



BAB IV

PERENCANAAN JASA DAN OPERASIONAL



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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

A. Deskripsi Rencana Operasi

Rabbit House adalah wirausaha yang bergerak di bidang jasa penyewaan kamar. Pemasaran dilakukan dengan menyebarkan brosur dan melalui jejaring sosial seperti Facebook, Twitter dan Instagram. Rabbit House juga memiliki website sebagai media untuk mempermudah calon konsumen mendapatkan informasi mengenai kost Rabbit House. Berikut adalah tahap perencanaan sebelum memulai usaha:

1. Melakukan survey lokasi.

Penentuan lokasi yang strategis adalah langkah pertama yang harus dilakukan sebelum memulai bisnis kost, menjadi penentu apakah usaha akan berjalan lancar atau tidak. Lokasi dapat dipilih berdasarkan segmen dan target pasar. Jika menargetkan mahasiswa, maka pilihlah lokasi didekat kampus dan bila menargetkan karyawan maka pilihlah lokasi di sekitar areal perkantoran. Lokasi yang tidak terlalu jauh dari pusat kota atau pusat bisnis, namun juga tenang dan nyaman sebagai tempat istirahat penyewa. Akan lebih baik, apabila lokasi tidak jauh dari sarana umum dan tempat keramaian seperti mall, tempat berbelanja, tempat makan, rumah sakit dan bank. Dengan mempertimbangkan hal – hal diatas, maka pemilik memutuskan untuk memilih daerah Slipi sebagai tempat mendirikan usaha kost Rabbit House.

2. Membeli lokasi

3. Mengurus IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru,

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.



mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan diatur pada Pasal 5 ayat 1 Perda 7 Tahun 2009.

IMB akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan Tata Ruang yang telah ditentukan. Selain itu, adanya IMB menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama.

Izin Mendirikan Bangunan online (IMB online) adalah pelayanan pembuatan IMB dengan sistem online. Semua pendaftaran akan dilakukan secara online melalui www.dppb.go.id sehingga pemohon tidak perlu datang ke kantor Pengawasan dan Pertertiban Bangunan (P2B). Sistem ini menghubungkan Dinas dengan Suku Dinas P2B hingga tingkat kecamatan. Pemohon tinggal memilih menu IMB rumah tinggal atau non-rumah tinggal. Setelah itu, pemohon memasukkan lampiran data berupa gambar bangunan yang dimaksud. Pengisian data harus lengkap. Jika tidak, permohonan akan tertolak. Selanjutnya, pemohon membayar retribusi ke Bank DKI. Setelah membayar, buktinya dipindai lalu dikirim.

Sistem IMB online diterapkan mulai 1 Februari 2014 dan diresmikan oleh Joko Widodo pada tanggal 13 Februari 2014. Penerapan sistem ini diharapkan dapat menekan praktik pencaloan dalam mendapatkan IMB. Menurut Kepala Dinas P2B DKI, Putu Indiana, sistem ini akan mampu memangkas hingga 50 persen waktu yang biasa diperlukan untuk mengurus IMB secara konvensional. Untuk menghindari celah bagi

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.



pembuat IMB palsu, verifikasi dokumen akan dilakukan saat pemohon mengambil sertifikat IMB di masing-masing kecamatan, yaitu setelah pemohon selesai membayar retribusi pembuatan IMB. Jika beberapa dokumen terdeteksi tidak sesuai seperti tujuan penggunaan bangunan, permohonan dapat ditolak dan pemohon bisa dikenakan sanksi pidana atas tuduhan pemalsuan dokumen.

4. Membangun kost Rabbit House
5. Melakukan analisis pesaing utama
6. Membeli peralatan dan perlengkapan
7. Membuat brosur, website dan akun jejaring social sebagai media promosi
8. Melakukan perekrutan tenaga kerja
9. Memulai usaha

Berikut merupakan jadwal kegiatan operasional Kost Rabbit House:

Tabel 4.1

Jadwal Kegiatan Operasional Kost Rabbit House

Kegiatan	2017							2018
	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan
Survey lokasi								
Membeli lokasi								
Mengurus IMB								
Membangun kost Rabbit House								
Melakukan analisis pesaing utama								
Membeli peralatan dan perlengkapan								
Membuat brosur, poster dan akun jejaring social sebagai media promosi								

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 IBIKKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Sumber: Kost Rabbit House

Gambar diatas merupakan alur jasa dari Rabbit House. Pertama – tama, calon konsumen harus membuat perjanjian terlebih dahulu via telepon maupun *private message*.

