

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Gambaran Umum Bisnis**

Perkembangan bisnis jasa di Indonesia setiap tahunnya terus meningkat sehingga seiring perkembangan waktu para pendiri bisnis jasa semakin berlomba mengembangkan perusahaannya untuk mencapai target yang lebih besar dari modal usaha yang dikeluarkan. Berbagai cara dilakukan untuk berusaha meningkatkan kualitas dan pelayanan dari usaha yang ditawarkan dan mencoba memenuhi keinginan konsumen, sehingga tercapainya rasa puas dan menimbulkan loyalitas dari konsumennya. Dicksee *dalam* Nasution (2016), menyatakan bisnis merupakan yang segala aktivitasnya bertujuan untuk memperoleh keuntungan bagi pemilik usaha atau yang mempunyai kepentingan dalam kegiatan tersebut.

Ragamnya jenis bisnis yang sudah berkembang pesat di Indonesia baik berupa barang maupun jasa. Bisnis jasa mencuci karpet, baju, tas, sepatu dan lain-lainnya, jasa kurir ekspres, penjualan barang-barang bekas pakai pribadi ataupun barang bekas dari luar negeri yang kini cukup populer. Tidak kalah populer, bisnis akomodasi dari tahun ke tahun eksistensi terus meningkat. Bisnis akomodasi tidak hanya berupa hotel, motel, termasuk juga bisnis seperti kos-kosan. Emmita Devi Hari Putri (2015:3) mendefinisikan akomodasi sebagai “tempat untuk seseorang singgah untuk sementara, akomodasi bermacam-macam jenisnya yakni hotel, losmen, guest house, motel, cottage, dan masih banyak lagi.”

Rumah kost sudah ada dari zaman kolonial Belanda, dahulu kala disebut "*in de kost*" merupakan gaya hidup yang populer saat itu di kalangan menengah atas bagi pribumi. Seiring berjalannya waktu, sekarang masyarakat Indonesia mengenal gaya hidup tersebut dikenal menjadi "kost". Sekarang ini rumah kost juga ialah salah satu kebutuhan akomodasi yang penting, baik untuk mahasiswa yang sedang menimba ilmu di luar daerah atau di kota yang jauh dari tempat tinggal, maupun pekerja yang ingin bertempat tinggal sementara dekat dengan kantor atau pabrik tempat mereka bekerja. Umumnya mahasiswa yang berasal dari keluarga dengan tingkat perekonomian yang tinggi (sejahtera plus) menyewa *apartement*, rumah kontrakan, *guest house*, maupun *hotel*, tetapi mahasiswa selalu ingin menghemat atau ekonomi yang cukup akan menyewa sebuah rumah kost atau sering disebut dengan kos-kosan.

Perkembangan jasa rumah kost setiap tahunnya semakin banyak diminati dikarenakan banyaknya pelajar dari berbagai kota di seluruh Indonesia yang ingin menimba ilmu di kota lain sehingga harus singgah dan menetap sementara. Melihat fenomena tersebut menjadikan banyaknya peluang bagi pelaku usaha untuk menjadikan usaha kost sebagai lahan bisnis yang dapat dikembangkan. Dikarenakan semakin banyaknya pesaing di bidang ini, para pengusaha yang memiliki rumah kost menjadi semakin kritis dan kreatif untuk menarik minat konsumen. Mulai dari memenuhi fasilitas rumah kost hingga merombak usahanya agar terlihat lebih baru dan modern. Setiap konsumen memiliki prioritas berbeda dalam hal memilih rumah kost.

Lokasi staregis menjadi alasan utama bagi konsumen dalam memilih rumah kost. Selain itu fasilitas seperti laundry, listrik, dapur dan pelayanan pembersihan kamar juga diminati oleh konsumen. Beberapa konsumen memikirkan lingkungan sekitar yang nyaman dan tidak terlalu berisik untuk belajar, selain itu ada juga yang memilih lingkungan yang ramai agar tidak terlalu sepi. Dibalik itu semua, kualitas pelayanan yang ditawarkan pemilik rumah kost turut menjadi salah satu pertimbangan bagi penghuni karena penghunilah yang akhirnya menentukan kelayakan dan tepat atau tidaknya atas jasa yang ditawarkan. Hal ini telah memotivasi penulis untuk mengembangkan usaha rumah kost LIMPUCE yang didirikan keluarga penulis dari tahun 1982.

