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 IV

RENCANA JASA DAN OPERASIONAL

A. Proses Operasi Jasa

Setiap kegiatan usaha yang dijalakan seseorang atau kelompok tidak luput dari proses operasi. Baik usaha tersebut bergerak untuk menghasilkan produk maupun jasa, proses operasi pasti melekat dalam kegiatan operasionalnya. Proses operasi sendiri merupakan proses penciptaan barag atau jasa dengan mengubah *input* menjadi *output* yang kemudian didistribusikan kepada konsumen. Operasi sendiri terdiri dari tiga tahapan, yaitu tahapan masukan, tahapan proses, dan tahapan *output.*

Proses yang terjadi dalam KOS OTISTA sebagai berikut:

Gambar 4.1
Proses Jasa KOS OTISTA

Sumber : KOS OTISTA

1. Mempromosikan KOS OTISTA kepada target pasar melalui internet seperti Facebook, Instagram, Twitter dan blog, aplikasi pencari kamar kos dan brosur ke *marketing* kampus
2. Pada tahap kedua pemilik menerima kedatangan calon konsumen untuk survei lokasi dan kamar
3. Membicarakan proses administrasi dan biaya
4. Pada tahap ini apabila calon penghuni merasa KOS OTISTA sesuai dengan keinginan maka calon penghuni melengkapi administrasi dan biaya
5. Setelah menyelesaikan administrasi konsumen menjadi penghuni KOS OTISTA

B. Nama Pemasok

Pemasok adalah pihak yang menyalurkan bahan baku kepada perusahaan untuk membantu mengolah input menjadi output. Pemasok merupakan pihak yang penting dalam proses produksi karena tanpa adanya pemasok maka pengelolaan input menjadi output tidak dapat terpenuhi.

Karena itu penting bagi perusahaan untuk memilih pemasok yang kooperatif dan sesuai dengan standar kriteria produk yang akan menunjang kelengkapan jasa yang akan disediakan. Selain itu faktor harga juga menentukan siapa pemasok yang akan dipilih, karena harga dari produk harus sesuai dengan kualitas yang ditawarkan di mana produk tersebut akan digunakan untuk menunjang kepuasan konsumen.

Berikut dari daftar pemasok KOS OTISTA:

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
© 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.

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

Tabel 4.1

Nama Pemasok KOS OTISTA

No	Nama pemasok	Alamat	Nomor Telepon	Kategori Produk
1	Furniture Jaya	Jl. Dewi Sartika No.15 Jakarta Timur	(021) 8253013	Ranjang, lemari, meja belajar
2	Setya Guna	Pasar Jatinegara	(021) 22866584	Bantal, kursi, gantung pakaian, peralatan plastik, dan peralatan kebersihan
3	Depo Bangunan	Jl. Raya Tarum Barat No.46 Jakarta Timur	(021) 8652888	*Washtuffel*, Shower, dan Closed duduk
4	Citra	Jl. Jatinegara Timut II Jakarta Timur	(021) 8195808	TV, AC, kulkas dan barang elektronik lainnya
5	Mini Super	Jl. Raya Jatinegara Timur, Bali Mester, Jakarta Timur	(021) 8565944	Detergen, pembersih lantai dan semua perlengkapan.
6	WTC Mangga Dua	Jl. Gunung Sahari Raya No.1 Jakarta	(021) 29986769	CCTV

Sumber : KOS OTISTA

C. Deskripsi Rencana Operasi

Kegiatan perusahaan yang harus direncanakan yaitu kegiatan yang harus dilakukan sebelum memulai usaha dan kegiatan yang harus dilakukan saat perusahaan sedang berjalan. Dibawah ini akan dijelaskan rencana operasi KOS OTISTA :

1. Melakukan perhitungan kelayakan bisnis

Memperhitungkan berapa modal yang dibutuhkan dan apakah bisnis ini layak untuk dijalankan atau tidak.

