

PERENCANAAN OPERASIONAL PADA PERUSAHAAN SECURITIES CROWDFUNDING SEKTOR PROPERTI “PT ESA DANA UNGGUL”

Aqmarina Hidayah¹, Rhian Indradewa², Tantri Yanuar Rahmat Syah³, Dimas Angga Negoro⁴

Esa Unggul University, Jakarta, Indonesia

Email: aqmarinahidayah17@student.esaunggul.ac.id,

rhian.indradewa@esaunggul.ac.id, tantri.yanuar@esaunggul.ac.id,

dimas.angga@esaunggul.ac.id

Abstrak

PT Esa Dana Unggul sebagai salah satu perusahaan yang menyediakan platform *securities crowdfunding* (SCF) hadir untuk membantu pengembang dalam mengambil peluang menyediakan rumah tinggal dengan mendukung ketersediaan modal pengembangan properti dan masyarakat berinvestasi dengan mudah, cepat serta meminimalisir risiko kerugian. PT Esa Dana akan mempertemukan pemodal dan penerbit melalui platform Esa Dana. Esa Dana memulai kegiatan operasional jika telah mendapatkan perizinan pendirian perusahaan dan OJK. PT Esa Dana Unggul dalam menentukan tujuan dari kegiatan operasional sejalan dengan *strategic plan* perusahaan yang disesuaikan dengan *establish terms objective* dan sasaran didasarkan pada strategi yang ada di QSPM yaitu *Focused Differentiation*. Tujuan dan strategi perusahaan digunakan sebagai acuan dalam menjalankan kegiatan operasional agar dapat terlaksana dengan baik dan optimal. Hasil analisis dan perencanaan operasional PT Esa Dana Unggul diantaranya desain operasional, desain produk dan proses, teknologi proses, penghantaran operasi dan proyeksi biaya operasional.

Kata kunci: Rencana Operasional, *Securities Crowdfunding*, UKM, Sektor Properti

Abstract

PT Esa Dana Unggul as one of the companies that provides a securities crowdfunding (SCF) platform is here to help developers take the opportunity to provide residential housing by supporting the availability of property development capital and the public investing easily, quickly and minimizing the risk of loss. PT Esa Dana will bring together investors and publishers through the Esa Dana platform. Esa Dana starts operational activities if it has obtained company establishment permits and OJK. PT Esa Dana Unggul in determining the objectives of operational activities in line with the company's strategic plan which is adjusted to the established objective terms and targets based on the strategy in QSPM, namely Focused Differentiation. The company's objectives and strategies are used as a reference in carrying out operational activities so that they can be carried out well and optimally. The results of PT Esa Dana Unggul's operational analysis and planning include operational design, product and process design, process technology, operational delivery and operational cost projections.

Keywords: *Operational Plan, Securities Crowdfunding, SMEs, Property Sector*

Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT Esa Dana Unggul”

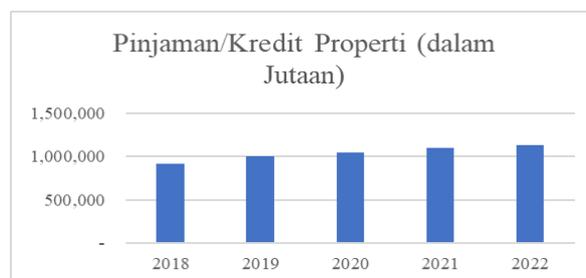
Pendahuluan

Pelaku Usaha Kecil Menengah (UKM) di Indonesia menunjukkan perkembangan data yang cukup signifikan. Perkembangan pada bidang teknologi di Indonesia juga mengalami perkembangan, semakin banyak bermuculan entitas bisnis baru yang memanfaatkan teknologi informasi dalam menjalankan usahanya (Yudhira, 2021). Sektor UKM menjadi salah satu roda penggerak yang terpenting dalam perekonomian di Indonesia, dilihat dari data UKM menjadi penyumbang terbesar dalam Produk Domestik Bruto (PDB) serta sudah menjadi ujung tombak penyerapan tenaga kerja yang terbanyak di Indonesia (Ir Sugiharti Mulya Handayani et al., 2021).

Disisi lain UKM membutuhkan sumber pembiayaan yang memadai dalam menjalankan kegiatan bisnisnya. Pembiayaan ini tidak didapatkan dengan mudah oleh pelaku UKM, berbeda dengan perusahaan besar yang mendapatkan pendanaan melalui *Initial Public Offering* (IPO) melalui Bursa Efek Indonesia (BEI) ataupun pembiayaan dari perbankan. Salah satu solusi pembiayaan untuk UKM adalah dengan menggunakan dana gotong royong (*Crowdfunding*). *Crowdfunding* berbasis teknologi informasi akan menyediakan alternatif untuk pembiayaan UKM selain menggunakan perbankan dan lembaga pembiayaan lainnya (Homaidi, 2016).

Salah satu bidang UKM yang membutuhkan pembiayaan dalam nominal yang besar adalah perusahaan pengembangan properti dengan skala kecil dan menengah, Pembangunan diatas tanah seluas 1000 sampai dengan 3000 m² dengan kebutuhan modal kerja sampai dengan 10 miliar (Winarno, EFFENDI, Fathul, & Wibowo, n.d.). Pengembang properti di sektor ini umumnya menyediakan rumah tinggal dengan ukuran standar, baik itu subsidi maupun komersil diatas tanah yang tidak begitu luas. Jumlah penduduk di Indonesia meningkat sehingga mendorong permintaan terhadap kebutuhan akan rumah tinggal yang terus meningkat, menjadi salah satu peluang bagi pelaku usaha properti kecil dan menengah (PARTAMIHARDJA, 2017).

Pemulihan kondisi ekonomi pasca pandemi di Indonesia dan mulainya masa transisi *new normal*, bisnis properti kembali menggeliat dan berkembang. Kondisi tersebut didukung dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang surplus 3,69 % pada akhir tahun 2021 dibandingkan dengan tahun 2020. Pada gambar 1 terlihat adanya kenaikan permintaan rumah seiring dengan meningkatnya pemberian pinjaman KPR dan KPA dari tahun 2018 hingga tahun 2021 sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk.



Gambar 1 Pembiayaan Sektor Properti (dalam jutaan – 2022 sampai bulan Agustus)

Sumber: Bank Indonesia (2022)

Selain itu berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) terkait data *backlog* rumah. *Backlog* rumah merupakan salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur kebutuhan rumah di Indonesia. Berikut data *backlog* rumah di DKI Jakarta, Jawa Barat dan Banten dari tahun 2019 hingga 2021:

pelanggan. Perencanaan operasional perlu dirancang sesuai dengan rencana bisnis yang menjelaskan langkah – Langkah dan tujuan dari proses kegiatan bisnis (Ismail, Setyorini, & Arochmawati, 2022). Artikel ini membahas mengenai perencanaan

