



BAB III

GAMBARAN USAHA

Merencanakan sebuah bisnis dibutuhkanlah sebuah gambaran usaha yang jelas mengenai suatu bisnis yang akan dikembangkan. Gambaran usaha tersebut diperlukan untuk melihat adanya prospek untuk usaha yang akan didirikan dan dikembangkan. Suatu rencana bisnis yang disusun mencakup lima aspek penting yaitu produk dan jasa, ukuran bisnis, peralatan dan tenaga kerja dan latar belakang pemilik. Informasi tersebut sangat diperlukan bagi pendiri bisnis karena hal tersebut diperlukan untuk mengetahui dan melihat tentang bisnis yang akan dijalani secara terperinci.

A. Jasa

Menurut Kotler dan Armstrong (2012:248), “Jasa adalah segala aktivitas atau manfaat yang dapat ditawarkan untuk dijual oleh suatu pihak yang secara essensial tidak berwujud dan tidak menghasilkan kepemilikan atas apapun”.

Menurut Kotler dan Armstrong (2012:269), jasa memiliki empat karakteristik yaitu :

1. Tidak Berwujud (*intangible*)

Jasa tidak dapat dilihat, dirasakan, diraba, didengar, atau dicium sebelum dibeli. Untuk mengurangi ketidakpastian, pembeli mencari “ciri” atau kualitas jasa. Para konsumen menarik kesimpulan mengenai jasa berdasarkan tempat, orang, harga, peralatan, dan komunikasi yang bisa dilihatnya.





2. Tidak Terpisahkan (*inseparability*)

Jasa tidak dapat dipisahkan dari penyediaannya, baik penyediaannya adalah manusia ataupun mesin. Jasa diproduksi dan dikonsumsi secara bersamaan karena konsumen juga hadir pada saat jasa diproduksi.

3. Bervariasi (*variability*)

Kualitas jasa tergantung pada siapa yang memberikan, demikian pula kapan, di mana, dan bagaimana jasa itu diberikan.

4. Tidak Tahan Lama (*perishability*)

Jasa tidak dapat disimpan untuk dijual atau digunakan pada waktu yang akan datang.

Christopher Lovelock dan Wright (2011:37) mendefinisikan bahwa jasa adalah suatu aktivitas ekonomi yang ditawarkan satu pihak kepada pihak lain. Sering kali kegiatan yang dilakukan dalam jangka waktu tertentu (*time-base*), dalam suatu kegiatan (*performances*) yang akan membawa hasil yang diinginkan penerima, objek, maupun aset-aset lainnya yang menjadi tanggung jawab dari pembeli. Sebagai pertukaran dari uang, waktu, dan upaya, pelanggan jasa akan berharap nilai (*value*) dari suatu akses dari barang-barang, tenaga kerja, tenaga ahli, fasilitas, dan sistem tertentu, tetapi para pelanggan biasanya tidak akan mendapatkan hak milik dari unsur-unsur fisik yang terlibat dalam penyediaan jasa tersebut.

Homey Residence menawarkan jasa penyewaan kamar kost khusus wanita. Kamar yang disewakan berjumlah 14 kamar dengan ukuran, desain, dan *furniture* yang sama, dan disetiap kamarnya disediakan kamar mandi yang menggunakan *shower* dengan ukuran kamar mandi masing-masing 1.5 x 1.5 meter. Setiap kamar berukuran 4 x 3 meter yang di dalamnya terdapat AC, satu buah ranjang, satu buah lemari pakaian, satu buah

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 IBKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.



meja dan kursi kerja. Fasilitas umum yang tersedia adalah internet (*wifi*), *laundry*, TV, dispenser, kulkas, dan *security*. Selain itu tersedia ruang tamu, dapur yang bebas digunakan untuk memasak, meja makan yang dapat digunakan untuk makan bersama, dan tersedia parkir motor maupun mobil yang cukup memadai. Harga yang ditawarkan oleh *Homey Residence* untuk semua fasilitas di atas adalah Rp 2.000.000.

B. Ukuran Bisnis

Menurut M Fuad, dkk (2006:65), ada enam bentuk badan usaha yang dikenal di Indonesia, yaitu:

1) Perusahaan Perseorangan

Perusahaan perseorangan adalah perusahaan yang dikelola dan diawasi oleh satu orang. Di satu sisi pengelola perusahaan memperoleh semua keuntungan perusahaan, di sisi lain ia juga menanggung semua risiko yang timbul dalam kegiatan perusahaan.