2. Membuat Ijin Mendirihkan Bangunan (IMB)

Tata cara dan persyaratan pengajuan ijin mendirikan bangunan (Dasar Hukum : PP RI no.36 tahun 2005) adalah permohonan IMB diajukan secara tertulis dengan mengisi formulir yang dilampiri dengan syarat sebagai berikut:

- Formulir permohonan IMB
- Surat pernyataan tidak sengketa (bermaterai)
- Surat Kuasa (jika dikuasakan)
- KTP dan NPWP (pemohon dan/yang dikuasakan)
- Surat Pernyataan Keabsahan dan Kebenaran Dokumen
- Bukti Pembayaran PBB
- Akta Pendirian (Jika pemohon atas nama perusahaan/badan/yayasan)
- Bukti kepemilikan tanah (surat tanah)
- Ketetapan Rencana Kota (KRK)/RTLB
- SIPPT (untuk luas tanah > 5.000 m2)
- Gambar rancangan arsitektur (terdiri atas gambar situasi, denah, tampak, potongan, sumur resapan) direncanakan oleh arsitek yang memiliki IPTB, diberi notasi GSB, GSJ dan batas tanah)
- Gambar konstruksi serta perhitungan konstruksi dan laporan penyelidikan tanah (direncanakan oleh perencana konstruksi yang memiliki IPTB)
- Gambar Instalasi (LAK/LAL/SDP/TDP/TUG)
- IPTB (Izin Pelaku Teknis Bangunan) arsitektur, konstruksi dan instalasi (legalisir asli)

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
© 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.

3. Mendaftarkan NPWP

NPWP atau Nomor Pokok Wajib Pajak adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak (WP) sebagai saran administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai identitas WP dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya. Untuk melakukan pendaftaran NPWP badan sekarang ini bisa secara *online* atau menggunakan *e-Registration* (pajak.go.id), dan melampirkan beberapa dokumen berikut:

a. Mengisi formulir pendaftaran wajib pajak
b. Fotokopi akta pendirian usaha
c. Fotokopi kartu NPWP pemilik
d. Fotokopi dokumen izin usaha yang diterbitkan instansi berwenang

4. Mendaftarkan usaha/Pembuatan SIUP

Berdasarkan menteri perindustrian dan perdagangan Republik Indonesia, hal-hal yang perlu dipersiapkan untuk mendapatkan SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan) dari usaha perorangan adalah harus melampirkan sebagai berikut:

a. Fotokopi akte pendirian usaha atau badan hukum sebanyak 3 lembar
b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebanyak 3 lembar
c. Fotokopi NPWP sebanyak 3 lembar
d. Fotokopi izin gangguan sebanyak 3 lembar
e. Neraca perusahaan sebanyak 3 lembar
f. Gambar denah lokasi tempat usaha

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
© 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.

5. Mencari Pemborong

Mencari pemborong yang dapat menangani pembuatan bangunan KOS OTISTA termasuk bahan-bahan untuk membuat bangunan melalui toko matrial yang ada di sekitar wilayah KOS OTISTA.

6. Membuat Bangunan

Jika telah menemukan pemborong dan biaya pembuatan telah disepakati KOS OTISTA akan mulai membangun bangunan usaha.

7. Mencari daftar suplier peralatan rumah tangga

Mencari beberapa supplier untuk memasok berbagai macam peralatan yang dibutuhkan dalam rumah kos yang sedang di bangun.

8. Membuat *job description*

Sebagai pemilik dari perusahaan yang kecil, harus mampu membuat deskripsi pekerjaan dari masing-masing jabatan secara efektif. Di dalam *job description* perusahaan harus menjabarkan tentang pekerjaan dari orang yang memangku jabatan tersebut, dan juga tanggung jawab dari orang tersebut. Hal ini dilakukan untuk menghindari hal-hal seperti pekerjaan yang dilakukan dua kali oleh orang yang berbeda, yang dapat berpengaruh terhadap efisiensi perusahaan.

9. Merekrut karyawan

Setelah deskripsi pekerjaan didesain dengan baik, perusahaan hendak melakukan rekrutmen pegawai-pegawai yang akan bekerja di perusahaan sesuai standar atau kriteria tertentu yang dinginkan.

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
© Hak cipta milik IBIKKG (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.

