

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Cibubur merupakan salah satu kelurahan di kecamatan Ciracas, Jakarta Timur. Nama Cibubur lebih terkenal daripada nama kecamatannya sendiri yaitu Ciracas sejak era Orde Baru. Terlebih pada saat wacana Mega Proyek Kota Mandiri Jonggol tercetus membuat banyak pengembang yang datang untuk membangun perumahan, pusat belanja, dan pusat-pusat ekonomi lainnya. Namun letak Cibubur berada di antara 4 perbatasan wilayah yakni Kota Jakarta Timur, Depok, Bekasi, dan Kabupaten Bogor.

GAMBAR 1

PETA PERBATASAN CIBUBUR



Sumber: id.quora.com

Secara administratif, Cibubur hanyalah sebuah wilayah kecil di bagian kiri atas peta seperti yang dapat dilihat pada Gambar 1. Kendati Demikian Kawasan Cibubur dapat dikatakan dari bentangan sebelah kiri atas Jalan Raya Trans Yogie hingga Sungai Cileungsi yang mempunyai jarak kurang

lebih 7 km seperti yang dapat dilihat pada Gambar 1. Pada kesempatan kali ini penulis memilih Kawasan Cibubur yang termasuk ke dalam wilayah Kabupaten Bogor sebagai lokasi usaha yang akan penulis dirikan.

Menurut data yang penulis peroleh dari laman bogorkab.bps.go.id, jumlah penduduk Kabupaten Bogor adalah sebanyak 5.489.536 jiwa dengan perbandingan berjenis kelamin 2.820.924 laki laki dan sebanyak 2.668.612 perempuan. Dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,37% per tahun, serta rasio jenis kelamin 106, yang memiliki arti 106 jiwa laki-laki di setiap 100 jiwa perempuan (BRS Sensus Penduduk 2020). Dari hasil Sensus Penduduk Tahun 2020 yang diselenggarakan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) tercatat bahwa Kabupaten Bogor merupakan Kabupaten dengan jumlah penduduk terbanyak di Indonesia. Banyaknya jumlah tenaga kerja di wilayah Kabupaten Bogor dapat memastikan bahwa mereka juga terdampak oleh kebijakan pemerintah mengenai *work from home*.

Pada masa pandemi Covid-19 ini, *work from home* menjadi sebuah keharusan bagi kalangan pelajar maupun pekerja kantoran. Tidak dapat dipungkiri bahwa terdapat keuntungan serta kerugian terhadap penerapan kebijakan *work from home*. Menurut Nadya Safirasari Setiawan dan Achmad Room Fitrianto (2021: 3) terdapat 5 keuntungan dalam penerapan kebijakan *work from home* dalam dimensi ekonomi, diantaranya: penentuan jam kerja yang bebas, waktu perjalanan menuju kantor yang berkurang, biaya bensin yang berkurang, terhindar dari *office politics*, dan peningkatan terhadap semangat, komitmen kerja, tingkat kepuasan karyawan, keahlian

karyawan, dan pendapatan. Namun terdapat juga kerugian dalam segi ekonomi, yaitu: jaringan data yang mempengaruhi interaksi karyawan, kesalahpahaman yang timbul diantara karyawan, suasana lingkungan kerja yang tidak mendukung, proses bertukar wawasan pengetahuan yang tidak secara langsung, serta duplikasi peralatan kerja di rumah dan di kantor.

Oleh karena itu, *coworking space* hadir sebagai sarana bagi para pelajar, pekerja kantoran hingga freelancer untuk belajar ataupun bekerja dan mengembangkan ide mereka. Pengertian *coworking space* sendiri merupakan kantor atau lingkungan kerja yang digunakan oleh berbagai orang, baik yang berkeja sendiri maupun bekerja untuk perusahaan yang berbeda – beda, Oxford (2017).

Menurut Bouncken & Reuschl, (2018: 317-334) *Coworking space* mencakup berbagai bentuk ruang kerja terbuka kontemporer yang menyediakan fasilitas dan infrastruktur kantor bersama untuk orang-orang dari berbagai latar belakang profesional, termasuk freelancers, pengusaha, startups, dan karyawan perusahaan

Mereka yang datang ke tempat *coworking space* memiliki kebebasan tersendiri untuk mengerjakan pekerjaannya. Kendati demikian, mereka juga tidak terikat oleh jam kantor, sehingga mereka dapat menentukan durasinya sendiri untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut. Kebebasan tersebut membawa pengaruh positif kepada diri setiap orang, dan dapat meningkatkan produktivitas dan kreativitas dalam mengerjakan pekerjaan.

Dalam merancang sebuah usaha, terdapat peraturan yang wajib diketahui mengenai Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM). Penulis mengacu kepada Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 1 Tahun 2019 mengenai Pemberdayaan Koperasi dan Usaha Mikro. Pemerintah Kabupaten Bogor mempunyai upaya untuk memulihkan sektor ekonomi dengan memberikan Bantuan Langsung Tunai (BLT) sebagaimana yang dicantumkan pada Peraturan Bupati Kabupaten Bogor Nomor 76 Tahun 2020 mengenai Pemberian Bantuan Sosial Tunai Kepada Pelaku Usaha Mikro atau Pelaku Usaha Kecil dan Korban Pemutusan Hubungan Kerja yang Terdampak Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Dalam Upaya Pemulihan Ekonomi di Kabupaten Bogor.

Untuk mempermudah penulis dalam mendirikan usaha *coworking space*. Penulis menggunakan strategi manajemen *Business Model Canva* sebagai alat untuk mendefinisikan serta mengkomunikasikan ide atau konsep bisnis *coworking space*.

Menurut Osterwalder (2012: 14), *Business Model Canva* merupakan sebuah alat untuk mendeskripsikan sebuah organisasi dalam menciptakan, menyampaikan, dan menangkap sebuah nilai. Menurut Osterwalder (2012: 16) *Business Model Canva* terbagi menjadi 9 elemen, yakni: Segmen Konsumen (*Customer Segment*), Porsi Nilai (*Value Proportion*), Jalur Pemasaran (*Channels*), Relasi dengan Pelanggan (*Customer Relationship*), Sumber Pendapatan (*Revenue Stream*), Kegiatan Inti (*Key Activities*),

Sumber Daya Utama (*Key Resources*), Kemitraan Kunci (*Key Partners*), dan Struktur Pembiayaan (*Cost Structure*).

Untuk dapat mengetahui minat masyarakat terhadap pendirian *coworking space* di Cibubur, maka penulis melakukan survei dalam bentuk kuesioner dengan pertanyaan sebagai berikut.

TABEL 1

No	Pernyataan	Jawaban	
		Ya	Tidak
1	Pernah mendengar Coworking Space	47	9
2	Pernah berkunjung ke Coworking Space	33	23
3	Dapat melakukan pekerjaan dari Coworking Space	42	14
4	Tertarik berkunjung kembali ke Coworking Space	31	15

Sumber: Olahan Penulis (2022)

Dengan menggunakan *Google Form*, penulis menyebarkan kuesioner kepada masyarakat yang berkediaman di kawasan Cibubur. Hasilnya sebanyak 83,9% Responden cukup akrab dengan *coworking space*, mayoritas responden mengetahui *coworking space* sebagai sarana untuk bekerja / mengerjakan tugas.

Mayoritas responden 75% mengaku dapat menyelesaikan pekerjaannya di *coworking space* (Tidak harus di kantor, ataupun di sekolah). Penulis mendapatkan data bahwa 17 dari 56 responden menginginkan inovasi *coworking space* yang menyediakan layanan

minuman / kopi untuk menunjang kegiatan mereka selama berada di *coworking space*.

Berdasarkan teori *Business Model Canva* dan terdapat *demand* pada masyarakat sekitar serta peraturan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Pemerintah Kabupaten Bogor yang mendukung penulis, maka penulis tertarik untuk menyusun tugas akhir dalam bentuk perencanaan usaha dengan judul: **“PERENCANAAN USAHA CO WORKING SPACE DI CIBUBUR”**.

B. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Dalam menjalankan sebuah bisnis / usaha, persaingan merupakan hal yang lumrah. Menurut Rainer Adam (2006: 13) persaingan adalah sebuah mekanisme yang bertujuan untuk menemukan solusi atas masalah dan tantangan yang muncul dalam dunia ekonomi.

Perencanaan usaha *“Seiten Coworking Space”* yang dirancang oleh penulis memilih konsep *interior* Jepang, yakni memiliki penampilan yang serba minimalis. Dari mulai warna palet yang mengadaptasi elemen kayu dan batu, sehingga akan ada perpaduan warna abu – abu, putih dan juga sedikit hitam. Warna – warna tersebut akan menimbulkan kesan visualisasi yang minimalis dan sangat manis.

“Seiten Coworking Space” tidak hanya menawarkan *working space* untuk para individu seperti pekerja kantoran dan pelajar, namun penulis juga

akan menawarkan *meeting room* untuk memfasilitasi rapat atau pertemuan orang – orang dari sebuah perusahaan.

Usaha “*Seiten Coworking Space*” yang dirancang oleh penulis juga akan menawarkan menu minuman yang cukup bervariasi serta mempunyai cita rasa keunikan yang berbeda – beda. “*Seiten Coworking Space*” akan menawarkan minuman dari jenis olahan kopi hingga inovasi seperti *mocktail* yang akan menjadi ciri khas dari “*Seiten Coworking Space*”.

Dengan inovasi dan pemilihan bahan minuman yang berkualitas, penulis mengharapkan usaha ini dapat mengikuti keinginan serta memenuhi ekspektasi pelanggan dan memberikan sebuah pengalaman baru.

Persaingan dalam berbisnis dapat membawa dampak dan perubahan positif, dengan syarat pebisnis menyikapi persaingan dengan baik dan bijak. Dalam membentuk ide usaha *coworking space*, penulis juga menyadari bahwa terdapat beberapa usaha sejenis yang terdapat di kawasan Cibubur, maka dari itu penulis melakukan survey terhadap jumlah *coworking space* yang berada di kawasan Cibubur. Hasilnya penulis menemukan 4 usaha *coworking space* yang penulis tampilkan pada tabel di bawah,

TABEL 2
JUMLAH COWORKING SPACE DI KAWASAN CIBUBUR

No	Nama Coworking Space	Alamat
1	SMART Coworking Space	Kawasan Niaga Citra Gran Blok R7 no.11
2	1m1 coworking - Cibubur	Ruko Raffles Hills, Jl. Alternatif Cibubur

No	Nama Coworking Space	Alamat
3	Work-In Station	Boston Square, RK 3/18, Jl. Raya Kota Wisata
4	9 Coworking	Madison Square SHC, 1 Jl. Raya Kota Wisata No.9

Sumber: www.google.com, Olahan Penulis (2022)

2. Deskripsi Logo dan Nama

GAMBAR 2

LOGO SEITEN COWORKING SPACE



Sumber: Olahan Penulis (2022)

“*Seiten*” atau dalam bentuk kanji 青天, merupakan sebuah kata yang berasal dari Bahasa Jepang yang mempunyai arti yakni langit biru. Dalam arti penulis menginginkan *customer* untuk dapat mencari ide – ide kerja mereka setinggi langit ketika berada di “*Seiten Coworking Space*”. Elemen awan pada logo memiliki arti fleksibilitas dalam mengerjakan suatu pekerjaan, sedangkan elemen biru pada logo melambangkan langit serta kedamaian bagi seluruh pelanggan “*Seiten Coworking Space*”. 4 buah biji kopi yang mengapit *Seiten* memiliki arti bahwa pelanggan dapat menikmati

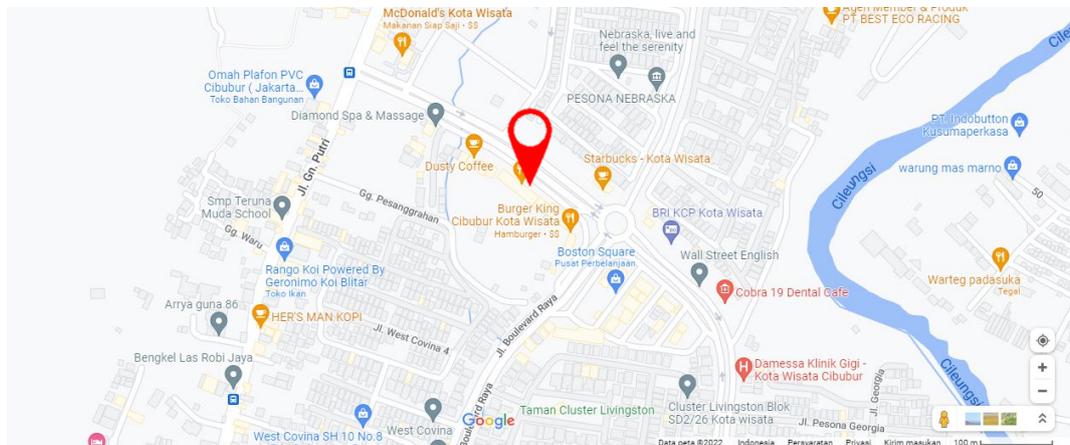
kopi selama berada di “*Seiten Coworking Space*”. Serta dua orang di dalam logo mengilustrasikan pelanggan yang sedang memakai jasa dari “*Seiten Coworking Space*”.

3. Lokasi

Dalam mendirikan usaha *Seiten Coworking Space*, penulis memilih Perumahan Kota Wisata Cibubur sebagai lokasi pendirian usaha. Penulis memilih lokasi tersebut karena mempunyai letak yang cukup strategis dan mempunyai peluang bisnis yang cukup besar. *Seiten Coworking Space* akan beralamat di Ruko Madison Square Blok SHC 1 no 28, Jl. Raya Kota Wisata No.11, Ciangsana, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, 16968.

GAMBAR 3

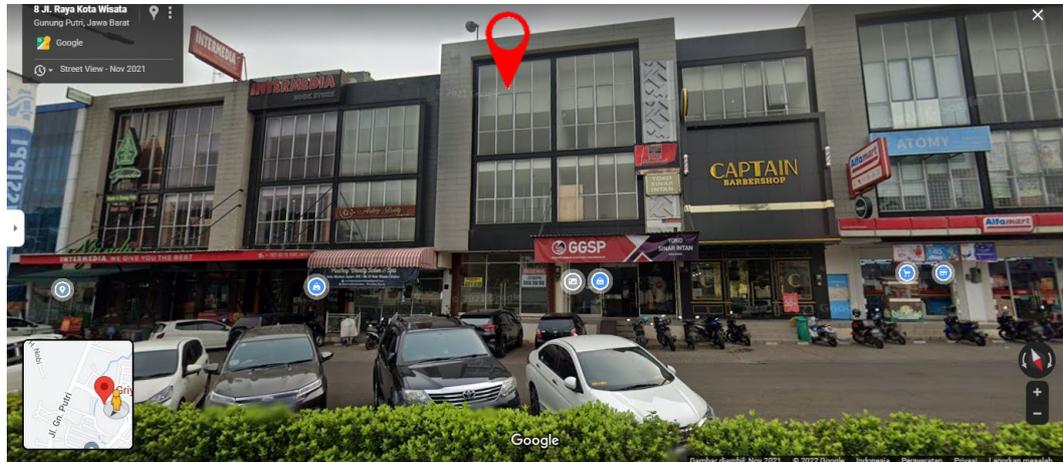
PETA LOKASI SEITEN COWORKING SPACE



Sumber: [google.com/maps](https://www.google.com/maps)

GAMBAR 4

LOKASI SEITEN COWORKING SPACE



Sumber: google.com/maps

C. Visi Dan Misi

Menurut Wibisono (2006: 43) visi adalah sebuah rangkaian kalimat yang menyatakan impian dari sebuah organisasi atau perusahaan yang ingin dicapai di masa mendatang. Sedangkan misi menurut Prasetyo dan Benedicta (2004: 8) adalah sebuah realisasi yang akan membuat sebuah organisasi mampu menghasilkan produk dan jasa berkualitas yang memenuhi keinginan, kebutuhan, dan harapan pelanggannya.

Visi dari “*Seiten Coworking Space*” adalah menjadi menjadi tempat pilihan dalam penyediaan ruangan serta makanan dan minuman di Kawasan Cibubur. Dalam upaya mencapai visi dari *Seiten Coworking Space*, maka diperlukan misi yang dapat mendukung visi tersebut. Maka dari itu misi dari *Seiten Coworking Space* adalah:

- Memberikan fasilitas penunjang kantor berupa *WiFi* dengan jaringan terbaik untuk memenuhi kebutuhan *customer* dalam mengerjakan pekerjaan mereka.
- Menjalin hubungan yang baik dengan *customer* untuk memberikan serta meningkatkan pelayanan.
- Menjaga kualitas dan konsistensi baik dari menu yang kami tawarkan hingga layanan yang kami berikan.

D. SWOT Analysis

SWOT (Strength, Weakness, Opportunities, Threats) Analysis atau analisis peluang dan hambatan merupakan sebuah metode untuk mengetahui seberapa besar kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman dalam suatu perencanaan usaha. Menurut Samejima, Shimizu, Akiyoshi, & Komoda (2006: 3) Analisis SWOT adalah metode yang umum digunakan untuk menganalisis dan memposisikan sumber daya dan lingkungan organisasi di empat elemen: Kekuatan, Kelemahan, Peluang, dan Ancaman.

Berdasarkan teori tersebut, penulis dapat menyimpulkan analisis peluang dan hambatan dari perencanaan usaha *coworking space* di Cibubur sebagai berikut:

TABEL 3
SWOT ANALYSIS

<p>SWOT Analysis</p>	<p>Strength:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki <i>Layout</i> ruangan yang kondusif • <i>WiFi</i> dengan jaringan internet yang cepat • Menu minuman serta <i>pastry product</i> yang bervariasi 	<p>Weakness:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wawasan masyarakat mengenai <i>coworking space</i> yang masih minim
<p>Opportunities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokasi yang strategis sehingga mudah dijangkau • Pesaing yang tergolong sedikit dan memiliki konsep yang berbeda 	<p>S-O:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki potensial pelanggan yang cukup banyak dikarenakan lokasi yang berseberangan dengan sekolah 	<p>O-W:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Melakukan promosi mengenai apa itu <i>coworking space</i> di sekitar Kawasan Cibubur
<p>Threats:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kecenderungan masyarakat yang mudah bosan • Faktor eksternal seperti halnya cuaca yang dapat mengganggu kecepatan jaringan internet 	<p>S-T:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memberikan promo makanan serta minuman secara berkala untuk menarik perhatian pelanggan 	<p>W-T:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menciptakan dekorasi <i>interior</i> yang bertema Jepang untuk menarik perhatian dari potensi pelanggan serta melakukan promosi secara berkala sehingga kelemahan dan ancaman dapat diminimalisir dengan baik

Sumber: Olahan Penulis (2022)

E. Spesifikasi Produk / Jasa

Usaha “*Seiten Coworking Space*” menawarkan fasilitas dan infrastruktur kantor kontemporer seperti contoh jaringan internet dengan kecepatan tinggi. Penulis juga menyediakan berbagai macam menu minuman untuk menunjang kebutuhan pelanggan dalam mengerjakan pekerjaan mereka selama berada di “*Seiten Coworking Space*”. “*Seiten*

Coworking Space” menawarkan keunggulan berupa tata letak coworking space kontemporer yang didominasi dengan konsep berbau Jepang. Sehingga dari pelajar sampai dengan pekerja kantoran dapat merasakan suasana yang nyaman dalam melakukan pekerjaan mereka.

F. Jenis Badan Usaha

Dalam mendirikan sebuah usaha bisnis, memilih jenis badan usaha adalah sebuah hal yang perlu diperhatikan. Sebab dalam memilih sebuah jenis badan usaha akan memiliki manfaat dan kekurangannya masing – masing. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), badan usaha merupakan sekumpulan orang dan modal yang mempunyai aktivitas yang bergerak di bidang perdagangan atau dunia usaha / perusahaan.

Pada perencanaan usaha *coworking space* di Cibubur, penulis memilih jenis badan usaha Perseroan Komanditer (CV). Menurut Sukmadi (2017:4) CV merupakan jenis badan usaha yang dibentuk disatu pihak oleh seseorang yang memiliki tanggung jawab sepenuhnya, serta dipihak lain seseorang sebagai pemilik modal yang bertanggung jawab atas modal yang ditanam ke dalam perseroan tersebut.

Alasan penulis memilih CV sebagai jenis badan usaha adalah karena dalam pendirian sebuah CV penulis menginginkan usaha *coworking space* ini dipimpin oleh satu orang, sehingga dapat bertanggung jawab penuh atas kegiatan yang berlangsung serta segala resiko dan ancaman di dalamnya. Alasan penulis lainnya adalah, CV memiliki biaya pembuatan yang lebih

murah, serta tidak terdapat peraturan yang menyatakan banyaknya nominal modal awal yang harus penulis miliki.

Dalam pendirian sebuah CV, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, yakni:

- Didirikan oleh minimal 2 orang, yang selanjutnya disebut sekutu pasif dan aktif.
- Akta notaris dalam Bahasa Indonesia.
- Pendiri CV wajib berkewarganegaraan Indonesia.
- Kepemilikan harus 100% warga Negara Indonesia, tidak campur tangan dengan partisipasi modal asing.

G. Aspek Legalitas

Pendirian badan usaha memerlukan berbagai macam perizinan, seperti yang telah diatur pada Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), yaitu pada Pasal 19, 20, dan 21 KUHD. Untuk dapat mendirikan sebuah badan usaha Perseroan Komanditer terdapat beberapa prosedur yang wajib dilalui sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri Hukum and HAM Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata (Permenkumham 17/2018), yakni:

- Memilih Nama CV dan Mengajukan Nama CV Ke Kementerian Hukum dan HAM (Kemenkumham)
- Membuat Akta Pendirian Di Hadapan Notaris
- Mendapatkan Surat Keterangan Terdaftar (SKT)

- Mengajukan Permohonan NPWP
- Mengurus Nomor Induk Berusaha (NIB)
- Mengurus Izin Usaha dan Izin Operasional/komersial