekonomi, berwirausaha memberikan peran dalam membantu membuka lapangan pekerjaan baru dan mengurangi jumlah pengangguran. Berwirausaha akan berjalan dan berhasil sesuai harapan ketika diimbangi dengan perencanaan bisnis yang baik. Selain perencanaan bisnis yang baik, pelaku usaha juga harus pandai memanfaatkan kesempatan untuk menciptakan peluang melalui produk dan inovasinya sehingga dapat menarik minat pasar melalui penggunaan berbagai strategi yang tepat.

Salah satu peluang bisnis yang akan tetap eksis di masa depan adalah permintaan akan pembangunan tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan satu kebutuhan primer manusia dan bila ditinjau dari segi kebutuhannya, manusia memerlukan tempat tinggal untuk hidup, untuk melindungi diri dari cuaca ekstrim dan bahaya lainnya. Seiring dengan meningkatnya populasi penduduk di Indonesia yang menurut BPS (Badan Pusat Statistik) pada tahun 2020 jumlah penduduk Indonesia diproyeksikan akan mencapai 271.066.400 jiwa (katadata, 2018), dan menurut BPS (Badan Pusat Statistik) selama lima tahun terakhir diperkirakan jumlah suplai pembangunan rumah per tahun hanya sekitar 400

sampai 500 ribu unit rumah. Padahal kebutuhan rumah bagi masyarakat Indonesia per tahun sekitar 800 ribu unit rumah (Pu, 2017). Sehingga dapat dikatakan terjadi kekurangan suplai akan perumahan sebanyak 1,5-2 juta unit rumah dalam 5 tahun terakhir di Indonesia. Selain itu, pertumbuhan penduduk Indonesia yang positif dan membaiknya daya beli masyarakat membuat prospek bisnis properti akan tetap menjanjikan pada tahun-tahun mendatang (mpi-update, 2017).

Ketika membangun tempat tinggal, maka membutuhkan bahan bangunan. Bahan bangunan sendiri adalah setiap bahan yang digunakan untuk tujuan konstruksi. Bisnis bahan bangunan kini banyak dilirik untuk digeluti. Mulai bermunculannya bisnis-bisnis serupa yang bergerak dalam bidang bahan bangunan sehingga menyebabkan persaingan yang semakin luas, oleh karena itu, dibutuhkan suatu perencanaan bisnis yang baik sehingga bisnis yang dijalankan dapat dikelola dengan baik. Perencanaan bisnis diperlukan untuk mengetahui kelayakan usaha berdasarkan aspek pasar yang diperoleh dari proyeksi penjualan beberapa tahun ke depan. Setelah proyeksi penjualan beberapa tahun kedepan diketahui, maka analisis harus dilakukan terhadap aspek operasi atau berkenaan dengan sumber daya yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan pasar, aspek lingkungan, dan aspek sumberdaya manusia. sehingga berdasarkan beberapa aspek tersebut, aspek keuangan dari bisnis tersebut dapat diketahui dan dapat dibandingkan nilai ekonominya dibandingkan dengan bisnis yang lain.

Salah satu kota yang mempunyai peluang yang bagus dalam berbisnis supermarket bahan bangunan adalah Kabupaten Cianjur. Pelaku usaha supermarket bahan bangunan terbilang masih sedikit di Kabupaten Cianjur,

berbanding terbalik dengan toko bangunan konvensional yang kian menjamur dan untuk masa yang akan datang *trend* masyarakat yang telah mengalami modernisasi dalam melakukan pembelian akan semakin meningkat, maka pengembangan toko secara fisik, manajemen, dan sistem merupakan usaha yang perlu dilakukan agar perusahaan hadir tidak hanya menyediakan segala macam kebutuhan bahan bangunan saja, tetapi dapat memuaskan konsumen dan membangun citra positif di mata konsumen.

Supermarket Bahan Bangunan Mega Bangunan adalah bisnis baru yang akan direncanakan hadir di Kabupaten Cianjur. Konsep belanja bahan bangunan dan perlengkapan rumah dalam satu atap sudah menjadi *trend* pada saat ini, bisnis ini juga direncanakan terbentuk seiring dengan peningkatan jumlah penduduk, peningkatan kebutuhan, dan pengembangan bisnis yang terencana. Mega Bangunan menjawab *trend* ini dengan perencanaan pembangunan jaringan bisnis dan menerapkan konsep ritel bahan bangunan yang dekat dengan pelanggan dengan konsep *one stop shopping for home*.