10. Membeli peralatan dan perlengkapan

Setelah mencari tahu daftar pemasok, KOS OTISTA akan membuat daftar peralatan dan perlengkapan kemudian memeberikan daftar tersebut kepada pemasok. Jika tidak ada masalah terhadap harga, KOS OTISTA akan melakukan pembelian sesuai yang dibutuhkan.

11. Melakukan promosi

Promosi merupakan bagian yang paling menentukan kesuksesan suatu usaha. Pada tahap ini, KOS OTISTA menggunakan media sosial, pembagian brosur dan mengikuti acara kampus sebagai sarana promosi.

12. Pembukaan KOS OTISTA

KOS OTISTA sebagai bisnis kos mengharuskan karyawan untuk selalu siap menerima konsumen yang akan datang. Karyawan tetap akan tinggal di rumah kos itu sendiri dan untuk karyawan bagian *Laundry* hanya datang 2 kali seminggu yaitu hari Senin dan Kamis.

Setelah KOS OTISTA membuat deskripsi rencana operasi, pemilik membuat jadwal untuk kegiatan operasional diatas, pada tabel 4.2

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
© 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.

Tabel 4.2

Time Schedule Kegiatan Operasional KOS OTISTA

Kegiatan	2018								2019			
	April				Juli				Januari			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Perhitungan Bisnis												
Mengurus IMB												
Pendaftaran NPWP												
Pendaftaran Usaha												
Mencari Pemborong												
Membuat Bangunan												
Mencari daftar *supplier* peralatan Rumah Tangga												
Membuat *job description*												
Rekrutmen												
Peralatan Perlengkapan												
Memulai Promosi												
Persiapan Pembukaan												

Sumber: *Hasil rancangan KOS OTISTA*

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS
© Hak cipta milik IBIKKG (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.
Institut Bisnis

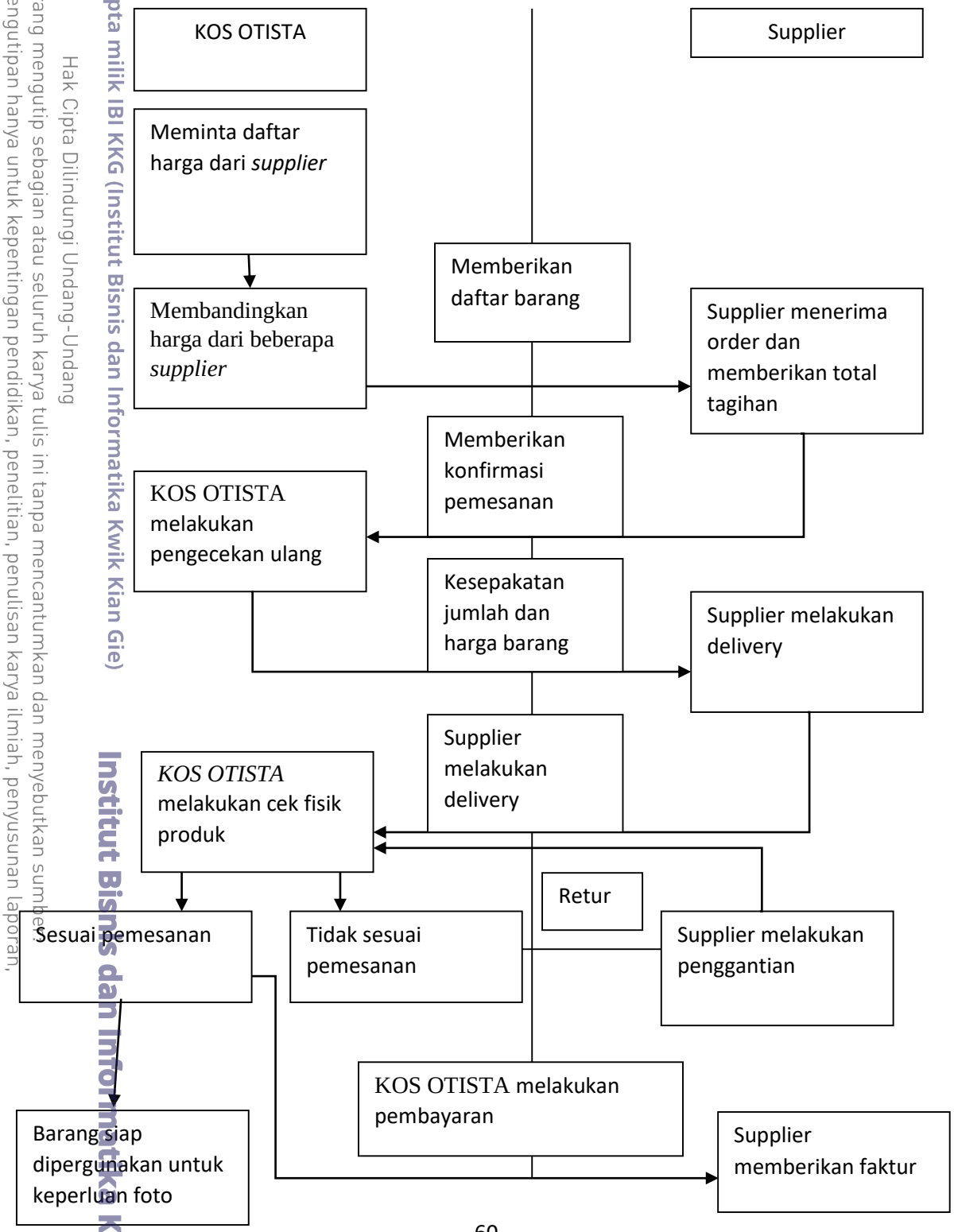
KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