Setelah itu, calon konsumen datang ke Rabbit House untuk melihat – lihat lingkungan kost dan memilih kamar yang diinginkan. Apabila berminat untuk menyewa, calon konsumen diwajibkan untuk mengisi formulir registrasi yang berisi biodata lengkap dan persetujuan terhadap syarat & ketentuan serta peraturan yang harus dipatuhi apabila menjadi penghuni kost. Calon konsumen juga diwajibkan untuk melampirkan dokumen – dokumen berikut:

1. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
2. Foto diri terbaru 3x4
3. Membayar DP 50% sebagai tanda jadi dan membayar 50% sisanya saat akan menempati rumah kost atau 100% biaya sewa di muka apabila ingin segera menempati ruangan kost.

Apabila telah memenuhi syarat yang telah ditentukan diatas, maka pihak yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi penghuni kost Rabbit House untuk jangka waktu yang telah ditentukan.

C. Bangunan Fisik

Bangunan Fisik dari kost Rabbit House berlokasi di Jl. Palmerah Utara I No. 20. Palmerah, Jakarta Barat. kost Rabbit House akan didirikan diatas sebidang tanah berukuran 10 m x 18 m yang terdiri dari 3 lantai. Di bagian depan kost Rabbit House terdapat pos satpam, taman dan tempat parkir dengan kapasitas 5 sepeda motor. Pada

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.

lantai satu terdapat ruang tamu, 7 kamar kost, 1 kamar pembantu dan dapur yang terletak dibawah tangga. Pada lantai dua terdapat 8 kamar kost dan balkon yang dapat digunakan untuk bersantai. Kemudian di lantai tiga terdapat 5 kamar kost dan ruang laundry.

Berikut denah dari kost Rabbit House:

Gambar 4.2
Bangunan Fisik Kost Rabbit House

Lantai 1

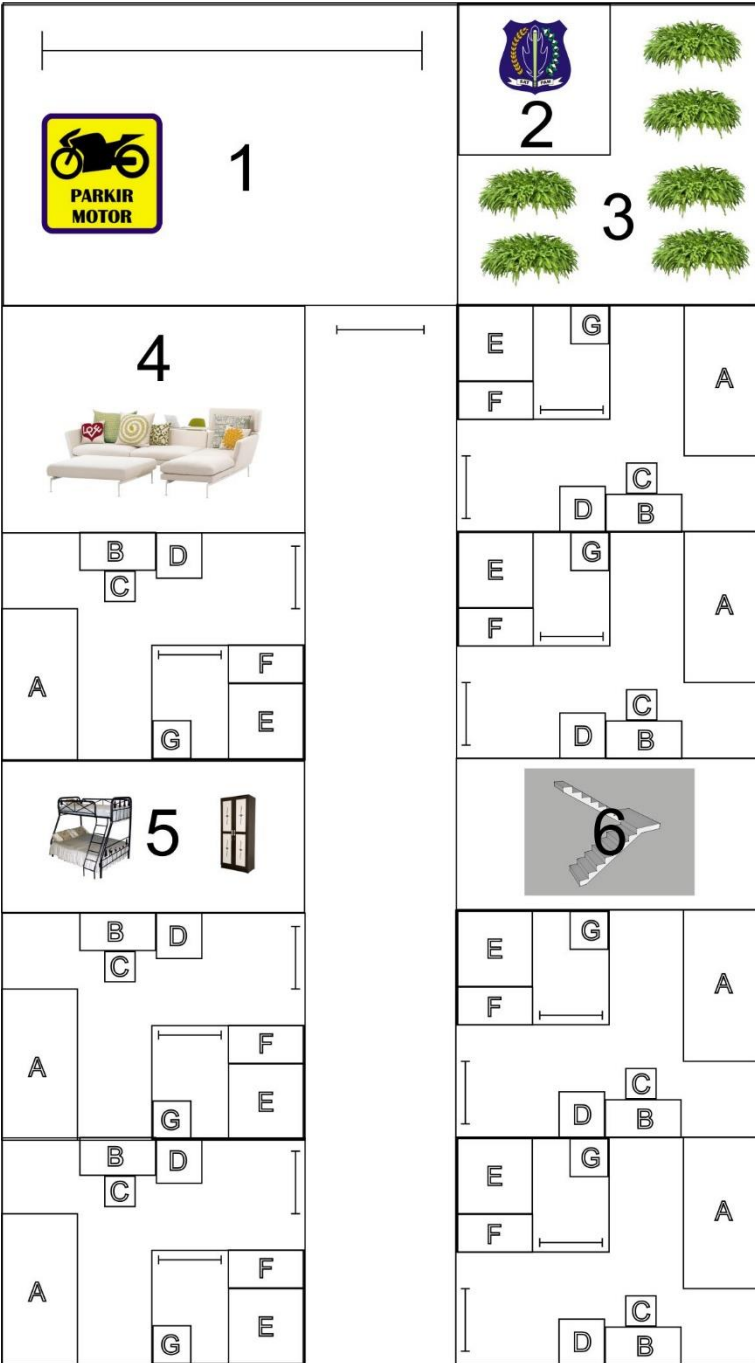
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.