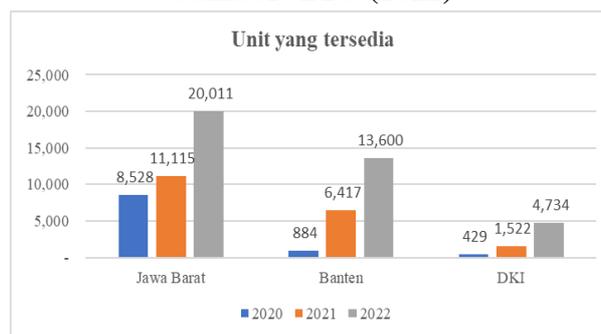


PROVINSI	TAHUN	JUMLAH PENDUDUK	JUMLAH RUMAH TANGGA	PERSENTASE RUMAH TANGGA MILIK	JUMLAH RUMAH TANGGA MILIK	JUMLAH RUMAH TANGGA NON MILIK/ BACKLOG KEPEMILIKAN RUMAH
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) x (4)	(6) = (3) - (5)
DKI JAKARTA	2019	10,558,000	2,080,838	47.12%	980,491	1,100,347
	2020	10,562,000	2,751,936	45.04%	1,239,472	1,512,464
	2021	10,610,000	2,770,729	48.48%	1,343,249	1,427,480
JAWA BARAT	2019	49,317,000	13,093,860	77.89%	10,198,808	2,895,052
	2020	48,274,000	13,231,615	77.60%	10,267,733	2,963,882
	2021	48,782,000	12,951,170	79.63%	10,313,017	2,638,153
BANTEN	2019	12,927,000	3,168,512	80.36%	2,546,216	622,296
	2020	11,905,000	2,898,274	82.26%	2,384,120	514,154
	2021	12,061,000	2,944,527	82.82%	2,438,657	505,870

operasional dari PT Esa Dana Unggul, berikut adalah kerangka rencana kegiatan operasional yang akan dilakukan :

Gambar 2 Data Backlog Rumah tahun 2019 – 2021

Sumber: BPS (2022)



Gambar 3 Unit yang Tersedia di Jawa Barat, Banten dan DKI Jakarta

Sumber: Sikumbang (2022)

Data *backlog* diatas jika dibandingkan dengan ketersediaan rumah masih terdapat *gap* yang sangat besar. Peneliti mengambil contoh kebutuhan rumah di Jawa Barat pada tahun 2021 adalah sebesar 2.638.153 unit, sedangkan unit rumah yang tersedia tahun 2021 hanya sebesar 11.115 unit. Untuk memenuhi penyediaan rumah tinggal tersebut, pengembang properti skala kecil dan menengah membutuhkan modal baik untuk pembelian lahan dan pembangunan unit.

Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT Esa Dana Unggul”

PT Esa Dana Unggul sebagai salah satu perusahaan yang menyediakan platform *securities crowdfunding* (SCF) hadir untuk membantu pengembang dalam mengambil peluang menyediakan rumah tinggal dengan mendukung ketersediaan modal pengembangan properti dan masyarakat berinvestasi dengan mudah, cepat serta meminimalisir risiko kerugian. Penawaran dilakukan kepada investor adalah produk yang sudah kami uji kelayakan secara mendalam untuk mengidentifikasi potensi laba yang dihasilkan dan mengklasifikasi risiko agar membuat investor menjadi aman dalam menginvestasikan dana melalui proyek yang dijalankan.

Dalam menjalankan suatu bisnis diperlukan perencanaan yang baik agar seluruh kegiatan usaha dapat berjalan dengan baik dan lancar. (Handayani et al., 2022) menyatakan bahwa perencanaan operasional merupakan suatu proses untuk mengembangkan rencana taktis yang membangun kemampuan manajemen dalam membuat strategi bisnis untuk mencapai keunggulan kompetitif secara berkelanjutan dengan memfokuskan pada tercapainya kepuasan pelanggan. Perencanaan operasional perlu dirancang sesuai dengan rencana bisnis yang menjelaskan langkah – Langkah dan tujuan dari proses kegiatan bisnis (Ismail et al., 2022). Artikel ini membahas mengenai perencanaan operasional dari PT Esa Dana Unggul, berikut adalah kerangka rencana kegiatan operasional yang akan dilakukan :



Gambar 4 Kerangka Rencana Operasional

Sumber : Penulis, 2023

Metode

Tahapan Pendirian Perusahaan

Realisasi dalam perencanaan bisnis SCF pada PT Esa Dana Unggul ini dimulai dari infrastruktur bangunan kantor, pembuatan legalitas pendirian Perseroan Terbatas (PT) dan legalitas ke beberapa lembaga terkait sebagai penyelenggara layanan SCF. Langkah – Langkah pendirian pembuatan legalitas, sebagai berikut :



Gambar 5 Alur Pendirian PT Esa Dana Unggul Sumber : Penulis, 2023

Tahap pertama yang dilakukan adalah pembuatan perusahaan dari PT Esa Dana Unggul ini adalah dengan membuat NPWP secara online untuk setiap pemilik dan perusahaan. Langkah yang dilakukan setelah memiliki NPWP adalah membuat Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT), proses ini dilakukan dengan bantuan notaris yang berwenang dalam wilayah negara Republik Indonesia. Pembuatan Akta Pendirian Perseroan Terbatas berpedoman pada Undang-Undang No 40 Tahun 2007 mengenai perseroan terbatas dan proses pembuatannya. Bentuk usaha dengan Perseroan Terbatas (PT) memiliki manfaat bagi perusahaan yaitu lebih kredibel dan terjamin eksistensinya.

PT Esa Dana Unggul merupakan penyedia layanan *Securities Crowdfunding* yang fokus pada pendanaan di sektor properti, setelah didapatkan legalitas perusahaan memerlukan perizinan sebagai penyelenggara dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Legalitas sebagai penyelenggara ini diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Republik Indonesia Nomor 57/POJK.04/2020 dan disempurnakan pada Nomor 16/POJK.04/2021 tentang Penawaran Efek melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi. Pada POJK No.57/POJK.04/2020 Pasal 9 menyebutkan bahwa Penyelenggara *Securities Crowdfunding* (SCF) dapat oleh warga negara Indonesia dan/atau badan hukum Indonesia dapat pula dengan warga negara asing dan/atau badan hukum asing baik secara langsung maupun tidak langsung dengan kepemilikan saham paling banyak 49%. Modal pribadi yang harus disetor sebagai Penyelenggara SCF ini paling sedikit Rp 2.500.000.000 pada saat mengajukan permohonan perizinan tertera pada pasal 11 dan memiliki sumber daya manusia ahli dan/atau latar belakang di bidang Teknologi Informasi dan memiliki keahlian penelaahan terhadap penerbit. Adapun data – data yang diperlukan sebagai persyaratan untuk menjadi penyelenggara SCF Data mengenai persyaratan dokumen – dokumen yang dibutuhkan tertera sesuai dengan POJK Nomor 57/POJK.04/2020 yang disempurnakan pada POJK Nomor 16/POJK.04/2020 Pasal 13. Setelah persyaratan terpenuhi maka OJK akan memberikan persetujuan/penolakan terhadap permohonan sebagai penyelenggara paling lambat 20 hari kerja. SCF yang telah mendapatkan izin dari OJK wajib menyampaikan laporan tengah tahunan, laporan tahunan dan laporan insidental.

Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT Esa Dana Unggul”

PT Esa Dana Unggul sebagai penyelenggara juga melakukan perizinan ke PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). Pendaftaran dilakukan dengan menghubungi KSEI dan memberikan dokumen – dokumen persyaratan seperti yang tercantum dalam lampiran, setelah itu pihak KSEI melakukan verifikasi dokumen maksimal 4 hari kerja (Keuangan, 2017). Setelah terverifikasi maka penyelenggara akan melakukan penandatanganan secara digital surat perjanjian penggunaan layanan jasa KSEI dan menunggu hingga mendapatkan persetujuan dari OJK (Pamesti & Heradhayksa, 2020). Ketika mendapatkan persetujuan izin usaha dari OJK, selanjutnya akan mendapatkan *username* serta *password* yang digunakan mengakses ke website SPEK (<https://spek.ksei.co.id>) untuk melakukan registrasi user dan melakukan pendaftaran efek di KSEI.

Permohonan perizinan pada Asosiasi Layanan Urun Dana Indonesia (ALUDI) sebagai penyelenggara dimulai dengan registrasi dan kemudian terbagi menjadi 2 tahapan. Tahapan pertama yaitu merupakan perizinan perusahaan hingga izin dari OJK (ALUDI, 2023). Setelah itu akan mendapatkan surat tanggapan yang akan dikirimkan oleh ALUDI selambatnya 7 hari kerja. Ketika sudah memiliki surat tanggapan dari ALUDI Langkah yang dilakukan adalah melakukan pembayaran sebagai anggota ALUDI dengan biaya Rp 20.000.000 dan mengunggah bukti pembayaran melalui laman web ALUDI dan setelah terkonfirmasi akan mendapatkan Sertifikat Anggota. Tahapan 2 mengunggah berkas sertifikat keanggotaan, profil perusahaan, SOP perusahaan, IT *review*, laporan hasil Pentest, Sertifikat ISO 27001, Bank Kustodian, Pendaftaran KSEI, Perjanjian Kerjasama dengan pihak ketiga, Lembaga Pengelola Informasi Perkreditan (LPIP). Setelah semua berkas terpenuhi akan mendapatkan surat tanggapan selambat-lambatnya 7 hari kerja. Dilakukan *Site Visit* oleh pihak ALUDI ke lokasi penyelenggara, kegiatan yang dilakukan dengan *Live Demo*, melihat kesiapan operasional kantor, *Fit and Proper Test*. Setelah semuanya selesai dan persyaratan terpenuhi, ALUDI akan memberikan surat rekomendasi kepada OJK sebagai prasyarat pendaftaran sebagai penyelenggara. Surat rekomendasi yang diberikan kepada PT Esa Dana Unggul adalah dua lembar awal yaitu lembar tanda tangan sedangkan selebihnya akan diberikan kepada OJK dan bersifat rahasia.

Tahapan selanjutnya ketika sudah memiliki perizinan dari OJK akan dilakukan pendafaran sebagai Penyelenggara Sistem Elektronik (PSE) ke Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia (Kominfo) secara online. Setelah dokumen terpenuhi maka akan dilakukan verifikasi oleh PSE dan akan mendapatkan Tanda Daftar Penyelenggara Sistem Elektronik dengan bentuk dokumen elektronik yang di unduh di website PSE. Setelah semua peizinan terpenuhi baik dari ALUDI, KSEI, OJK dan PSE maka penyelenggara dalam hal ini PT Esa Dana Unggul dapat memulai melakukan kegiatan operasional *securities crowdfunding*. *Timeline* pendirian PT Esa Dana Unggul sebagai berikut :

No	Timeline	Waktu (Bulan)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Sewa dan Renovasi Gedung	█												
2	Persiapan Pendirian Perusahaan	█	█	█										
3	Pembuatan Akta Pendirian Perusahaan				█									
4	Pembuatan NPWP Perusahaan					█								
5	Pembuatan Rekening Perusahaan						█							
6	Pembuatan Nomor Induk Berusaha (NIB)							█						
7	Pendaftaran Izin ke OJK								█					
8	Pendaftaran ke KSEI dan Penandatanganan Surat Perjanjian Penggunaan Layanan Jasa KSEI									█				
9	Pendaftaran Izin ke ALUDI dan Persiapan Berkas - Berkas untuk Tahap 1										█			
10	Esa Dana Mendapat Surat Tanggapan Tahap 1, Pembayaran Biaya Keanggotaan dan Mendapatkan Sertifikat Keanggotaan											█		
11	Persiapan Berkas - Berkas untuk Tahap 2 dan Mendapatkan Surat Tanggapan Tahap 2												█	
12	Site Visit oleh Tim ALUDI													█
13	Mendapatkan Surat Rekomendasi dari ALUDI untuk Kelengkapan Izin ke OJK													█
14	Esa Dana Mendapatkan Izin Operasional dari OJK													█
15	Esa Dana Mendapatkan Username dan Password untuk Akses Website SPEK													█
16	Pendaftaran PSE ke Kemenkominfo													█

Gambar 5 Alur Pendirian PT Esa Dana Unggul
Sumber : Penulis, 2023

Hasil dan Pembahasan Desain Operasional

PT Esa Dana Unggul akan hadir sebagai perusahaan berbadan hukum yang legal dan tersistem. PT Esa Dana Unggul akan memberikan solusi inovasi dalam menjawab kebutuhan dan keinginan pada konsumen melalui *platform* Esa Dana. *Platform* Esa Dana memfasilitasi pencari dana (penerbit) dan investor (pemodal) dengan mudah. Adapun *framework* dari platform Esa Dana secara umum seperti terlihat pada gambar 8.



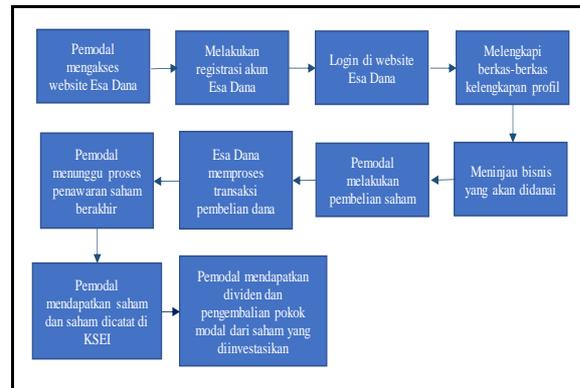
Gambar 8 *Framework* Platform Esa Dana
Sumber : Penulis, 2023

Proses *Securities Crowdfunding* memiliki 4 aktor terdiri dari perusahaan yang membutuhkan pendanaan dalam hal ini disebut sebagai penerbit, orang yang ingin berinvestasi dalam hal ini disebut sebagai pemodal, portal *securities crowdfunding* yang menghubungkan pemodal dan penerbit yaitu platform Esa Dana dan pihak bank kustodian. Penerbit yang akan mendapatkan pendanaan pada platform Esa Dana adalah perusahaan properti.