D. Rencana Alur Pembelian dan Penggunaan Bahan Persediaan

© Hak cipta milik IBIKKG (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.
Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

KOS OTISTA melakukan pemesanan barang ke pemasok berupa peralatan dan perlengkapan sebagai fasilitas kos untuk memenuhi kebutuhan konsumen. Proses pembelian barang terhadap *supplier* KOS OTISTA dimulai dari pengecekan terhadap stok barang yang tersedia, kemudian apabila mendekati dari batas minimum stok, maka KOS OTISTA akan melakukan order kepada *supplier* yang bersangkutan. Setelah itu KOS OTISTA melakukan order, *supplier* akan mengirim barang sesuai dengan pemesanan KOS OTISTA, rata-rata *supplier* memberikan tagihan bervariasi, mulai dari satu minggu setelah barang dikirim. Ketika barang diantar, pihak *supplier* dan KOS OTISTA harus memeriksa kondisi barang baik dari sisi kualitas maupun kuantitas secara bersama-sama. Kemudian apabila sudah sesuai, KOS OTISTA menyelesaikan pembayaran yang sesuai dengan perjanjian *supplier* dan setelah itu barang sudah dapat digunakan. Alur pemesanan barang tersebut akan dijelaskan dalam gambar berikut ini:

Gambar 4.2
KOS OTISTA
Proses Pembelian Persediaan Barang



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

KWIK KIAN GIE
SCHOOL OF BUSINESS

E. Rencana Kebutuhan Teknologi dan Peralatan Usaha

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

KOS OTISTA menggunakan beberapa teknologi seperti:

1. Teknologi Administrasi

Teknologi administrasi digunakan untuk mempermudah kegiatan penginputan data penghuni kos dan *feedback* yang di berikan penghuni kos. Mesin yang digunakan adalah laptop milik *owner*.

2. Teknologi *Monitoring*

Teknologi *monitoring* digunakan untuk mengawasi kegiatan di kos demi menghindari hal-hal yang tidak diinginkan seperti pencurian, perbuatan yang tidak menyenangkan serta beberapa perbuatan yang dilarang sesuai aturan yang berlaku. Mesin yang digunakan KOS OTISTA adalah CCTV

3. Teknologi *Wifi*

Sebuah teknologi yang memanfaatkan peralatan elektronik untuk bertukar data secara nirkabel (menggunakan gelombang radio) melalui sebuah jaringan komputer, termasuk koneksi Internet berkecepatan tinggi. Teknologi ini digunakan untuk melakukan promosi melalui internet dan untuk digunakan sebagai fasilitas untuk penghuni kos.

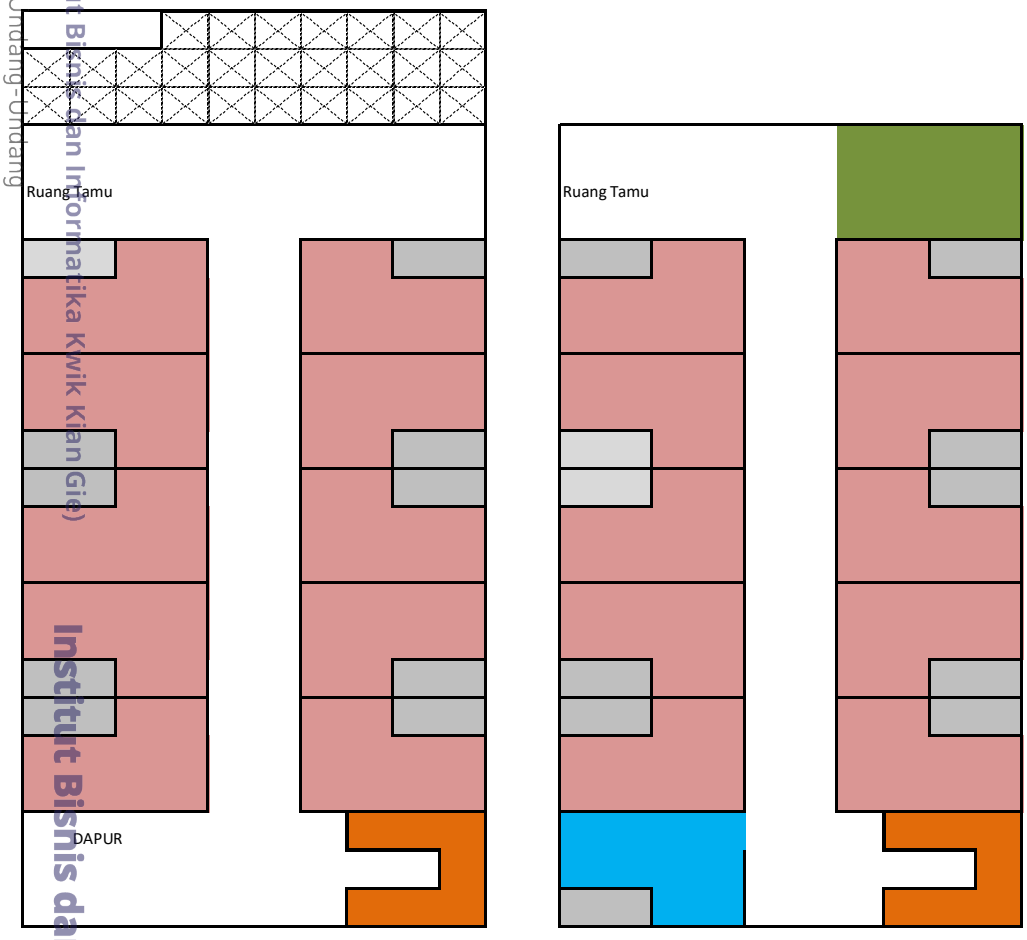
Penggunaan teknologi seperti yang telah disebutkan di atas, diharapkan dapat memberikan pelayanan terbaik bagi setiap penghuni yang ada.

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.

F. *Lay out* Bangunan tempat Usaha

Bangunan fisik dari KOS OTISTA berlokasi di jalan Kebon Nanas Selatan 2 Otista 3 No.10 Jakarta Timur. KOS OTISTA akan bertempat disebidang tanah berukuran 24 x 10 meter dan bangunan terdiri dari 2 lantai dengan jumlah kamar 20 kamar.

Gambar 4.3
Layout Bangunan Lantai 1&2



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
KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS

Keterangan

Luas tanah	10X24	240 M
Luas lantai bawa	10X18	180 M
Luas Lantai atas	10x18	180 M

Kamar Penghuni :	4mx3m
Kamar Mandi	2mx1m
Kamar Penjaga :	4mx3m
Gudang :	4mx3m

Tangga

KWIK KIAN GIE SCHOOL OF BUSINESS

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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

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.