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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang



Sumber: Kost Rabbit House

Keterangan:

1 = Tempat parkir

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 = Pos satpam

3 = Taman

4 = Ruang tamu

5 = Kamar Pembantu

6 = Dapur

7 = Balkon

8 = Laundry

A = Ranjang

B = Meja

C = Kursi

D = Lemari pakaian

E = Shower

F = Closet duduk

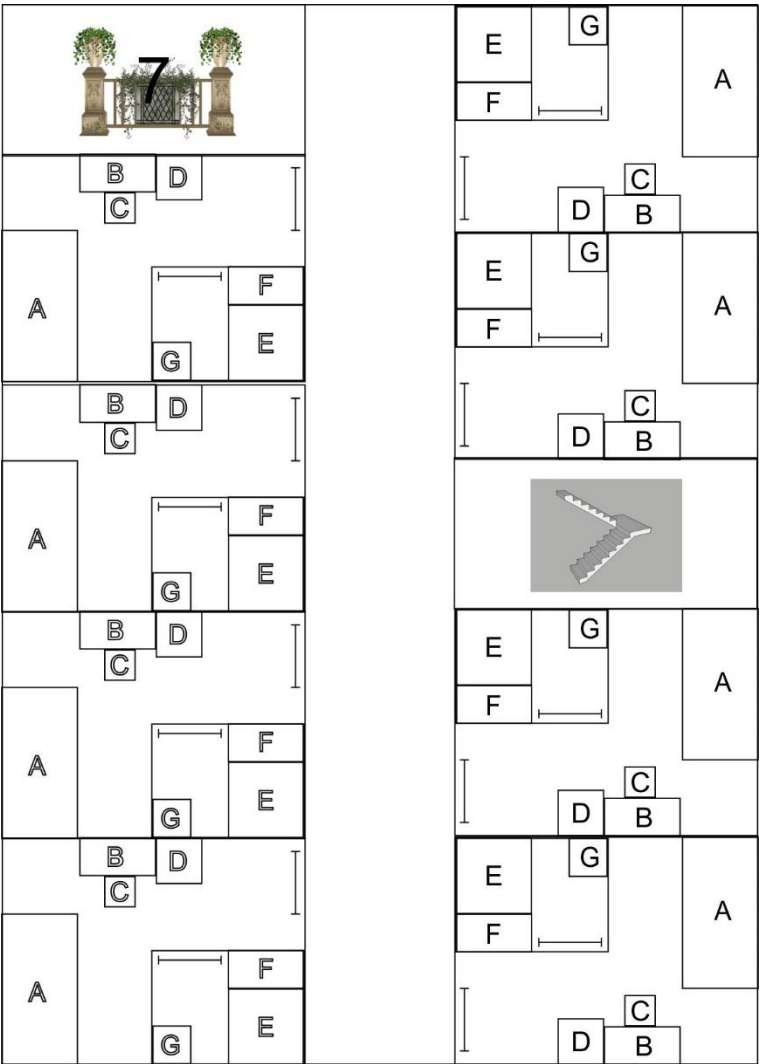
G = Wastafel

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.



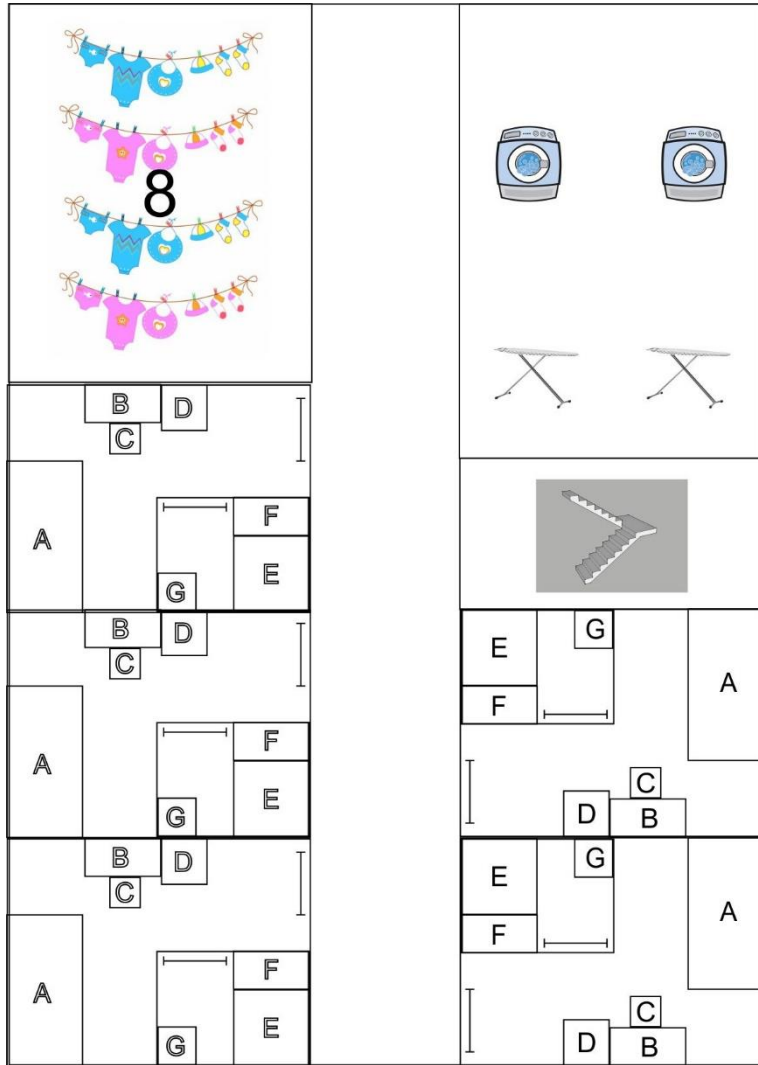
Sumber: Kost Rabbit House

C Hak cipta milik IBI KKG (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.

Lantai 3



Sumber: Kost Rabbit House

C Hak cipta milik IBI KKG (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. Penguatipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
 - b. Penguatipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

D. Nama Pemasok

Pemasok yang biasanya disebut juga dengan supplier atau vendor adalah individu atau perusahaan yang memiliki kemampuan untuk menyediakan kebutuhan individu atau perusahaan lain. Berikut daftar pemasok kebutuhan kost Rabbit House: Informa, Mitra 10, lazada.co.id, orami.co.id, tokopedia.com, dan Indomaret.



E. Teknologi

Teknologi yang digunakan oleh Rabbit House menunjang kegiatan dan keamanan penghuni Rabbit House, antara lain:

1. Teknologi Komunikasi

Teknologi Komunikasi digunakan adalah handphone, untuk mempermudah proses pertukaran informasi antara pemilik kost Rabbit House dengan penjaga kost.

2. Teknologi Pengawasan

CCTV digunakan untuk mengawasi kegiatan di lingkungan kost, sebagai tindakan pencegahan dan penanggulangan terhadap suatu tindak kejahatan seperti perampokan dan kejadian yang tak diinginkan lainnya.

3. Teknologi Jaringan

Selain itu, disediakan pula fasilitas Wi-Fi bagi para penghuni kost untuk menggunakan akses internet. Wi-Fi dapat diakses oleh penghuni dengan menggunakan username dan password yang telah disediakan Rabbit House sebelumnya.

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.