Desain Produk dan Proses

Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT Esa Dana Unggul”

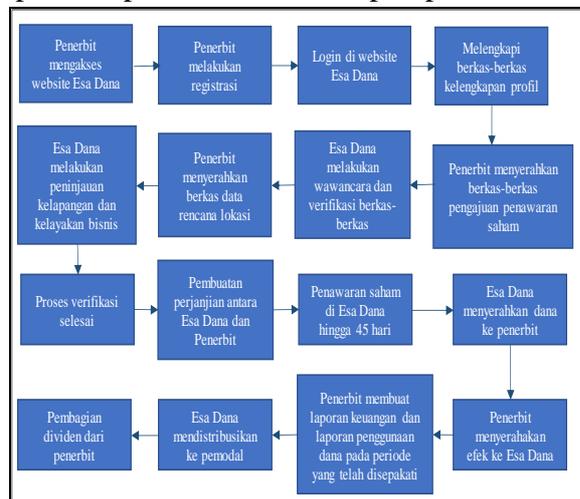
Desain produk dan proses ini mengacu pada desain operasional, maka mekanisme pelaksanaan *securities crowdfunding* melalui platform Esa Dana, sebagai berikut :



Gambar 9 Alur Proses dari Sisi Pemodal

Sumber : Penulis, 2023

Pemodal akan melakukan registrasi pada website Esa Dana dan mengunggah kelengkapan dokumen yang dibutuhkan setelah itu profil akan terverifikasi paling lambat 1x24 jam. Setelah itu pemodal dapat langsung meninjau bisnis yang akan didanai melalui prospektus dalam platform Esa Dana dan melakukan proses pembelian saham sesuai dengan harga lembar saham yang tertera dalam platform Esa Dana. Dana dari pemodal akan masuk ke rekening escrow. Pemodal menunggu proses pendanaan berakhir selama 45 hari dan dapat memantau melalui platform Esa Dana. Penawaran saham berakhir, pemodal akan mendapatkan saham dan tercatat KSEI. Setelah itu pemodal akan mendapatkan dividen dan pengembalian dana yang sudah diinvestasikan berdasarkan dengan kesepakatan pada skema dalam prospektus.



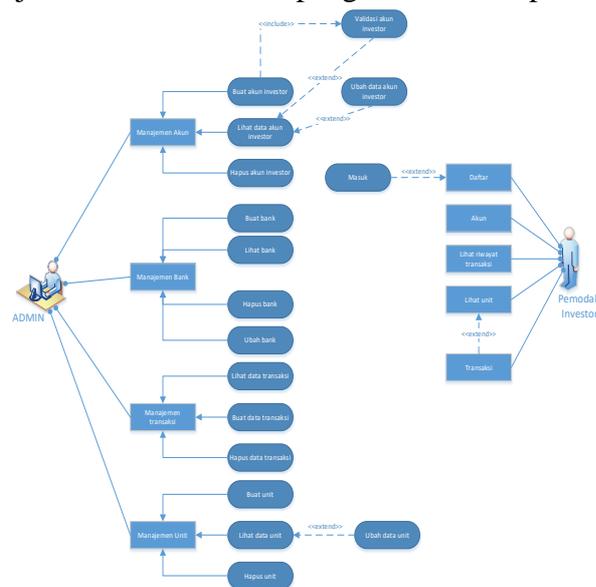
Gambar 10 Alur Proses dari Sisi Penerbit

Sumber : Penulis, 2023

Penerbit akan melakukan registrasi pada website Esa Dana dan mengunggah kelengkapan dokumen yang dibutuhkan setelah itu profil akan terverifikasi paling lambat 1x24 jam. Setelah itu penerbit menyerahkan berkas-berkas pengajuan penawaran saham. Setelah itu pihak Esa Dana akan melakukan wawancara dan verifikasi berkas – berkas secara online. Berkas perusahaan telah terverifikasi maka penerbit akan

menyerahkan berkas data rencana lokasi proyek pembangunan properti. Setelah itu Esa Dana melakukan peninjauan kelengkapan dan peninjauan kelayakan bisnis. Pihak Esa Dana akan melakukan assessment terhadap perusahaan penerbit untuk memverifikasi data penerbit agar terjamin keamanan pemodal dalam berinvestasi. Setelah data penerbit terverifikasi maka dibuat perjanjian antara pihak Esa Dana dan penerbit mengenai mekanisme pendanaan, penawaran saham akan dilakukan selama 45 hari. Dana yang dibutuhkan penerbit terpenuhi, Esa Dana akan menyerahkan dana ke penerbit dan penerbit akan memberikan efek ke pihak Esa Dana. Dana dapat digunakan penerbit untuk menjalankan proyek, setelah itu penerbit membuat laporan keuangan serta penggunaan dana pada periode yang telah disepakati. Laporan ini akan didistribusikan dari pihak Esa Dana ke pemodal. Penerbit akan membagikan dividen ke Esa Dana dan pihak Esa Dana akan melakukan penginputan nominal dividen ke pemodal.

Esa Dana menggunakan beberapa diagram diantaranya *Use Case Diagram*, *Activity Diagram* dan *Class Diagram* untuk perancangan platform Esa Dana dan memastikan bahwa platform memiliki dokumentasi yang baik. *Use Case Diagram* digunakan untuk menunjukkan fungsi apa saja yang ada di dalam sistem dan siapa saja yang berhak menggunakan fungsi tersebut. *Activity Diagram* digunakan untuk menunjukkan aktivitas kerja pada sistem yang sedang berjalan dan *Class Diagram* yang digunakan untuk menunjukkan struktur statis pengklasifikasian pada sistem.



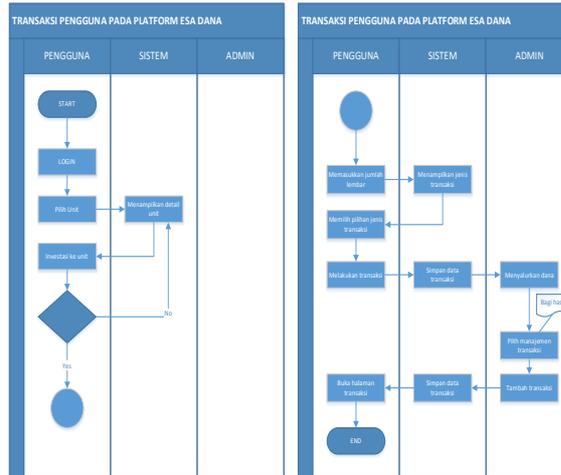
Gambar 11 Use Case Diagram Esa Dana
Sumber : Penulis, 2023

Pada tahap awal Esa Dana berfokus pada pengembangan fitur utama yang mudah digunakan oleh penggunanya. Desain fitur – fitur pada platform Esa Dana terdiri dari

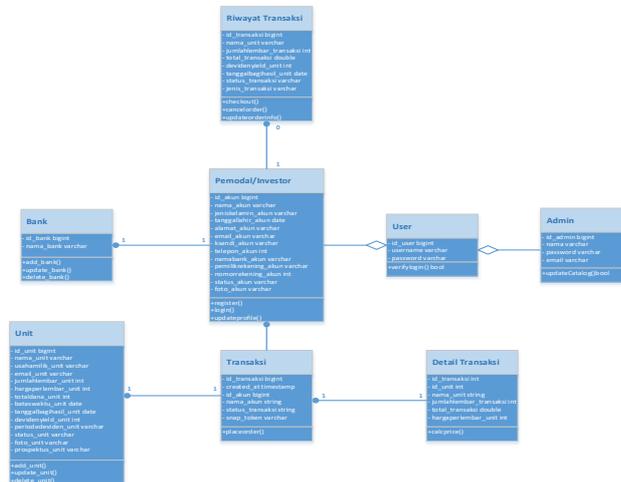
- a. Halaman Beranda Pelanggan (*Homepage*)
Halaman beranda pelanggan adalah halaman yang pertama kali tampil saat mengakses platform Esa Dana.
- b. Halaman Detail Unit

Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT Esa Dana Unggul”