2) Firma

Firma adalah bentuk badan usaha yang didirikan oleh beberapa orang dengan menggunakan nama bersama atau satu nama digunakan bersama. Dalam firma semua anggota bertanggung jawab sepenuhnya, baik sendiri-sendiri maupun bersama terhadap utang-utang perusahaan kepada pihak lain.

3) Perseroan Komanditer (CV)

Perseroan komanditer adalah persekutuan yang didirikan oleh beberapa orang (sekutu) yang menyerahkan dan mempercayakan uangnya untuk dipakai dalam persekutuan. Sekutu pada perseroan dikelompokkan menjadi sekutu komplementer dan sekutu komanditer. Sekutu komplementer adalah orang yang bersedia memimpin pengaturan



perusahaan dan bertanggung jawab penuh dengan kekayaan pribadinya. Sekutu komanditer adalah sekutu yang mempercayakan uangnya dan bertanggung jawab terbatas pada kekayaan yang diikutsertakan dalam perusahaan tersebut.

4 Perseroan Terbatas (PT)

Perseroan terbatas adalah suatu badan yang mempunyai kekayaan, hak, serta kewajiban sendiri, yang terpisah dari kekayaan, hak serta kewajiban para pendiri maupun para pemilik. Tanda keikutsertaan seseorang sebagai pemilik adalah saham yang dimilikinya. Makin besar saham yang dimiliki seseorang, makin besar pula peran dan kedudukannya sebagai pemilik perusahaan yang menerbitkan saham tersebut.

5 Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

Badan Usaha Milik Negara adalah semua perusahaan dalam bentuk apapun dan bergerak dalam bidang usaha apapun yang sebagian atau seluruh modalnya merupakan kekayaan Negara, kecuali jika ditentukan lain berdasarkan undang-undang. Badan Usaha Milik Negara adalah bentuk badan hukum yang tunduk kepada segala macam hukum di Indonesia. Karena perusahaan ini milik Negara, maka tujuan utamanya adalah membangun ekonomi sosial menuju tercapainya masyarakat yang adil dan makmur

6 Koperasi

Koperasi adalah suatu bentuk badan usaha yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum koperasi yang melandaskan kegiatannya pada prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan atas azas kekeluargaan.

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 IBKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.



Berdasarkan ciri-ciri dan jenis badan usaha diatas, *Homey Residence* tergolong dalam jenis perusahaan perseorangan dikarenakan kepemilikan bisnis dimiliki dan diawasi oleh satu orang, yaitu pemiliknya sendiri dan jenis usaha ini tidak berbadan hukum. Pemilik *Homey Residence* bertanggung jawab atas harta perusahaan, yang artinya harus menanggung seluruh kerugian apabila bisnis mengalami kerugian. Perusahaan perseorangan adalah perusahaan yang dikelola dan diawasi oleh satu orang. Di satu sisi pengelola perusahaan memperoleh semua keuntungan perusahaan, di sisi lain ia juga menanggung semua risiko yang timbul dalam kegiatan perusahaan.

Menurut M. Fuad , dkk (2006:65), perusahaan perseorangan adalah suatu badan usaha yang dimiliki oleh satu orang dan orang tersebut yang menanggung seluruh risiko secara pribadi. Orang tersebut juga biasanya memiliki kedudukan sebagai direktur atau manajer. Karena perusahaan ini milik sendiri maka apabila ada kekurangan dalam biaya akan dibayarkan dengan harta milik pribadi. Bentuk perusahaan perseorangan dalam penerapannya memiliki kelebihan dan kekurangan. Kelebihan perusahaan perseorangan yaitu mudah dibentuk dan dibubarkan, bekerja dengan sederhana, dan tidak perlu kebijaksanaan pembagian laba, sedangkan kekurangan perusahaan perseorangan adalah tanggung jawab tidak terbatas, kemampuan manajemen terbatas, sumber dana hanya terbatas pada pemilik, dan risiko kegiatan perusahaan ditanggung sendiri.

C. Peralatan, Perlengkapan, dan Tenaga Kerja

I. Peralatan

Peralatan adalah segala benda yang memiliki umur ekonomis lebih dari satu tahun dan digunakan untuk menunjang kegiatan perusahaan, baik dalam hal operasional maupun kegiatan lainnya yang berhubungan dengan kegiatan perusahaan.



