



## BAB III

### GAMBARAN USAHA



Hak cipta milik IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

#### A. Produk

Menurut Kotler dan Amstrong (2008:266), produk adalah segala sesuatu yang dapat ditawarkan kepada pasar agar menarik perhatian, akuisisi, penggunaan, atau konsumsi yang dapat memuaskan suatu keinginan atau kebutuhan.

Dari definisi diatas dapat diketahui bahwa produk merupakan elemen penting dalam sebuah perusahaan yang nantinya akan dipergunakan sebagai alat pertukaran dengan konsumen yang bisa dikonsumsi agar kebutuhan dan keinginan konsumen dapat terpenuhi.

Produk yang ditawarkan Rabbit House adalah kamar kost sebagai tempat tinggal sementara bagi konsumen.

#### B. Jasa

Menurut Kotler dan Armstrong (2008:266), jasa adalah bentuk produk yang terdiri dari aktivitas, manfaat, atau kepuasan yang ditawarkan untuk dijual dan pada dasarnya tak berwujud serta tidak menghasilkan kepemilikan akan sesuatu.

Menurut Kotler dan Armstrong (2008:292), perusahaan harus mempertimbangkan empat karakteristik khusus jasa ketika merancang program pemasaran: tak berwujud, tak terpisahkan, variabilitas dan dapat musnah.

1. Jasa tak berwujud (*service intangibility*) berarti bahwa jasa tidak dapat dilihat, dirasakan, diraba, didengar, atau dibaui sebelum jasa itu dibeli. Contohnya, orang yang sedang menjalani bedah plastic tidak dapat melihat hasilnya sebelum membeli. Penumpang pesawat tidak mempunyai apa pun selain tiket dan janji bahwa mereka dan

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.



barang bawaan mereka akan tiba dengan selamat di tempat tujuan, berharap semoga tiba pada saat yang sama. Untuk mengurangi ketidakpastian, pembeli mencari “tanda-tanda” kualitas jasa. Para pembeli menarik kesimpulan tentang kualitas jasa dari tempat, orang, harga, perlengkapan, dan komunikasi yang dapat mereka lihat. Karena itu tugas penyedia jasa adalah membuat jasa menjadi berwujud dalam satu atau beberapa cara dan mengirimkan sinyal kualitas yang benar.

1. Jasa tak terpisahkan (*service inseparability*) berarti bahwa jasa tidak dapat dipisahkan dari penyediannya, tanpa mempedulikan apakah penyedia jasa itu orang atau mesin. Jika karyawan menyediakan jasa, maka karyawan itu menjadi bagian jasa. Karena pelanggan juga hadir pada saat jasa itu diproduksi, interaksi penyedia jasa dan pelanggan menjadi fitur khusus pemasaran jasa. Baik penyedia jasa maupun pelanggan mempengaruhi hasil jasa.
2. Variabilitas jasa (*service variability*) berarti bahwa kualitas jasa bergantung pada siapa yang menyediakan jasa itu dan kapan, dimana, dan bagaimana jasa itu disediakan. Sebagai contoh, beberapa hotel misalnya Marriott mempunyai reputasi sebagai penyedia jasa yang lebih baik daripada hotel lain. Tetapi, dalam satu hotel Marriott tertentu, seorang karyawan bagian pendaftaran mungkin menyenangkan dan efisien, sementara karyawan lain yang berjarak beberapa kaki saja mungkin tidak menyenangkan dan lamban. Bahkan kualitas pelayanan seorang karyawan Marriott beragam sesuai energy dan kondisi pikirannya pada saat menghadapi masing-masing pelanggan.
3. Jasa dapat musnah (*service perishability*) berarti bahwa jasa tidak dapat disimpan untuk dijual atau digunakan beberapa saat kemudian. Beberapa dokter mendenda

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang



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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

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.



pasien untuk perjanjian yang tidak ditepati karena nilai jasa hanya ada pada saat itu dan hilang ketika si pasien tidak muncul.