- Halaman detail unit adalah halaman yang memuat informasi detail mengenai unit yang dipilih pemodal/investor.
- c. Halaman Masuk Pelanggan
Halaman masuk pelanggan adalah halaman yang wajib dilalui pemodal dan penerbit yang ingin melakukan transaksi.
 - d. Halaman Transaksi
Halaman transaksi adalah halaman dimana pemodal/investor memasukkan jumlah lembar serta untuk melakukan transaksi menggunakan pilihan pembayaran yang tersedia dan penerbit melakukan pencairan pendanaan.
 - e. Halaman Dashboard Admin
Halaman dashboard admin adalah halaman pertama yang tampil saat masuk, terdapat informasi umum antara lain akun sudah yang terdaftar, jumlah unit, dan total dana yang dikelola.
 - f. Halaman Manajemen Akun Admin
Halaman manajemen akun admin adalah halaman untuk mengatur akun pemodal dan penerbit. Ada beberapa hak akses atau fitur pada manajemen akun mulai dari membuat, mengubah, melihat data akun, serta menghapus akun pemodal/investor.
 - g. Halaman Manajemen Bank Admin
Halaman manajemen bank adalah halaman untuk mengatur bank apa saja yang tersedia untuk pemodal/investor.
 - h. Halaman Manajemen Transaksi
Halaman manajemen transaksi adalah halaman untuk mengatur seluruh kegiatan transaksi. Beberapa fitur pada manajemen transaksi antara lain bisa menambah, dan menghapus data transaksi.
 - i. Halaman Manajemen Unit
Halaman manajemen unit adalah halaman untuk mengatur unit yang akan dipublish ke website. Pada halaman ini admin dapat membuat, mengubah, melihat detail data, serta menghapus unit.
 - j. Chat Box
Chat Box adalah fitur yang dapat digunakan pengguna untuk berkomunikasi dengan pihak Esa Dana. Chat Box ini akan dikelola langsung oleh admin dengan respon yang cepat.



Gambar 12 Activity Diagram Esa Dana
Sumber : Penulis, 2023



Gambar 13 Class Diagram Esa Dana
Sumber : Penulis, 2023



Gambar 14 Tampilan Platform Esa Dana
Sumber : Penulis, 2023

Tata Letak Kantor

Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT Esa Dana Unggul”

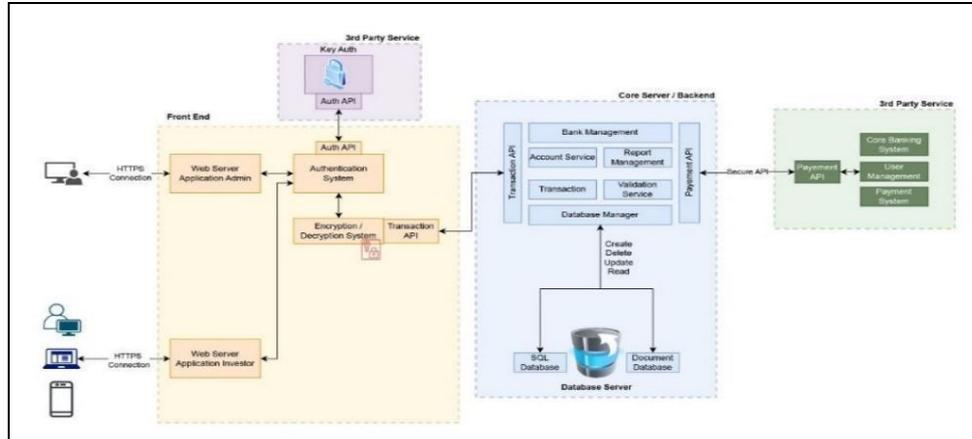
Esa Dana menerapkan konsep *open plan* untuk ruang kerja tim dengan sekat tidak terlalu tinggi sehingga memudahkan berkomunikasi dan berkolaborasi satu sama lain. Sedangkan untuk ruangan direksi dan ruang meeting dibuat dengan konsep ruangan tertutup. Design *layout* kantor Esa Dana sebagai berikut :



Gambar 14 Tata Letak Kantor Esa Dana
Sumber Penulis, 2023

Teknologi Proses

Esa Dana sebagai platform layanan urunan dana berbasis online menggunakan *website* sehingga memerlukan peran penting teknologi dalam menjalankan kegiatan operasional bisnis. Visualisasi dari arsitektur sistem Esa Dana sebagai berikut :



Gambar 15 Arsitektur Sistem Esa Dana
Sumber : Penulis, 2023

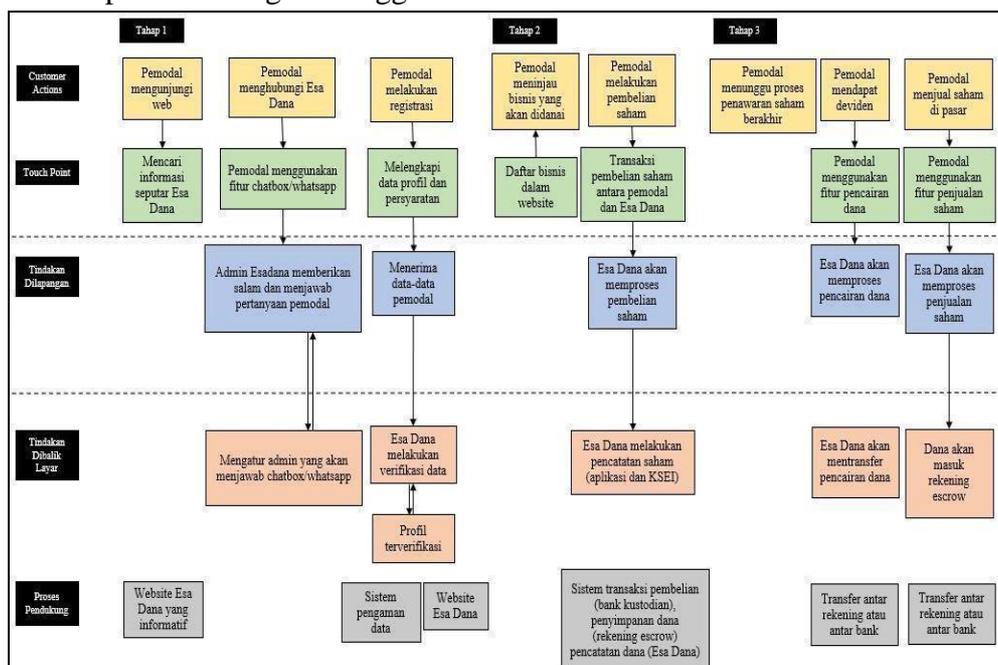
Arsitektur sistem dari platform Esa Dana telah dirancang dengan menyesuaikan kebutuhan dan terbagi menjadi dua proses yang terpisah (*front end & core server/backend*). Pada *front end* merupakan bagian yang berhubungan langsung antara *user* dan platform Esa Dana. Pengguna Esa Dana memasukkan data-data pribadi lalu diidentifikasi dan diverifikasi (*Electronic Know Your Customer / e-KYC*) menggunakan pihak ketiga dihubungkan dari *front end* menggunakan *Application Programming Interface* (API).

Bagian *core server/backend* menggunakan *server* pada pusat data/*data center* (DC) dan *data recovery center* (DRC) yang bersertifikasi Tier 3. Tier 3 merupakan sistem *data center* berstandar internasional dari segi infrastruktur, fasilitas dan tingkat keamanan. Tier 3 memiliki tingkat uptime hingga 99.982 % atau dengan waktu *downtime* maksimal 1,6 jam per tahun. Untuk DRC menggunakan sistem yang sama dengan DC yaitu bersertifikasi Tier 3, hanya lokasi penyimpanan DRC ditempatkan pada jarak minimal 30 kilometer dari lokasi penyimpanan DC.

Data center Esa Dana menggunakan layanan *dedicated server* menggunakan teknologi *cloud* bernama *Bare Metal Server* (BMS). BMS merupakan *server* fisik *single-tenant* atau *server* khusus yang dikelola untuk bisnis tertentu sehingga dapat disesuaikan spesifikasi yang dibutuhkan, tidak ada gangguan dari aktivitas pengguna lain dan lebih efisien secara anggaran. Esa Dana menggunakan BMS dengan spesifikasi prosesor server menggunakan AMD EPYC 7402P, *Central Processing Unit* (CPU) 24 Core (2.3 GHz), *Random Access Memory* (RAM) 64 GB dan *Solid State Drive* (SSD) mencapai 960 GB dan bandwidth up to 10 Gbps. BMS yang digunakan Esa Dana ini rencananya dapat menampung data pengguna maksimal sebanyak 4.800 data dengan alokasi batas penyimpanan data maksimum sebesar 200MB untuk masing – masing pengguna. Lalu pada bagian *core server / backend* ini terhubung dengan pihak ketiga menggunakan API yaitu dengan pihak Bank Kustodian.

Pengantaran Operasi

Platform Esa Dana mempertemukan pemodal dan penerbit yang membutuhkan pendanaan di sektor properti dengan mudah dan cepat. Untuk menggambarkan komponen – komponen layanan yang ada di PT Esa Dana Unggul baik dari sisi pemodal dan penerbit dengan menggunakan *Service Blue Print*.

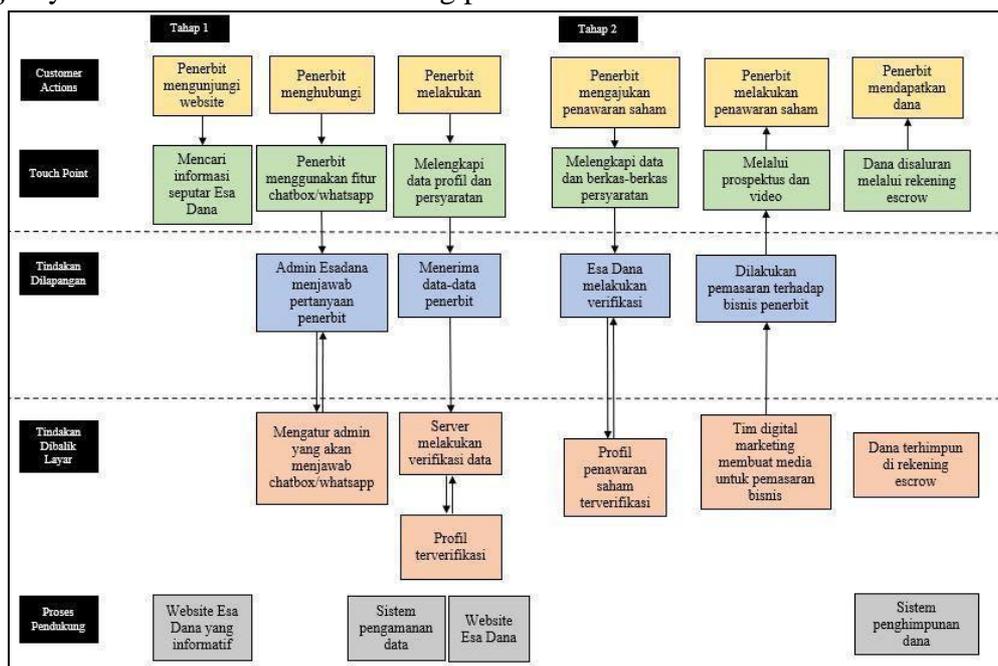


Gambar 16 Service Blue Print Sisi Pemodal

Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT Esa Dana Unggul”

Sumber : Penulis, 2023

Pada gambar 16 *service blue print* dari sisi pemodal, dimulai dari pemodal mencari informasi melalui online di website Esa Dana. Jika pemodal memiliki pertanyaan seputar Esa Dana maka dapat menghubungi melalui fitur chatbot/whatsapp yang ada di website, pemodal melakukan registrasi dengan melengkapi data profil dan persyaratan yang dibutuhkan. Data – data pemodal akan diverifikasi oleh sistem Esa Dana dengan verifikasi yang bekerjasama dengan pihak ketiga. Sebelum membeli saham yang ada di Esa Dana, pemodal dapat meninjau bisnis yang akan didanai melalui prospektus perusahaan yang melakukan penawaran saham lalu ketika sudah sesuai maka pemodal dapat melakukan pembelian saham pada website. Transaksi pembelian saham akan diproses oleh Esa Dana dengan menggunakan Bank Kustodian yang sudah terdaftar di OJK dan saham akan dilakukan pencatatan pada website Esa Dana dan KSEI. Dana yang terhimpun ini akan masuk kedalam rekening escrow Esa Dana, sebelum dana tersebut disalurkan pada bisnis dari perusahaan yang didanai pada saat proses penawaran telah berakhir. Ketika dana telah terhimpun untuk mendanai proyek perusahaan atau proses penawaran saham berakhir maka pemodal akan mendapatkan dividen sesuai kesepakatan dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dan disesuaikan pula prospektus perusahaan dengan menggunakan fitur pencairan dana dan Esa Dana akan melakukan mentransfer ke rekening yang sudah ada dalam data pribadi pemodal. Setelah 1 tahun dari jangka waktu pendistribusian saham ke penerbit maka pemodal dapat mengikuti pasar sekunder yang diadakan oleh Esa Dana jika ingin menjual saham yang dimiliki dengan. Pasar sekunder diadakan oleh penyelenggara selama 10 hari dan setelah pasar sekunder berakhir maka Esa Dana akan memproses transaksi jual beli saham, dana yang didapatkan akan masuk ke rekening escrow yang selanjutnya akan dikirimkan ke rekening pemodal.



Gambar 17 Service Blue Print Sisi Penerbit
Sumber : Penulis, 2023

Pada gambar 17 untuk *service blue print* dari sisi penerbit dimulai dari penerbit mencari informasi melalui online di website Esa Dana. Jika penerbit memiliki pertanyaan seputar Esa Dana maka dapat menghubungi melalui fitur chatbot/whatsapp yang ada di website, penerbit melakukan registrasi dengan melengkapi data profil dan persyaratan yang dibutuhkan. Data – data penerbit akan diverifikasi oleh sistem Esa Dana dengan verifikasi yang bekerjasama dengan pihak ketiga. Setelah semua data – data profil terverifikasi, penerbit bisa melakukan pengajuan penawaran saham dengan melengkapi data persyaratan yang dibutuhkan seperti data profil perusahaan, dokumen legalitas perusahaan, file laporan keuangan dan rancangan bisnis yang akan dilakukan. Penerbit juga mengajukan jumlah dana minimum yang harus diperoleh dalam penawaran saham dengan melampirkan rencana penggunaan dana dengan perolehan dana minimum atau sumber dana lain untuk melaksanakan rencana penggunaan dana. Pengajuan jumlah minimum dana ini sesuai dengan POJK Nomor 50/POJK.04/2020 Pasal 34.