Pada Tabel 3.1 dibawah ini merupakan tabel yang berisikan daftar peralatan yang dibutuhkan oleh *Homey Residence* untuk menunjang berjalannya kegiatan operasional yang akan dilakukan.

Tabel 3.1
Homey Residence
Peralatan
(dalam rupiah)

No.	Nama Peralatan	Jumlah (unit)	Harga Satuan (rupiah)	Total
1	Ranjang ukuran <i>single</i> (100x200 cm)	16	1.300.000	20.800.000
2	Lemari pakaian 2 pintu + cermin	16	650.000	10.400.000
3	Meja Kerja	16	200.000	3.200.000
4	Kursi Kerja	16	110.000	1.760.000
5	Sofa	2	900.000	1.800.000
6	Meja tamu	1	700.000	700.000
7	Televisi SANYO 21"	2	1.000.000	2.000.000
8	Meja makan beserta 6 kursi	1	1.100.000	1.100.000
9	AC SAMSUNG ½ PK	14	2.100.000	29.400.000
10	Rice Cooker Cosmos CRJ 520TS	1	197.000	197.000
11	Kipas Angin	3	130.000	390.000
12	Mesin Cuci Toshiba VH 6000	1	2.500.000	2.500.000
13	Setrika Miyako	1	100.000	100.000
14	Meja setrika	1	120.000	120.000
15	Dispenser Miyako	2	129.000	258.000
16	Kulkas 1 Pintu Toshiba GR-N9P	1	2.593.000	2.593.000
17	Modem <i>fastnet</i>	1	240.000	240.000
18	<i>Washtaffel</i>	1	375.000	375.000
19	Cermin	1	375.000	375.000
20	Shower	14	155.000	2.170.000
21	Closet duduk	14	2.100.000	29.400.000
22	Closet Jongkok	2	299.000	598.000
23	Kompor	1	250.000	250.000
24	Lemari dapur KSC	1	920.000	920.000
TOTAL				111.646.000

Sumber: *Homey Residence*, 2016

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak cipta milik IBIKIS (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 IBIKIS.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKIS.



2. Perlengkapan

Tabel 3.2
Homey Residence
Perlengkapan
(Dalam Rupiah)

No.	Nama Perlengkapan	Jumlah (unit)	Harga Satuan (Rupiah)	Total
1	Detergen Bubuk Matic 1 KG	12	10.000	120.000
2	Molto Pewangi 450ml	50	5.000	250.000
3	Sabun Pembersih Lantai Soklin 950ml	50	6.500	325.000
4	Karbol Pembersih toilet Wipol 800ml	24	7.500	180.000
5	Sunlight 800ml	20	8.500	170.000
6	Tabung Elpiji 12 kg	12	120.000	1.440.000
7	Lampu Philips	40	33.000	1.320.000
8	Aqua Galon	180	4.500	810.000
9	Piring	20	5.000	100.000
10	Mangkok	20	7.000	140.000
11	Gelas	20	4.500	90.000
12	Sendok garpu	20	2.000	40.000
13	Parutan	1	6.500	6.500
14	Tempat Bumbu	5	5.000	25.000
15	Ember	2	15.000	30.000
16	Gayung	2	4.000	8.000
17	Keranjang baju	5	15.000	75.000
18	Hanger Handuk	13	2.000	26.000
19	Hanger baju dewasa	20	2.000	40.000
20	Sapu	3	15.000	45.000
21	Sikat WC	13	15.000	195.000
22	Pengki	3	10.000	30.000
23	Kain pel bergagang	3	20.000	60.000
24	Tong sampah kecil	13	7.000	91.000
25	Tong sampah besar	3	20.000	60.000
26	Rak sepatu	13	30.000	390.000
27	Panci	3	57.000	171.000
28	Wajan penggorengan ukuran 10	3	25.000	75.000
29	Wajan penggorengan ukuran 13	3	30.000	90.000
30	Pisau	3	10.000	30.000
31	Bantal dan Guling	16	55.000	880.000
32	Seprai set <i>single bed</i>	16	80.000	1.280.000
33	Serok wajan	3	9.000	27.000
TOTAL				8.619.000

Sumber: *Homey Residence*, 2016

© Hak cipta milik IBKKG (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 IBKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.