Rabbit House memberikan jasa berupa fasilitas kepada penghuni kamar kost. Kamar yang disediakan berjumlah 20 kamar dengan desain dan furniture yang sama. Ukuran setiap kamar adalah 3 x 4 meter. Fasilitas yang sudah tersedia di dalam kamar terdiri dari tempat tidur Single (ukuran 1 x 2 meter), lemari pakaian, meja belajar, kamar mandi (ukuran 1 x 2 meter) dan AC. Di lantai 1 terdapat 5 kamar, dilantai 2 terdapat 8 kamar dan dilantai 3 terdapat 7 kamar. Untuk fasilitas bersama terdapat Wi-Fi, dapur yang berisi kompor, kulkas mini dan dispenser. Selain itu, juga terdapat ruang tamu yang dapat digunakan untuk bersantai. Untuk fasilitas harian bagi setiap penghuni kost diberikan kuota 2 setelan (baju dan celana). Harga yang ditawarkan Rabbit House adalah Rp. 2.750.000,00.

### C. Ukuran Bisnis

Kriteria – kriteria mengenai ukuran usaha menurut UU RI Nomor 20 tahun 2008 Bab IV Pasal 6 adalah sebagai berikut:

#### 1. Kriteria Usaha Mikro

- Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
- Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).



## 2. Kriteria Usaha Kecil

- a. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
- b. Memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah).

## 3. Kriteria Usaha Menengah

- a. Memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan usaha; atau
- b. Memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh milyar lima ratus juta rupiah)

Berdasarkan kriteria yang tertera pada UU RI Nomor 20 tahun 2008 Bab IV Pasal 6, Rabbit House termasuk kriteria usaha kecil yang memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.

## D. Peralatan dan Tenaga Kerja

### 1. Peralatan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang



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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

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.



Peralatan adalah segala benda yang digunakan oleh perusahaan, baik di kantor maupun di tempat kegiatan usaha, untuk mendukung berjalannya suatu pekerjaan dan memiliki umur ekonomis diatas satu tahun. Yang termasuk dalam kelompok peralatan antara lain :

- a. Furnitur dan kelengkapan ruangan yang biasanya terdapat dalam kantor bagian administrasi
- b. Alat angkut atau kendaraan yang digunakan untuk memperlancar jalannya kegiatan perusahaan.

Untuk mendukung bisnis Rabbit House diperlukan sejumlah peralatan, seperti furniture, dan barang elektronik. Jumlah dari peralatan tentunya akan disesuaikan dengan jumlah kamar. Terdapat 21 kamar di Rabbit House, terdiri dari 20 kamar kost dan 1 kamar pembantu. Berikut daftar peralatan Kost Rabbit House:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian

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 3.1**  
**Peralatan Rabbit House**