Setelah semua data dilengkapi pihak Esa Dana akan melakukan verifikasi profil penerbit dan berbagai rangkaian uji hingga profil penawaran saham tersebut terverifikasi. Penerbit yang profilnya sudah terverifikasi akan dibantu dengan tim Esa Dana untuk membuat materi yang digunakan sebagai media pemasaran bisnis berupa video dan prospektus. Penawaran saham berlangsung selama 45 hari atau hingga dana terkumpul, apabila tidak terkumpul sampai batas waktu yang ditentukan maka dapat dilakukan perpanjangan untuk 45 hari kedepannya. Esa Dana sebagai pihak penyelenggara berupaya memberikan penjaminan secara *full commitment* untuk pihak penerbit dengan mendapatkan dana minimum yang telah disepakati oleh penerbit dan Esa Dana selama waktu penawaran saham selama 45 hari dan melakukan pemasaran bisnis melalui video dan prospektus dengan maksimal.

Manajemen Kualitas

Esa Dana dalam mencapai visi perusahaan untuk “Menjadi Perusahaan Layanan Urun Dana Properti Terpercaya”, PT Esa Dana Unggul berkomitmen untuk selalu menjaga kepercayaan pengguna *platform* sehingga tercipta *customer experience* yang positif. Langkah yang dapat diambil untuk menerapkan manajemen kualitas di *platform* diantaranya :

- Menetapkan kebijakan dan tujuan kualitas
- Melakukan identifikasi dan analisis risiko
- Perencanaan kualitas
- Pengujian dan pemantauan terhadap kinerja *platform*
- Pelatihan dan pengembangan karyawan
- Pengendalian kualitas dengan memastikan kesesuaian dengan standar kualitas yang ditetapkan

**Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT
Esa Dana Unggul”**

- *Feedback* atau umpan balik pengguna untuk evaluasi peningkatkan kinerja

Proyeksi Operasional Cost

Perencanaan *Capital Expenditure* (CAPEX)

PT Esa Dana Unggul melakukan perencanaan Capex adalah untuk pembelian peralatan dan perangkat pendukung kegiatan operasional perusahaan, dengan rincian seperti tertera pada gambar 18

No	Nama Asset	Harga Satuan	Biaya					
			Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5	
1	Laptop Direktur	Rp 13,000,000	Rp 13,000,000					
2	Laptop Komisaris	Rp 13,000,000	Rp 13,000,000					
3	Laptop Staf	Rp 8,000,000	Rp 80,000,000	Rp 48,000,000	Rp 24,000,000	Rp 40,000,000	Rp 8,000,000	
4	Laptop Manager	Rp 10,000,000		Rp 50,000,000				
5	Cloud computing Ms.Office Printer	Rp 120,000	Rp 1,440,000	Rp 1,320,000	Rp 360,000	Rp 600,000	Rp 120,000	
6	Brother DCP- T720DW	Rp 4,590,000	Rp 9,180,000					
7	Absensi Fingerspot	Rp 2,950,000	Rp 2,950,000					
8	CCTV	Rp 2,025,000	Rp 4,050,000					
9	Meja Resepsionis	Rp 4,235,000	Rp 4,235,000					
10	Sofa & Meja Tamu	Rp 2,500,000	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000				
11	Meja & Kursi Kerja Direktur	Rp 4,000,000	Rp 4,000,000					
12	Meja & Kursi Kerja Komisaris	Rp 4,000,000	Rp 4,000,000					
13	Meja & Kursi Kerja Manager	Rp 3,000,000		Rp 15,000,000				
14	Meja & Kursi Kerja Staf	Rp 1,500,000	Rp 15,000,000	Rp 9,000,000	Rp 4,500,000	Rp 7,500,000	Rp 1,500,000	
15	Meja & Kursi Meeting	Rp 7,000,000	Rp 14,000,000		Rp 7,000,000			
16	Kulkas	Rp	Rp					

Aqmarina Hidayah¹, Rhian Indradewa², Tantri Yanuar Rahmat Syah³, Dimas Angga Negro⁴

		2,875,000	2,875,000				
17	Lemari file	Rp 1,790,000	Rp 5,370,000		Rp 3,580,000		
18	Water dispenser	Rp 1,500,000	Rp 4,500,000				
19	Glass Board	Rp 500,000	Rp 1,500,000		Rp 500,000		
20	TV Digital 21 Inch	Rp 1,160,000	Rp 2,320,000				
21	Stand Brosur	Rp 400,000	Rp 400,000				
22	Stand Brosur Kecil	Rp 100,000	Rp 200,000	Rp 100,000			
23	Meja dan Kursi Frontliner	Rp 4,000,000	Rp 8,000,000	Rp 4,000,000			
24	Kendaraan Operasional–MPV	Rp 450,000,000		Rp 187,560,000	Rp 97,560,000	Rp 97,560,000	Rp 97,560,000
25	Kendaraan Operasional–SUV	Rp 650,000,000		Rp 270,880,000	Rp 140,880,000	Rp 140,880,000	Rp 140,880,000
26	Camera 360	Rp 5,700,000		Rp 5,700,000			
	Total		Rp 195,020,000	Rp 596,560,000	Rp 278,380,000	Rp 286,540,000	Rp 248,060,000

Gambar 18 Perencanaan Capex Per-Tahun
Sumber : Penulis, 2023

Perencanaan Pra-Operasional

Perencanaan Pra-Operasional adalah perencanaan biaya yang dikeluarkan sebelum perusahaan memulai kegiatan operasional. Esa Dana melakukan perencanaan biaya pra-operasional untuk renovasi desain interior ruangan, pembuatan izin perusahaan dan perizinan usaha dari Esa Dana. Untuk rincian rencana pembiayaan seperti tertera pada gambar 19.

No	Biaya Pra-operasional	Total
1	Renovasi desain interior ruangan	Rp 60,000,000
2	Biaya legalitas perusahaan	Rp 8,000,000
3	Biaya pembuatan website	Rp 150,000,000
4	Biaya penyewaan server selama 1 tahun	Rp 95,117,080
5	Biaya penyewaan DRC selama 1 tahun	Rp 95,117,080
6	Biaya sewa Emerald Commercial Summarecon Bekasi Periode 1 tahun	Rp 95,000,000
7	Biaya Keanggotaan ALUDI	Rp 20,000,000

**Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT
Esa Dana Unggul”**

Total	Rp 523,234,160
--------------	----------------

Gambar 19 Perencanaan Pra – Operasional

Sumber : Penulis, 2023

Perencanaan *Operational Expenditure* (Opex)

Operational Expenditure (Opex) adalah anggaran yang dibuat untuk pembayaran rutin operasional dan mendukung kegiatan usaha untuk terus berjalan. PT Esa Dana Unggul melakukan perencanaan Opex adalah untuk biaya sewa, biaya tagihan listrik, biaya internet dan biaya air, biaya telp dan lain-lain. Adapun rincian perencanaan biaya seperti tertera pada gambar 20.