Penulis kemudian melakukan penelitian pendahuluan dengan tujuan untuk mengetahui fasilitas yang diinginkan oleh penghuni, penulis kemudian menyebarkan kuesioner kepada penghuni rumah kost LIMPUCE. Penelitian pendahuluan dilakukan pada 28 September 2021. Adapun pertanyaan yang ditanyakan pada kuesioner adalah sebagai berikut:

**TABEL 1.1 DAFTAR PERTANYAAN KUESIONER MENGENAI FASILITAS KOST LIMPUCE**

Nama Penghuni Kost :		
Apakah anda setuju jika ada fasilitas Laundry?	Ya	Tidak
Apakah anda setuju jika ada fasilitas Make Up Room?	Ya	Tidak
Apakah anda setuju jika ada fasilitas Food Package?	Ya	Tidak
Apakah anda setuju jika ada fasilitas Chill Room?	Ya	Tidak
Apakah anda setuju jika ada fasilitas Working Space?	Ya	Tidak

Sumber : Data olahan penulis, 2021

Berikut adalah hasil penelitian pendahuluan yang telah dilakukan, ditunjukkan pada gambar 1.1.



**GAMBAR 1.1 HASIL PENELITIAN PENDAHULUAN MENGENAI FASILITAS PENUNJANG LIMPUCE**

*Sumber* : Olahan data penelitian pendahuluan, 2021.

Berdasarkan diagram di atas, penghuni Limpuce menyetujui tentang adanya penambahan fasilitas. Semua penghuni menyetujui penambahan fasilitas *Make Up Room Service*, selanjutnya 9 orang penghuni menyetujui adanya fasilitas *Laundry Service*, 7 orang setuju adanya penambahan fasilitas *Chill Room*, selain itu 4 orang menyetujui adanya penambahan fasilitas *Food Package* dan *Working Space*. Penulis dapat menarik kesimpulan, bahwa adanya rencana penambahan fasilitas di kost Limpuce, disetujui oleh penghuni.

Penulis juga melakukan wawancara kepada penghuni yang sudah tinggal selama 6 bulan bernama Dian Puspita. Dian saat ini bekerja di salah satu restoran yang berdiri di Jl. Dr. Setiabudi, Dian menyarankan agar Kost Limpuce menyediakan fasilitas-fasilitas yang menunjang dan mempermudah penghuni agar dapat

memaksimalkan waktu kerja dan istirahat di kosan. Penghuni berharap agar saat bangun di pagi hari sebelum berangkat bekerja bisa menikmati sarapan dan berangkat kerja tanpa adanya beban mencuci pakaian ataupun membersihkan kamar karna sudah ada pekerja yang membersihkannya. Setelah pulang kerja beliau berharap bisa menikmati makan malam dan langsung istirahat karna kondisi kamar yang sudah rapih.

Pada dasarnya tujuan penulis membuat inovasi selain mempertahankan bisnis keluarga dan memenuhi kebutuhan konsumen adalah melakukan peremajaan bangunan, sehingga bangunan bisa bertahan sampai 10 atau 20 tahun kedepan.

Usaha penyedia jasa akomodasi yang akan dikelola penulis adalah rumah kost “Limpuce”, ini bertempat di Gg. Haji Ridho 1 No 50C Gegerkalong Kec Sukasari Kota Bandung, Jawa Barat. Letak geografis kos Limpuce yang sangat strategis menjadi sebuah nilai jual lebih. Jarak antara kosan dengan berbagai fasilitas umum, seperti angkutan dan beberapa kampus ENHAI, UNPAS, Telkom, UPI dapat ditempuh sekitar 5-10 menit dengan menggunakan kendaraan maupun berjalan kaki.