**© 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.





No	Nama Peralatan	Jumlah	Harga satuan	Total
1	Single Bed	20	Rp 2,399,000.00	Rp 47,980,000.00
2	Lemari Pakaian 1 Pintu AIUEO	21	Rp 269,900.00	Rp 5,667,900.00
3	Meja belajar	20	Rp 300,000.00	Rp 6,000,000.00
4	Kursi	20	Rp 125,000.00	Rp 2,500,000.00
5	Kaca Cermin	20	Rp 90,000.00	Rp 1,800,000.00
6	Hanger kamar mandi Fiorentino	21	Rp 170,000.00	Rp 3,570,000.00
7	Closet duduk Renovo	20	Rp 850,000.00	Rp 17,000,000.00
8	Closet jongkok American Standard	1	Rp 239,400.00	Rp 239,400.00
9	Wastafel Square Vanitory	20	Rp 850,000.00	Rp 17,000,000.00
10	Shower	20	Rp 71,000.00	Rp 1,420,000.00
11	AC Samsung 0,5 PK	20	Rp 2,393,000.00	Rp 47,860,000.00
12	Lampu LED 5 watt Philip	51	Rp 40,000.00	Rp 2,040,000.00
13	Gayung Plastik	1	Rp 4,000.00	Rp 4,000.00
14	Keset	21	Rp 43,500.00	Rp 913,500.00
15	CCTV Sony 700TVL	2	Rp 450,000.00	Rp 900,000.00
17	Sapu	1	Rp 9,500.00	Rp 9,500.00
18	Alat Pel Super Mop Bolde	2	Rp 145,000.00	Rp 290,000.00
19	Pengki	1	Rp 5,000.00	Rp 5,000.00
20	Kemoceng	1	Rp 2,400.00	Rp 2,400.00
21	Kain Lap	1	Rp 4,500.00	Rp 4,500.00
22	Ceiling brush Nagata 318P	1	Rp 50,000.00	Rp 50,000.00
23	Tempat sampah injak C-12 Lion Star	23	Rp 64,500.00	Rp 1,483,500.00
24	Permadani Karpet BCF ukuran 115x155cm	1	Rp 147,900.00	Rp 147,900.00
25	Sofa minimalis Elephant + Meja	1	Rp 2,150,000.00	Rp 2,150,000.00
26	Dispenser Guci Air	3	Rp 70,000.00	Rp 210,000.00
27	Kulkas Sharp SJ-195MD-FP Dua Pintu 184Liter	1	Rp 1,885,000.00	Rp 1,885,000.00
28	Quantum Kompor Gas 2 Tungku – QGC201EMP	1	Rp 232,000.00	Rp 232,000.00
29	Jemuran baju stainless Glory Home 140 Cm	2	Rp 399,000.00	Rp 798,000.00
30	Mesin Cuci Sharp 2 Tabung 9 KG ES-T95CL	2	Rp 2,100,000.00	Rp 4,200,000.00
31	Piring Calista	22	Rp 5,000.00	Rp 110,000.00
32	Sendok	22	Rp 1,500.00	Rp 33,000.00
33	Garpu	22	Rp 1,500.00	Rp 33,000.00
34	Kitchen set	1	Rp 1,520,000.00	Rp 1,520,000.00
35	Gelas	24	Rp 3,300.00	Rp 79,200.00
36	Setrika Success SS-302	2	Rp 85,500.00	Rp 171,000.00
37	Keranjang Pakaian Kotor	3	Rp 10,000.00	Rp 30,000.00
38	Keranjang Pakaian Bersih	3	Rp 10,000.00	Rp 30,000.00
39	JÄLL Meja Setrika	2	Rp 79,900.00	Rp 159,800.00
40	Sikat WC	2	Rp 8,500.00	Rp 17,000.00
41	Ember	2	Rp 44,900.00	Rp 89,800.00
42	Kuali Maxim Valentino 36 cm	1	Rp 142,000.00	Rp 142,000.00
43	Viera Sodet Stainless Steel	1	Rp 37,500.00	Rp 37,500.00
44	FCENTER M-BB09 Ranjang Susun	1	Rp 1,800,000.00	Rp 1,800,000.00
45	Tangki air Penguin TB110 / 1050 Liter	3	Rp 1,200,000.00	Rp 3,600,000.00
46	Lampu Philips LED Bulb 10 Watt	2	Rp 64,000.00	Rp 128,000.00
47	Pompa Sanyo PH236A	1	Rp 750,000.00	Rp 750,000.00
48	Jetpump Sanyo PDH 255 JP	1	Rp 5,700,000.00	Rp 5,700,000.00
	Jumlah			Rp 180,792,900.00

Sumber: Data olahan

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



## 2. Perlengkapan

Perlengkapan digunakan sebagai penunjang berjalannya kegiatan suatu usaha. ialah suatu pelengkap atau yang melengkapi dalam menyelesaikan pekerjaan. Perlengkapan ini akan lebih mudah habis dibandingkan dengan peralatan. Berikut tabel perlengkapan yang dibutuhkan.

**Tabel 3.2**  
**Perlengkapan Rabbit House**

No	Nama Perlengkapan	Jumlah	Harga satuan	Total
1	Deterjen Wing's Sabun Cream Biru 2 Kg	10	Rp 15,600.00	Rp 156,000.00
2	Indomaret Cairan Pencuci Piring Jeruk Nipis 800Ml	10	Rp 11,500.00	Rp 115,000.00
3	Indomaret Pembersih Lantai Lavender 800Ml	10	Rp 7,400.00	Rp 74,000.00
4	Vit Galon air mineral 20L	20	Rp 11,500.00	Rp 230,000.00
5	Tabung gas elpiji 12 Kg	20	Rp145,000.00	Rp 2,900,000.00
	Jumlah			Rp 3,475,000.00

Sumber: <http://www.indomaret.co.id/>

## 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 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. Menurut pengertian ini, setiap orang yang mampu bekerja disebut sebagai tenaga kerja. Ada banyak pendapat mengenai usia dari para tenaga kerja ini, ada yang menyebutkan di atas 17 tahun ada pula yang menyebutkan di atas 20 tahun, bahkan ada yang menyebutkan di atas 7 tahun karena anak-anak jalanan sudah termasuk tenaga kerja.





Kegiatan operasional Rabbit House membutuhkan 5 orang pekerja, terdiri dari 3 satpam sebagai petugas keamanan dan 2 pembantu yang akan mengurus keperluan sehari – hari penghuni kost seperti membersihkan ruangan dan lingkungan kost dan mencuci pakaian.

**Tabel 3.3**

**Tenaga Kerja Kost Rabbit House (dalam Rupiah)**

Jabatan	Jumlah
Satpam	3
Pembantu	2
Total	5

Sumber: Kost Rabbit House

**E. Latar Belakang Pemilik**

Reyner Felix selaku pemilik dari rumah kost Rabbit House lahir di Jakarta 30 Januari 1994. Pemilik merupakan lulusan Kwik Kian Gie School of Business angkatan 2012. Karena minatnya terhadap dunia bisnis, Ia memutuskan untuk memilih jurusan manajemen dengan konsentrasi kewirausahaan. Alasan memilih bisnis kost dikarenakan bisnis kost menawarkan begitu banyak keuntungan. Bisnis kost memiliki prospek yang bagus karena kebutuhan akan rumah kost terus bertambah setiap tahunnya seiring dengan pesatnya peningkatan jumlah mahasiswa dan karyawan kantor. Penghasilan yang diterima dari sewa kost pun memiliki kurun waktu cukup lama, selama penghuni yang bersangkutan masih kuliah atau bekerja di wilayah tersebut. Bahkan, terkadang ada lulusan kuliah yang akhirnya memutuskan tinggal di kost untuk bekerja di wilayah tersebut. Berdasarkan orangtua yang telah berpengalaman dalam bisnis yang sama, pengelolaan usaha kost dapat dikatakan relatif mudah. Disamping membangun dan memasarkan kost, pemilik hanya perlu menyewa asisten rumah tangga dan melakukan pengecekan berkala untuk meninjau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Hak Cipta milik IBI KKG (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.



kondisi kost. Kalaupun suatu saat pemilik ingin menjual rumah kost yang telah dikelola, harga rumah kost pasti lebih tinggi bila dibandingkan dengan rumah biasa. Hal ini disebabkan karena adanya penghasilan rutin dari anak kost. Calon pembeli rumah kost atau pihak lembaga keuangan yang memperhitungkan perkiraan harga rumah akan memasukkan penghasilan rutin tersebut sebagai salah satu nilai positif yang mampu meningkatkan harga jual rumah. Hal – hal itulah yang menjadi faktor utama untuk mendirikan bisnis kost di daerah Jakarta Barat.

Pemilik memilih nama Kost “Rabbit House” dikarenakan hewan kelinci sering digunakan sebagai lambang kesuburan dan kelahiran kembali. Berdasarkan pandangan tersebut, pemilik menginginkan Kost Rabbit House menjadi usaha yang menghasilkan keuntungan dan terus berkelanjutan. Dalam konotasi paskah, kelinci merupakan simbol kemurnian dan sering juga kelinci diperlihatkan mengenakan pakaian dan memberikan hadiah kepada anak – anak dalam legenda maupun buku cerita. Diharapkan calon – calon penghuni Kost Rabbit House memiliki sifat yang baik dan jujur.

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.