Ketika membuka bisnis baru, maka diperlukan suatu analisis yang komprehensif dan lebih mendalam terhadap aspek pasar, operasi, lingkungan, sumberdaya manusia, dan keuangan sehingga kesimpulan yang didapatkan dari hasil analisis itu berupa studi kelayakan bisnis. Berdasarkan studi kelayakan juga dapat diperoleh informasi mengenai prospek usaha dan risiko dari usaha yang dijalankan. Dengan berbagai pertimbangan di atas, penulis tertarik untuk merumuskan perencanaan bisnis dan melakukan penelitian secara menyeluruh dan

mendetail dengan judul, **“Rencana Bisnis Supermarket Bahan Bangunan Mega Bangunan di Kabupaten Cianjur”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, perusahaan selama ini menjual produk bahan bangunan dengan segmen pasar menengah kebawah dengan pengelolaan yang terbatas, dan akan mengembangkan bisnisnya pada produk dengan semua segmen dengan sistem dan manajemen yang profesional. Supermarket Mega Bangunan adalah bisnis yang sedang direncanakan dan akan dijalankan, bisnis ini di bentuk karena terjadi kekurangan suplai akan perumahan sebesar 1,5-2 juta selama lima tahun terakhir (mpi-update, 2017), dan target pasar yang lebih luas dibanding dengan produk-produk yang dijual oleh toko bahan bangunan konvensional. Selain itu kondisi toko dan gudang yang sudah ada tidak terkondisikan dengan baik, menyebabkan sebagian produk yang hendak dijual rusak atau hilang sehingga menimbulkan kerugian bagi perusahaan. Karena Mega Bangunan merupakan bisnis baru maka diperlukan perencanaan yang kuat dalam berbagai bidang baik perencanaan operasi, perencanaan sumber daya manusia, dan perencanaan pemasaran.

Oleh karena itu, dalam permasalahan yang dimiliki perusahaan selama ini akan dilakukan penelitian untuk merancang perencanaan bisnis yang baik untuk bisnis tersebut. Dengan demikian, bisnis tersebut akan memiliki suatu alat sebagai pedoman dalam mencapai keberhasilan bisnis. Dari identifikasi masalah yang telah diuraikan, dapat dirumuskan perumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana situasi faktor lingkungan eksternal dan faktor lingkungan internal di industri bahan bangunan dalam penyusunan rencana bisnis Supermarket Mega Bangunan ?
2. Bagaimana penyusunan rencana bisnis Supermarket Mega Bangunan ditinjau dari rencana pemasaran, operasi, dan sumber daya manusia ?
3. Apakah bisnis ini layak dilaksanakan mempertimbangkan kelayakan investasi ditinjau dari nilai *NPV*, *IRR*, dan *Payback Period*?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui situasi lingkungan eksternal dan lingkungan internal dalam bisnis Supermarket Mega Bangunan.
2. Untuk mengetahui perencanaan bisnis Supermarket Mega Bangunan mulai dari rencana pemasaran, operasi, dan sumber daya manusia.
3. Untuk mengetahui prospek dan kelayakan bisnis Supermarket Mega Bangunan bila dilaksanakan mempertimbangkan kelayakan investasi dari nilai *NPV*, *IRR*, dan *Payback Period*.

1.4. Manfaat Penelitian

Dari penelitian yang dilakukan ini tentunya diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti dan pihak pembaca, berikut manfaat yang diperoleh :

1. Bagi Peneliti :

- a. Peneliti dapat memperoleh wawasan yang lebih luas mengenai perencanaan bisnis.
 - b. Peneliti dapat memperoleh pengalaman tambahan terkait dengan rencana bisnis Supermarket Mega Bangunan.
2. Bagi Perusahaan :
- a. Membantu perusahaan untuk melakukan perumusan perencanaan bisnis dalam melakukan pengembangan bisnis yang terukur dan terarah.
 - b. Membantu perusahaan untuk membuat perencanaan yang memungkinkan untuk diimplementasikan dalam bisnis baru Supermarket Mega Bangunan.
3. Bagi Pembaca :
- a. Menambah wawasan pembaca mengenai perencanaan bisnis.
 - b. Hasil penelitian ini dapat melengkapi penelitian–penelitian sejenis sebelumnya dan diharapkan dapat dikembangkan oleh pihak lain yang melakukan penelitian serupa.

1.5. Batasan Penelitian

Ada beberapa batasan yang digunakan dalam pembuatan rencana bisnis ini, sehingga batasan batasan ini dikemukakan di bagian awal dan diharapkan ada persamaan persepsi dengan pembaca studi ini.

1. Proyeksi kelayakan bisnis hanya dilakukan selama 5 tahun dengan skenario optimis, paling memungkinkan, dan pesimis.

2. Obyek yang akan dianalisis adalah peluang usaha Supermarket bahan bangunan Mega Bangunan.
3. Aspek yang dibahas adalah mengenai aspek pasar, aspek lingkungan, aspek operasi, dan sumberdaya manusia pada usaha supermarket bahan bangunan Mega Bangunan.

1.6. Kerangka Pemikiran

Ketika seseorang memutuskan untuk mendirikan usaha tertentu, maka seseorang harus menganalisa perihal prospek usaha dan dan risiko yang didapatkan agar dapat diketahui kelayakan bisnis dari usaha tersebut. Begitu juga dalam berbisnis bahan bangunan yang berfungsi untuk membangun tempat tinggal. Kekurangan rumah untuk tempat tinggal selama 5 tahun terakhir, pertumbuhan penduduk yang positif, dan daya beli yang membaik membuat bisnis properti menjajikan pada tahun-tahun mendatang dan hal ini membutuhkan permintaan terhadap bahan bangunan.

Salah satu usaha yang mempunyai prospek yang bagus di Kabupaten Cianjur adalah supermarket bahan bangunan karena umumnya pengusaha bahan bangunan di Kabupaten Cianjur masih bersifat konvensional yang belum melakukan penataan toko secara fisik dengan profesional, tanpa adanya manajemen, dan sistem usaha yang modern. Ketika mendirikan usaha tersebut, maka kajian yang mendalam terhadap aspek pasar untuk beberapa tahun yang akan datang diperlukan untuk menilai keberlangsungan bisnis dalam jangka waktu yang lama. Selain itu, menurut Wheelen dan Hunger (2008: 84) diperlukan perhatian terhadap

lingkungan internal dan eksternal perusahaan. Lingkungan internal berbicara mengenai kelebihan dan kelemahan perusahaan dalam hal sumber daya. Sedangkan lingkungan eksternal berbicara mengenai ancaman dan peluang yang dihadapi oleh perusahaan.

Setelah perusahaan berhasil memetakan lingkungan internal dan eksternal, maka aspek lain yang harus dipertimbangkan adalah mengenai aspek operasi. Aspek operasi berkaitan dengan berbagai sumber daya yang dibutuhkan ketika menjalankan suatu usaha. Pada akhirnya, baik aspek pasar maupun operasi harus dituangkan dalam aspek keuangan. Prospek pasar yang bagus, namun biaya yang dihasilkan ketika mendirikan usaha pada tempat tertentu besar sehingga membuat tingkat risiko lebih besar daripada manfaat yang didapatkan maka usaha tersebut dapat dinyatakan tidak layak untuk didirikan. Aspek lingkungan yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis faktor lingkungan internal dan eksternal yang menggunakan metode PEST serta *Porter's Five Forces*. Pada aspek pasar akan ditinjau mengenai kebutuhan akan pembangunan di Kabupaten Cianjur, pemasok bahan baku, dan analisis tren permintaan masa lalu untuk menggambarkan pertumbuhan permintaan akan bahan bangunan di masa depan. Pada aspek operasi, hal-hal yang dikaji berkenaan dengan sumber daya yang dibutuhkan seperti kebutuhan akan lokasi, bangunan, peralatan, serta sarana dan prasarana lain yang dibutuhkan untuk kegiatan usaha. Sedangkan pada aspek keuangan dilakukan analisis menggunakan metode NPV (*net present value*), PP *payback period*, dan IRR (*internal rate of return*).