Selain itu, di sekitar kosan Limpuce juga terdapat pilihan kosan lainnya. Data yang dihimpun melalui website mamikos, yaitu sebuah website yang memberikan informasi mengenai kost, yang populer digunakan oleh calon penghuni untuk melakukan pencarian kost di daerah tertentu. Melalui penyelidikan melalui website mamikos, terdapat 335 kos-kosan di sekitar Kec Sukasari. Hal tersebut menjadi tantangan bagi Limpuce untuk menjadi kosan yang paling diminati oleh calon

penghuni. Sehingga, memberikan dorongan kepada penulis untuk mengembangkan preferensi fasilitas dari jasa akomodasi rumah kost Limpuce. Banyaknya kos-kosan lainnya menyatakan bahwa jasa akomodasi kosan berkembang pesat di Kota Bandung, penulis melihat hal tersebut sebagai sebuah peluang besar yang menjanjikan untuk mengembangkan usaha jasa akomodasi rumah kos.

### **1. Deskripsi Bisnis**

Gambaran diatas merupakan rumah kost “Limpuce” yang akan segera di inovasikan menjadi kost yang mempunyai berbagai macam fasilitas dan pelayanan yang akan menunjang kegiatan penghuni dengan harga terjangkau. Lokasinya berada di Jalan Gegerkalong Tengah Gang Haji Ridho 1 No. 50C Kecamatan Sukasari, Kota Bandung Jawa Barat. Kost Limpuce saat ini berada disekeliling rumah utama keluarga penulis. Dengan adanya kondisi saat ini yang sedang terjadinya pandemic virus Covid-19, pemilik kosan sangat ketat menjalankan protokol kesehatan bagi penghuni, dengan menyediakan tempat cuci tangan di depan tempat parkir dan disediakanya pedal *handsanitizer*.

Kedepannya Kost Limpuce akan menambahkan fasilitas dan pelayanan bagi penghuni. Saat ini kost Limpuce hanya memberikan fasilitas ruang tamu bersama dan dapur bersama. Dalam rencana pengembangan, Kost Limpuce akan menambahkan fasilitas *chill room* dan *working space*. *Chill room* diperuntukkan bagi penghuni yang ingin melepaskan penat dari kegiatan kuliah maupun kerja, *chill room* akan dilengkapi dengan sofa, tv dan konsol *game*. Sedangkan *working space*, adalah

ruangan kerja bersama yang dapat digunakan bagi penghuni yang masih mengikuti kuliah online atau *work from home*. *Working space* dilengkapi dengan komputer, printer dan *scanner*.

Selain akan menambahkan fasilitas, Kost Limpuce juga akan menambahkan pelayanan. Pelayanan yang akan ditambahkan yaitu, *make up room*, *laundry service* dan *breakfast*. Layanan *room service* adalah pelayanan pembersihan kamar yang akan disediakan bagi penghuni yang tidak memiliki waktu untuk membersihkan kamar tidur dan sekitarnya. Layanan *room service*, diharapkan dapat memudahkan penghuni untuk mendapatkan kamar yang bersih dan nyaman.

Selanjutnya layanan *laundry service*, layanan ini akan memberikan kemudahan bagi penghuni yang tidak memiliki waktu untuk mencuci dan menyetrika baju, selain itu penghuni juga tidak perlu repot mengantarkan pakaian kotor, karena tidak perlu mengantarkan pakaian kotor tersebut ke tempat *laundry* yang berada di luar kosan. Kost Limpuce juga akan menyediakan layanan *breakfast*, penghuni Kost Limpuce yang rata-rata berprofesi sebagai karyawan dan mahasiswa merasa kesulitan untuk mendapatkan sarapan. Sehingga owner akan memberikan pelayanan penyediaan *breakfast*. Layanan *make up room*, *laundry service* dan *breakfast* bersifat *fleksibel*, sehingga penghuni dibebaskan untuk menggunakan layanan tersebut atau tidak.

Dengan adanya pengembangan fasilitas dan pelayanan tersebut, diharapkan Kost Limpuce akan menjadi kost favorit yang memberikan fasilitas lengkap dengan harga yang terjangkau.

## 2. Deskripsi Logo dan Nama

“Limpuce” adalah nama dari usaha jasa akomodasi rumah kost yang akan dikembangkan penulis. Nama ini diambil dari lokasi nomor rumah yang berada di 50C dan disingkat menjadi “Limpuce” oleh pendiri agar mudah diingat dan beda dari kost sekitar.