Biaya Operasional	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Sewa Bangunan Ruko	Rp 95,000,000	Rp 95,000,000	Rp 95,000,000	Rp 95,000,000	Rp 95,000,000
Biaya keanggotaan ALUDI	Rp 20,000,000	Rp 20,000,000	Rp 20,000,000	Rp 20,000,000	Rp 20,000,000
Renovasi Ruko	Rp 60,000,000	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
Sewa dan Perawatan Server	Rp 95,117,080	Rp 96,460,434	Rp 101,053,788	Rp 105,647,142	Rp 110,240,496
Sewa dan Perawatan DRC	Rp 95,117,080	Rp 96,460,434	Rp 101,053,788	Rp 105,647,142	Rp 110,240,496
Biaya Internet	Rp 13,500,000	Rp 12,600,000	Rp 13,200,000	Rp 13,800,000	Rp 14,400,000
Biaya Listrik	Rp 60,000,000	Rp 63,000,000	Rp 66,000,000	Rp 69,000,000	Rp 72,000,000
Biaya Air	Rp 30,000,000	Rp 31,500,000	Rp 33,000,000	Rp 34,500,000	Rp 36,000,000
Biaya Layanan Telepon	Rp 18,000,000	Rp 18,900,000	Rp 19,800,000	Rp 20,700,000	Rp 21,600,000
Biaya Member Parkir	Rp 19,800,000	Rp 41,580,000	Rp 49,500,000	Rp 62,100,000	Rp 66,960,000
Pembelian ATK	Rp 30,000,000	Rp 31,500,000	Rp 33,000,000	Rp 34,500,000	Rp 36,000,000
Pembelian Kebutuhan Harian Kantor	Rp 60,000,000	Rp 63,000,000	Rp 66,000,000	Rp 69,000,000	Rp 72,000,000
Beban Pemeliharaan Kantor	Rp 12,000,000	Rp 12,600,000	Rp 13,200,000	Rp 13,800,000	Rp 14,400,000
Pajak Reklame Melekat	Rp 500,000	Rp 500,000	Rp 500,000	Rp 500,000	Rp 500,000
Biaya Transportasi	Rp 36,000,000	Rp 37,800,000	Rp 42,393,354	Rp 46,986,708	Rp 51,580,062
Iuran Lingkungan Ruko	Rp 18,000,000	Rp 18,900,000	Rp 19,800,000	Rp 20,700,000	Rp 21,600,000
Sewa Domain	Rp 210,000	Rp 241,900	Rp 253,995	Rp 266,090	Rp 278,185
E-KYC dan E-Signature	Rp 10,500,000	Rp 35,000,000	Rp 52,500,000	Rp 70,000,000	Rp 87,500,000
Sewa Asesor Eksternal	Rp -	Rp 50,000,000	Rp -	Rp -	Rp -
ERP	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -

Aqmarina Hidayah¹, Rhian Indradewa², Tantri Yanuar Rahmat Syah³, Dimas Angga Negoro⁴

		185,000,000				
Learning Management System	Rp	-	Rp 87,650,000	Rp	-	Rp
Total Biaya	Rp	673,744,160	Rp	726,254,925	Rp	830,299,239

Gambar 20 Perencanaan Opex

Sumber : Penulis, 2023

Kesimpulan

Perencanaan operasional yang tepat menjadi salah satu bagian penting dalam pendirian PT Esa Dana Unggul, sehingga nantinya perusahaan dapat menentukan arah tujuan jangka panjang dan menjalankan kegiatan operasional terlaksana dengan baik. PT Esa Dana Unggul merupakan perusahaan penyedia platform layanan urun dana untuk bisnis UKM di sektor properti, sehingga untuk memulai menjalankan kegiatan operasional harus mendapatkan izin dari OJK. Platform Esa Dana dirancang menggunakan *Use Case Diagram*, *Activity Diagram* dan *Class Diagram*. Arsitektur sistem dari platform Esa Dana telah dirancang dengan menyesuaikan kebutuhan dan terbagi menjadi dua proses yang terpisah (*front end & core server/backend*). Pada bagian *front end* dihubungkan menggunakan API ke pihak ketiga untuk identifikasi dan verifikasi data pelanggan sedangkan pada bagian *backend* menggunakan server DC dan DRC yang bersertifikasi Tier 3. Pada bagian *backend* ini juga dihubungkan ke pihak 3 yaitu Bank Kustodian menggunakan API. Proyeksi biaya operasional disusun berdasarkan perencanaan Biaya Capex, Biaya Pra-Operasional dan Biaya Opex.

**Perencanaan Operasional pada Perusahaan Securities Crowdfunding Sektor Properti “PT
Esa Dana Unggul”**

DAFTAR PUSTAKA

- ALUDI. (2023). *Buku Panduan Penyelenggara Securities Crowdfunding* (2nd ed.). Jakarta: Asosiasi Layanan Urus Dana Indonesia (ALUDI).
- Bank Indonesia, BI. (2021). *Posisi Pinjaman/Kredit Properti*.
- BPS. (2022). *Data Backlog Rumah Tahun 2019 - 2021*.
- Handayani, Ika Nurul, Aripin, Tatang, Pusaka, Semerdanta, Syah, Tantri Yanuar Rahmat, & Sunaryanto, Ketut. (2022). Operational Plan of PT Catur Manunggal Berjaya Facial Cleansing Tissue “Buddies” Product. *Scholars Journal of Economics, Business and Management*, 9(5), 105–119. <https://doi.org/10.36347/sjebm.2022.v09i05.001>
- Homaidi, Ahmad. (2016). Sistem Informasi Akademik AMIK Ibrahim Berbasis WEB. *Jurnal Ilmiah Informatika*, 1, 17–23.
- Ir Sugiharti Mulya Handayani, M. P., SP, Mei Tri Sundari, Setyowati, S. P., Wicaksono, Rezky Lasekti, Hut, S., Rahmadwiati, Rissa, & Hut, S. (2021). *Kinerja Usaha Mikro Kecil Dan Menengah (UMKM) Pangan*. PSP-KUMKM LPPM UNS.
- Ismail, Setyorini, Tri Astuti, & Arochmawati, Ida Wiwin. (2022). Marketing Plan, Operational Plan, and Human Capital Plan as Efforts to Achieve the Short-Term Strategy of PT Bestindo Jaya Indonesia. *International Journal of Research and Review*, 9(6), 394–405. <https://doi.org/10.52403/ijrr.20220642>
- Keuangan, Otoritas Jasa. (2017). Otoritas Jasa Keuangan. *Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor, 65*.
- Pamesti, Pas Ingrid, & Heradhayksa, Bagas. (2020). Kepastian Hukum Mekanisme Equity Crowdfunding melalui Platform Santara. id sebagai Sarana Investasi. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 4(1), 20–37.
- Partamihardja, BASUKI. (2017). Peluang Dan Tantangan Implementasi Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) Terhadap Sektor Real Estate Di Indonesia. *Teodolita: Media Komunikasi Ilmiah Di Bidang Teknik*, 18(1).
- Sikumbang. (2022). *Data Unit Rumah Tersedia*.
- Winarno, Gunardi Djoko, EFFENDI, IRWAN, Fathul, Farida, & Wibowo, Lestari. (n.d.). Porang untuk Masyarakat Lampung. <https://Radarlampung.Co.Id/Porang-Untuk-Masyarakat-Lampung/>.
- Yudhira, Ahmad. (2021). Analisis Perkembangan Financial Technology (Fintech) Syariah Pada Masa Pandemi Covid-19 Di Indonesia. *Value*, 1(2), 13–28.