Perlengkapan adalah material penunjang kegiatan operasional yang akan habis

masa pemakaiannya selama kurang dari satu tahun. *Homey Residence* memerlukan berbagai perlengkapan untuk kebutuhan operasional yang akan habis dalam waktu kurang dari satu tahun. Pada tabel 3.2 merupakan tabel yang berisikan daftar perlengkapan yang dibutuhkan *Homey Residence*.

3 Tenaga Kerja

Tenaga kerja merupakan penduduk yang berada dalam usia kerja. Menurut UU No. 13 tahun 2003 Bab I pasal 1 ayat 2 disebutkan bahwa tenaga kerja adalah setiap orang yang mampu melakukan pekerjaan guna menghasilkan barang dan atau jasa baik untuk memenuhi kebutuhan sendiri maupun untuk masyarakat. Secara garis besar penduduk suatu Negara dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu tenaga kerja dan bukan tenaga kerja. Penduduk tergolong tenaga kerja jika penduduk tersebut telah memasuki usia kerja. Batas usia kerja yang berlaku di Indonesia adalah berumur 15 tahun – 64 tahun.

Kegiatan Operasional *Homey Residence* membutuhkan tenaga kerja berjumlah 4 orang yang terdiri dari satu orang manager yang dilaksanakan oleh pemilik, dua orang karyawan bagian operasional yang bertugas untuk melayani penghuni dan merawat tempat tinggal, dan satu orang petugas keamanan (satpam) yang bertugas untuk menjaga keamanan rumah kost. Berikut adalah tabel tenaga kerja *Homey Residence*:

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 3.3
Homey Residence
Daftar Tenaga Kerja

Jabatan	Jumlah
Manager	1
Operasional	2
Satpam	1
Total	4

Sumber: *Homey Residence*, 2016

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

D. Latar Belakang Pemilik

Nama : Felani Puspita Andari
 Tempat, Tanggal Lahir : Bekasi, 4 Juli 1994
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Usia : 22 Tahun
 Agama : Muslim
 Alamat : Perumahan SBS JL. Krakatau 2 Blok BB1 No.3 RT03
 RW07. Harapan Jaya. Bekasi Utara 17124
 Nomor HP : 081232149759
 Email : felanips@yahoo.com

Felani Puspita Andari, Lahir di Bekasi pada tanggal 4 Juli 1994, yang merupakan anak kedua dari pasangan Eddy Darwanto dan Dwi Ristyowati ini mulai tertarik untuk menjadi seorang *entrepreneur* karena dipengaruhi oleh rasa kagumnya terhadap anak muda jaman sekarang yang sudah mandiri dalam hal keuangan dan menjadi sukses dalam berbisnis apalagi dapat menciptakan lapangan pekerjaan bagi orang lain.

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 mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



Felani Puspita Andari adalah salah satu mahasiswi di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie. Program studi yang di ambil adalah Manajemen dengan konsentrasi Kewirausahaan di mana sesuai dengan cita-cita dari Felani Puspita Andari untuk mendirikan suatu usaha. Pada tahun pertama dan kedua perkuliahan, Felani Puspita Andari memutuskan untuk tinggal di rumah kost di daerah Kelapa Gading yaitu dekat dengan kampus dikarenakan keadaan lalu lintas yang padat yang dapat mengganggu kegiatan untuk pergi ke tempat perkuliahan. Tahun pertama dan kedua perkuliahan selesai, Felani Puspita Andari memutuskan untuk tidak tinggal di rumah kost lagi dikarenakan aktifitas di perkuliahan yang sudah tidak terlalu padat seperti tahun pertama perkuliahan. Selama tinggal di rumah kost, Felani puspita Andari merasa sangat betah, nyaman dan juga mendapatkan banyak manfaat seperti tidak merasakan padatnya lalu lintas, mudahnya akses untuk ke kampus dan berbagai aktifitas di kampus pun tidak terganggu.

Felani Puspita Andari merupakan calon lulusan sarjana strata 1 konsentrasi Kewirausahaan dari Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie. Dengan pengalaman tersebut dan berbekal ilmu yang didapat selama perkuliahan dan jiwa berwirausaha yang kuat, maka Felani puspita Andari akan membangun *Homey Residence*. *Homey Residence* adalah sebuah bisnis usaha penyewaan kamar dan diharapkan dapat memenuhi kepuasan konsumen penyewa kamar. Felani Puspita Andari optimis bisnis usaha penyewaan kamar adalah peluang baik untuk memulai karir dan mewujudkan cita-cita sebagai seorang wirausahawan.

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 IBKKG.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBKKG.