

BAB I

DESKRIPSI BISNIS

A. Latar Belakang

Kebersihan merupakan kebutuhan hidup yang sangat mendasar bagi manusia. Menurut **Nawar (2002:2)** “*Housekeeping* adalah bagian departemen yang mengatur atau menata perlengkapan, menjaga kebersihan, memperbaiki kerusakan, dan menata dekorasi dengan tujuan agar rumah (hotel) tersebut tampak rapi, menarik, bersih dan menyenangkan bagi penghuni atau tamu yang menginap.” Manusia perlu menjaga kebersihan lingkungan dan kebersihan diri agar sehat supaya tidak menyebarkan kotoran, atau menularkan kuman penyakit bagi diri sendiri maupun orang lain. Kebersihan tempat tinggal lebih tepatnya tentu dapat dilakukan dengan cara berikut seperti : membersihkan jendela, dan perabot rumah tangga, mencuci peralatan masak, menyapu dan mengepel lantai, membuang sampah, dan lain-lain. *Housekeeping* ini dapat diterapkan tidak hanya pada hotel, tetapi bisa juga pada hunian. Hunian tentunya terdiri dari banyak dan berbagai macam, tetapi yang akan dibahas disini lebih tepatnya adalah apartemen.

Menurut **Ernst Neufert (1980:86)** “Apartemen merupakan bangunan tempat tinggal yang dibagi secara horizontal dan vertikal agar tersedia bangunan hunian yang berdiri sendiri dan meliputi gedung bertingkat rendah maupun tinggi, dilengkapi

beraneka ragam fasilitas yang sesuai dengan standar yang ditentukan.” Pada era modern seperti sekarang hunian apartemen merupakan salah satu solusi untuk masyarakat yang bekerja di pusat kota agar tidak menempuh waktu yang lama untuk mencapai kantor atau pun tempat kerjanya. Selain itu akses yang mudah dengan transportasi publik maupun pribadi memberikan aksesibilitas ke tempat-tempat umum seperti pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, imigrasi, kedutaan besar, dan lain-lain menjadi lebih cepat. Hal ini juga didukung oleh banyaknya masyarakat dalam usia produktif bekerja yang bermigrasi ke kota-kota besar yang menyebabkan permintaan terhadap apartemen ini selalu ada.

Indonesia saat ini menduduki peringkat ke-4 sebagai negara dengan penduduk terbanyak di dunia setelah China, India dan Amerika. Hal ini tentunya bisa menjadi sesuatu yang positif atau negatif tergantung dari perspektif masing-masing diri. Berikut adalah data kota dengan penduduk terbanyak di Indonesia pada tahun 2017 :



Gambar 1 Data Kota Dengan Penduduk Terbanyak di Indonesia

Sumber : Kemendagri 2017

Jakarta sendiri merupakan ibukota Indonesia saat ini, banyak dari pusat pemerintahan, maupun bisnis yang bermukim di kota tersebut. Dari data diatas bisa dilihat bahwa penduduk Jakarta jumlahnya sangat banyak, bahkan nyaris 4 kali lipat penduduk di kota Surabaya dan Medan. Apabila dilihat lebih dalam dari penduduk Jakarta yang berjumlah lebih kurang 10 juta jiwa, akan ada jumlah usia produktif sebanyak 71% dari total penduduk Jakarta. Usia produktif yang dimaksud adalah penduduk Jakarta yang berusia di antara 15-64 tahun. Tentunya hal ini merupakan bonus demografi penduduk Jakarta yang bisa dimanfaatkan dengan baik untuk berbisnis.

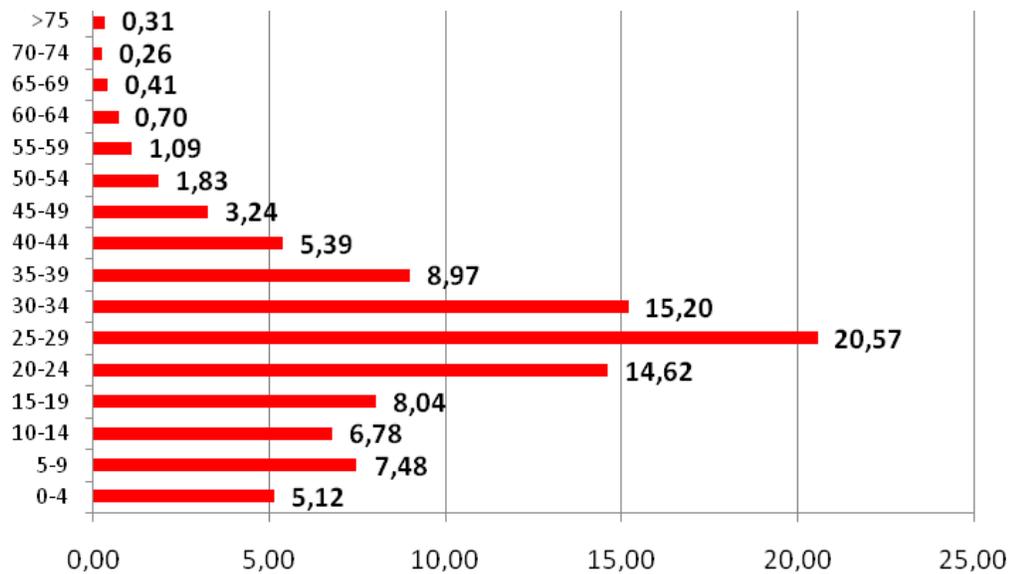


Gambar 2 Grafik jumlah penduduk provinsi DKI Jakarta menurut kelompok umur.

Sumber : Badan Pusat Statistik 2019.

Hal ini tentunya sangat mendukung bagi mereka yang berusia produktif untuk tinggal didekat tempat kerja atau kantornya. Banyaknya penduduk yang bermigrasi ke kota besar untuk bekerja dan tinggal di apartemen juga patut diperhitungkan, tentunya tidak semua pekerja ini mempunyai waktu untuk membersihkan apartemennya. Mayoritas masyarakat yang bermigran ke Jakarta juga dalam usia produktif bekerja sesuai dengan target pasar dari bisnis yang akan dibuat. Apalagi bagi pasangan pekerja yang sudah berkeluarga dan mempunyai anak tentu saja membersihkan rumah merupakan hal yang sangat menghabiskan tenaga dan waktu. Oleh karena itu penulis

ingin membantu menyelesaikan permasalahan ini dengan mendirikan usaha jasa *home cleaning service*.



Gambar 3 Persentase migran masuk ke Jakarta berdasarkan usia.

Sumber : Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta Tahun 2015

Nama dari usaha penulis ini adalah Clean Bee. Usaha ini nantinya akan menawarkan berbagai macam paket pembersihan rumah, kost dan khususnya apartemen. Jasa *cleaning service* yang diberikan nantinya akan dilakukan oleh pekerja yang sudah melalui pelatihan sehingga dapat memberikan pelayanan bintang 5, mudah dipesan melalui internet dan *social media*, harga yang kompetitif, asuransi dan jaminan uang kembali apabila pelayanan yang diberikan tidak memuaskan.

B. Gambaran Umum Bisnis

1. Deskripsi Bisnis

Seperti penjelasan singkat di awal, penulis akan membuat usaha *home cleaning service* yang bernama Clean Bee. Usaha ini dibuat untuk menyelesaikan masalah bagi masyarakat yang tidak punya waktu untuk membersihkan huniannya sendiri, khususnya apartemen. Untuk pemesanannya mudah, bisa melalui internet ataupun sosial media. Setelah pemesanan akan ada tim beranggotakan 2 orang atau lebih yang datang ke tempat pelanggan dengan membawa *supplies, materials, dan equipment* untuk membersihkan hunian pelanggan. Mereka akan membersihkan antara lain ruang tamu, kamar tidur, kamar mandi, dan dapur. Pelanggan juga bisa membuat permintaan khusus apabila ada area tambahan yang ingin dibersihkan. Clean Bee akan memberikan berbagai macam pelayanan pembersihan hunian, uniknya ada beberapa hal yang menjadikan Clean Bee ini pilihan yang tepat bagi masyarakat seperti :

- *Laundry service* yang sudah termasuk dalam paket pembersihan dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Setelah penulis melakukan beberapa wawancara dengan responden yang sesuai. Mereka menginginkan pakaian mereka juga dibersihkan pada saat pelayanan pembersihan, oleh maka itu akan dihadirkan pelayanan laundry untuk memenuhi kebutuhan mereka agar tidak perlu repot lagi mencuci sendiri atau mencuci dengan jasa *laundry* komersial.
- Pekerja yang ahli dalam bidangnya sehingga dapat memberikan pelayanan terbaik. Para pekerja ini akan diberikan pelatihan terlebih dahulu sebelum terjun ke dalam

pekerjaan. Mereka akan dilatih mulai dari teori dan praktik sehingga akan paham betul mengenai proses pembersihan tersebut.

- Asuransi untuk para pekerja dan juga barang-barang pelanggan. Hal ini ditujukan agar mendapat rasa percaya bagi pelanggan pada saat menggunakan pelayanan Clean Bee.
- Jaminan uang kembali apabila pelayanan tidak puas. Clean bee akan memberikan jaminan pembersihan kembali apabila ada keluhan dari pelanggan. Nantinya apabila masih ada keluhan setelah pembersihan kedua akan diberikan refund kepada pelanggan.

2. Deskripsi Nama

Nama perusahaan merupakan salah satu aspek yang penting. Menentukan nama dalam suatu usaha tidak bisa secara asal-asalan. Karena nama dari suatu usaha adalah hal yang pertama kali dilihat oleh masyarakat. Sehingga nama juga bisa menjadi salah satu media untuk promosi.

Nama dari perusahaan ini merupakan **Clean Bee**. Latar belakang dari nama ini sendiri yaitu Clean yang berarti bersih dan Bee yang berarti lebah. Kata Clean sendiri dipilih sesuai dengan bidang usaha yang bergerak di *home cleaning service*, untuk kata Bee mencerminkan lebah yang bekerja sama untuk mencapai sesuatu contohnya seperti madu. Dapat disimpulkan arti dari Clean Bee yaitu bekerja sama untuk mencapai

kebersihan. Penggabungan 2 kata tersebut juga ditujukan agar nama perusahaan mudah diucapkan dan diingat.

3. Deskripsi Logo



Gambar 4 Logo Clean Bee

Sumber : Data diolah

Logo merupakan sebuah sketsa, atau gambar yang mempunyai makna tertentu dan merupakan identitas visual dari sebuah perusahaan. Biasanya suatu logo mengandung filosofi atau arti tertentu yang ingin disampaikan perusahaan kepada publik. Berikut merupakan arti dari logo Clean Bee :

- **Gambar lebah pada logo**

Seperti yang sudah dijelaskan sedikit di awal, lebah pada logo berarti bahwa pekerja dari Clean Bee akan bekerja bersama-sama untuk mencapai tujuan tertentu. Yaitu membersihkan hunian pelanggan secara maksimal dengan pelayanan terbaik.

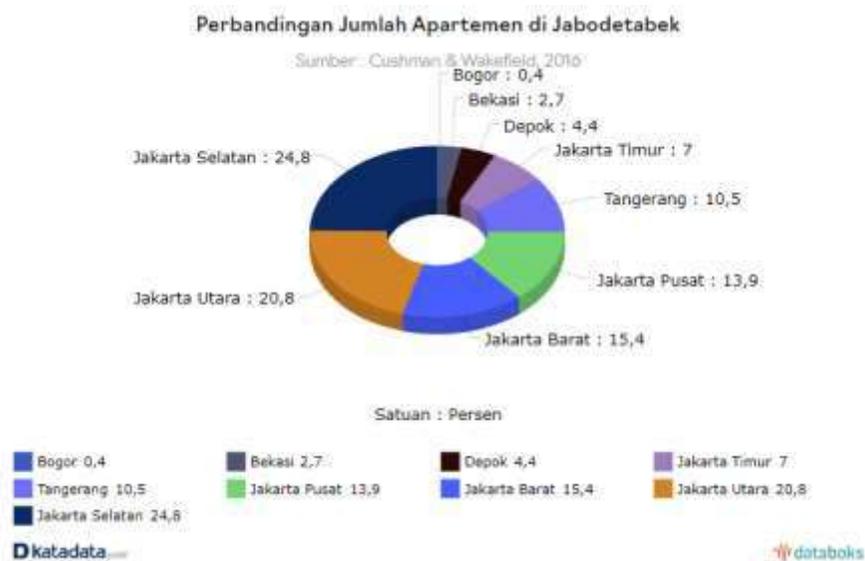
- **Warna kuning dan hitam**

Warna kuning sendiri menggambarkan kesan psikologis kegembiraan, dan harapan yang nantinya diharapkan terkesan kepada pelanggan setelah menggunakan layanan Clean Bee. Sementara itu warna hitam menggambarkan kesan elegan. Clean Bee akan memberikan pelayanan pembersihan yang elegan setara dengan hotel berbintang 5.

- **Tulisan *Cleaning Service***

Tulisan ini ditambahkan ke dalam logo agar memperjelas bahwa Clean Bee adalah usaha yang bergerak di bidang *cleaning service* agar pelanggan tidak rancu pada saat memilih perusahaan kami.

4. Identitas Bisnis



Gambar 5 Grafik perbandingan jumlah apartemen di Jabodetabek

Sumber : [Dimana Apartemen Terbanyak di Jabodetabek? | Databoks](#)
(katadata.co.id)

Menurut data, apartemen terbanyak di daerah Jakarta berada di Jakarta Selatan. Maka dari itu Clean Bee akan berlokasi dan beroperasi di Jakarta Selatan. Lokasi untuk usaha ini sendiri akan berada di Jl. Madrasah No.21A RT.7/RW.1, Gandaria Sel. Kec. Cilandak Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12420. Lokasi tersebut dipilih oleh penulis karena cukup strategis dan bisa dengan cepat mencapai apartemen-apartemen yang berada di Jakarta Selatan. Untuk informasi email perusahaan terdapat di cleanbee.cleaningservice@gmail.com.

Bisnis ini juga nantinya akan bekerja sama dengan manajemen properti di apartemen-apartemen yang berada di Jakarta Selatan, oleh karena itu akan ada kemungkinan kantor atau gudang kecil yang berdomisili langsung di apartemen tersebut. Hal tersebut bertujuan agar Clean Bee bisa memberikan service yang lebih cepat dan tidak membutuhkan banyak transportasi untuk mobilitas pekerjanya pada saat layanan ramai dipesan di jam-jam tertentu agar tidak bertumbukan.



Gambar 6 Tampak atas lokasi usaha

Sumber : Data diolah



Gambar 7 Tampak depan lokasi usaha

Sumber : Data diolah

C. Visi dan Misi

Visi menurut **Wibisono (2006:43)** adalah rangkaian kalimat yang menyatakan cita-cita atau impian sebuah perusahaan yang ingin dicapai di masa depan. Atau dapat dikatakan bahwa visi merupakan pernyataan *want to be* dari organisasi atau perusahaan. Visi juga merupakan hal yang sangat penting bagi entitas untuk menjamin kesejahteraan dan kesuksesan dalam jangka panjang. Lalu untuk misi menurut **Wibisono (2006:46)** merupakan rangkaian kalimat yang menyatakan tujuan atau alasan eksistensi organisasi, yang memuat apa yang disediakan oleh perusahaan kepada masyarakat, baik berupa produk ataupun jasa. Sangat penting untuk mempunyai visi dan misi dalam suatu perusahaan untuk menggambarkan tujuan akhir perusahaan atau apa yang ingin dicapai. Berikut adalah visi dan misi dari Clean Bee :

I. Visi Clean Bee

Menjadi *home cleaning service* yang dapat diandalkan, jujur dan memberi kepuasan maksimal dalam setiap layanannya kepada pelanggan dan juga dapat menjadi solusi terbaik pada setiap permasalahan kebersihan di hunian pelanggan.

II. Misi Clean Bee

1. Memberikan pelatihan kepada seluruh SDM yang bekerja agar dapat memberikan pelayanan yang prima.

2. Menjadi jasa *home cleaning service* yang selalu berinovasi seiring perubahan zaman.
3. Membantu menjaga lingkungan dengan memakai produk yang ramah lingkungan.
4. Memberi pelayanan pembersihan yang maksimal kepada setiap pelanggan sesuai dengan kebutuhannya masing-masing.

D. Analisa Peluang dan Hambatan (SWOT)

SWOT merupakan akronim dari *Strengths, Weaknesses, Opportunities, dan Threats*. Menurut Menurut **Freddy Rangkuti (2015:13)**, Analisis swot adalah indikasi berbagai factor secara sistematis untuk merumuskan strategi perusahaan, didasarkan pada logika untuk memaksimalkan kekuatan dan peluang serta secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan dan ancaman. Berikut analisis SWOT dari Clean Bee :

Tabel 1 Analisis SWOT

<i>Strengths</i> (Kekuatan)	<ol style="list-style-type: none"> 1) Bertumbuhnya ekonomi Indonesia seiring jalannya waktu yang akan menumbuhkan lebih banyak masyarakat kalangan menengah-keatas. 2) Jasa cleaning service premium untuk apartemen kelas menengah-keatas dengan menggunakan produk terbaik. 3) Lokasi kantor di Jakarta Selatan tepat pada daerah yang ditargetkan membuat mobilitas yang tinggi.
-------------------------------	--

	4) Harga yang kompetitif dibanding kompetitor serupa.
<i>Weaknesses</i> (Kelemahan)	<ol style="list-style-type: none"> 1) Membutuhkan banyak sumber daya manusia karena quality dan quantity service ini ditentukan dari SDM tersebut. 2) Modal yang cukup besar untuk investasi sumber daya manusia dan training. 3) Apabila tidak berinovasi seiring perubahan zaman maka dapat ditiru kompetitor.
<i>Opportunities</i> (Peluang)	<ol style="list-style-type: none"> 1) Usaha layanan jasa Housekeeping seperti ini dapat bertumbuh kedepannya karena saat ini solusi untuk jasa housekeeping hanya bergantung kepada Pembantu Rumah Tangga (PRT) 2) Di apartemen belum banyak yang menggunakan pembantu rumah tangga (PRT), tidak seperti di rumah biasa. 3) Di era digitalisasi ini semuanya hampir terdisrupsi, cepat, dan instant ada kemungkinan untuk usaha ini menjadi super apps nantinya.
<i>Threats</i> (Ancaman)	<ol style="list-style-type: none"> 1) Kompetitor akan semakin banyak karena saat ini belum terlalu banyak yang menawarkan jasa seperti ini. 2) Kinerja karyawan yang buruk yang memungkinkan pelanggan kecewa dan berpindah ke penyedia jasa lain 3) Risiko pencurian barang customer saat sedang menggunakan jasa ini.

	4) Risiko kecelakaan kerja oleh karyawan karena penggunaan chemical.
--	--

Sumber : Data diolah

E. Spesifikasi Produk/Jasa

Produk yang ditawarkan dari Clean Bee sendiri ini adalah jasa pembersihan hunian. Bukan hanya jasa *home cleaning service* biasa melainkan ada jasa lainnya seperti *laundry*. Layanan pembersihan yang diberikan adalah layanan berbintang 5 seperti hotel. Nantinya pemesanan bisa dilakukan via *website* atau *online chat*. Ada beberapa layanan yang ditawarkan dari Clean Bee yaitu :

- *Regular Cleaning*
- *Deep Cleaning*
- *Filth Cleaning*
- *Laundry*

F. Jenis Badan Usaha

Menurut **Abdulkadir Muhammad (2010:8)** “Badan usaha adalah keseluruhan perbuatan yang dilakukan dengan cara terus menerus dan bertindak keluar dan akan

memperoleh penghasilan dengan mendagangkan produksi yang dikerjakan dalam sebuah badan usaha.” Adapun Jenis – jenis Badan usaha diantaranya:

- Perum.
- Perusahaan Terbatas (PT).
- Firma (FA).
- Koperasi.
- Commanditaire Vennootschap (CV).

Clean Bee merupakan *Commanditaire Vennootschap (CV)*. *Commanditaire Vennootschap* ini adalah suatu badan usaha yang dibentuk oleh dua orang atau lebih dan mempercayakan uang kepada orang yang mempunyai saham utama. Bentuk usaha ini juga mempunyai anggota yang memiliki tanggung jawab tidak terbatas dan anggota lainnya yang memiliki tanggung jawab terbatas. Dalam kitab Undang undang hukum dagang (KUHD) secara hukum CV bersyaratkan minimal 2 orang anggota dengan memakai akta notaris dan memiliki sekutu aktif dan pasif. Sekutu aktif mendapatkan tanggung jawab untuk melakukan tindakan kepengurusan dalam perusahaannya, sedangkan sekutu pasif tidak terlibat dalam menjalankan aktivitas di perusahaannya tetapi bertugas untuk menyerahkan pemasukan sebagai modal perusahaan.

G. Aspek Legalitas

Setelah memilih perusahaan perseorangan sebagai badan usaha, berikut syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk membuat suatu perusahaan perseorangan :

1) Pembuatan Akta Pendirian *Commanditaire Vennootschap*

Akta ini meliputi nama lengkap, tempat tinggal, pekerjaan, maksud dan tujuan didirikan perusahaan, mulai berlakunya, dan juga pembentukan arus uang dalam perusahaan kepada notaris. Sekutu aktif dan pasif juga harus sudah ditentukan sebelum pembuatan akta tersebut.

2) Pembuatan Surat Keterangan Domisili Perusahaan (SKDP)

Surat Keterangan Domisili Perusahaan adalah surat bukti keterangan alamat perusahaan. Surat ini boleh diajukan ke kelurahan setempat dengan mengisi formulir pengajuan SKDP di kelurahan tempat bisnis dijalankan, dengan melampirkan surat legalitas perusahaan dan fotokopi bukti kontrak/sewa usaha.

3) Pembuatan Tanda Daftar Perusahaan (TDP)

Pendaftaran TDP dapat didaftarkan di dinas perdagangan yang berada di kabupaten atau kota domisili perusahaan tersebut berdiri.

4) Pembuatan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

Pendaftaran permohonan tersebut dapat diajukan di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang sesuai dengan domisili perusahaan.

5) Pembuatan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)

Pengurusan Surat Izin Usaha Perdagangan ini dapat diurus pada perwakilan kantor dinas terkait atau kantor pelayanan terpadu satu pintu (PTSP) yang sesuai dengan domisili perusahaan.

6) Pembuatan Surat Izin Tempat Usaha (SITU)

Pembuatan surat izin tempat usaha ini dilandaskan untuk menghindari gangguan pihak lain yang dapat menimbulkan kerugian. Surat ini dapat dibuat di kantor perizinan domisili perusahaan setempat.