Pemilihan sebuah nama atau lebih dikenal dengan istilah merek dagang dalam suatu usaha atau dalam dunia bisnis sangatlah penting, salah satu aspek penting dalam pendirian suatu usaha adalah logo dimana logo akan selalu diingat oleh konsumennya dan juga menjadi identitas usaha sebuah perusahaan saat akan mengenalkan usaha kita kepada target pasar yang akan kita tentukan. Selain itu logo dan nama berfungsi untuk membedakan pesaing dan menghindari pemalsuan produk oleh pihak lain. Pengertian *brand* menurut Marty Neumeier (2014 : 27) adalah segala hal usaha atau program yang direncanakan untuk meningkatkan nilai jual dan membangun merek yang berbeda.



**LIMPUCE**

RUMAH KOST 50C

**GAMBAR 1. 2 LOGO LIMPUCE**

Sumber : Penulis, 2021



Logo diatas digunakan untuk mempresentasikan usaha rumah Kost “Limpuce” dengan bertemakan *indekos warm tone style* tersajikan dalam logo tersebut. Desain yang dibuat penulis adalah rumah yang di jaga oleh 3 pagar. Penulis ingin menunjukkan bahwa “Limpuce” adalah tempat yang tepat, aman dan nyaman seperti di rumah sendiri yang digambarkan oleh bentuk hati diatas rumah, rumah menunjukan tempat berlindung dan tempat istirahat bagi para penghuninya, 3 pagar menunjukan citra keamanan yang pasti terjaga di dalam lingkungan kostan. 3 titik di masing-masing pagar mengartikan penjagaan dari setiap penghuni karena setiap penghuni juga bertanggung jawab atas keamanan yang ada di lingkungan kost. Penulis berharap semua pengharapan terbaik untuk kelangsungan bisnis yang penulis kelola beberapa tahun terakhir sesuai dengan makna warna dari logo yang ada. Masing – masing warna yang berada di dalam logo memiliki arti yang berbeda. Berikut penjelasannya, yaitu:

- Warna dasar *peach*

Warna *peach* adalah warna yang menandakan sebuah keceriaan, keramahan dan keterbukaan. Warna *peach* disini mengartikan bahwa “Limpuce” akan menghadirkan pelayanan dengan keramahan, kebebasan menggunakan semua fasilitas untuk penghuni serta keterbukaan pendapat dari penghuni untuk memajukan “Limpuce” itu sendiri, dan juga keceriaan yang akan didapatkan penghuni karena kegiatan-kegiatan pendukung yang akan dilakukan.

- Warna Putih di dalam hati

Warna putih melambangkan kebersihan dan kesucian, bagi penulis warna putih melambangkan kebersihan sehingga dapat mencerminkan tempat usaha LIMPUCE

dimana menjadi tempat tinggal sementara untuk para penghuni nya yang selalu terjaga kebersihannya.

- **Warna Coklat**

Warna coklat memberikan arti yang kuat dan kokoh juga melambangkan fondasi dan vitalitas. Pemilihan warna coklat pada gambar rumah dan penulisan nama bermaksud untuk menunjukkan bahwa LIMPUCE adalah bangunan rumah kost yang terjaga keamanan dan kebersihannya.

### **3. Identitas Bisnis (Kontak dan Alamat Perusahaan)**

Rumah Kost LIMPUCE berlokasi di Jalan Gegerkalong Tengah Gang Haji Ridho 1 No. 50C Kota Bandung, Sukasari, Jawa Barat, kode pos 40153. Pendukung untuk mengembangkan usaha rumah kost ini adalah lokasi yang strategis karena dikelilingi Universitas seperti Universitas Pasundan, Universitas Pendidikan Indonesia, STP NHI Bandung. Tempat yang dikelilingi banyak rumah makan terkenal seperti Mie Gacoan, Ayam Nelongso, KFC, Pizza Hut dan lain lain, terlebih jika berjalan keluar langsung dari area rumah kost akan ada Warung Tegal yang tersedia di samping jalan, 3-5 menit berjalan kaki akan sampai di tempat Fotokopi, Mesjid, Pasar dan jalan besar. Butuh waktu sekitar 10 menit untuk sampai ke Borma Toserba, *Setiabudhi Mart*, *Papaya Fresh Mart* dengan menggunakan kendaraan pribadi seperti motor atau mobil dan juga angkutan umum seperti angkot.

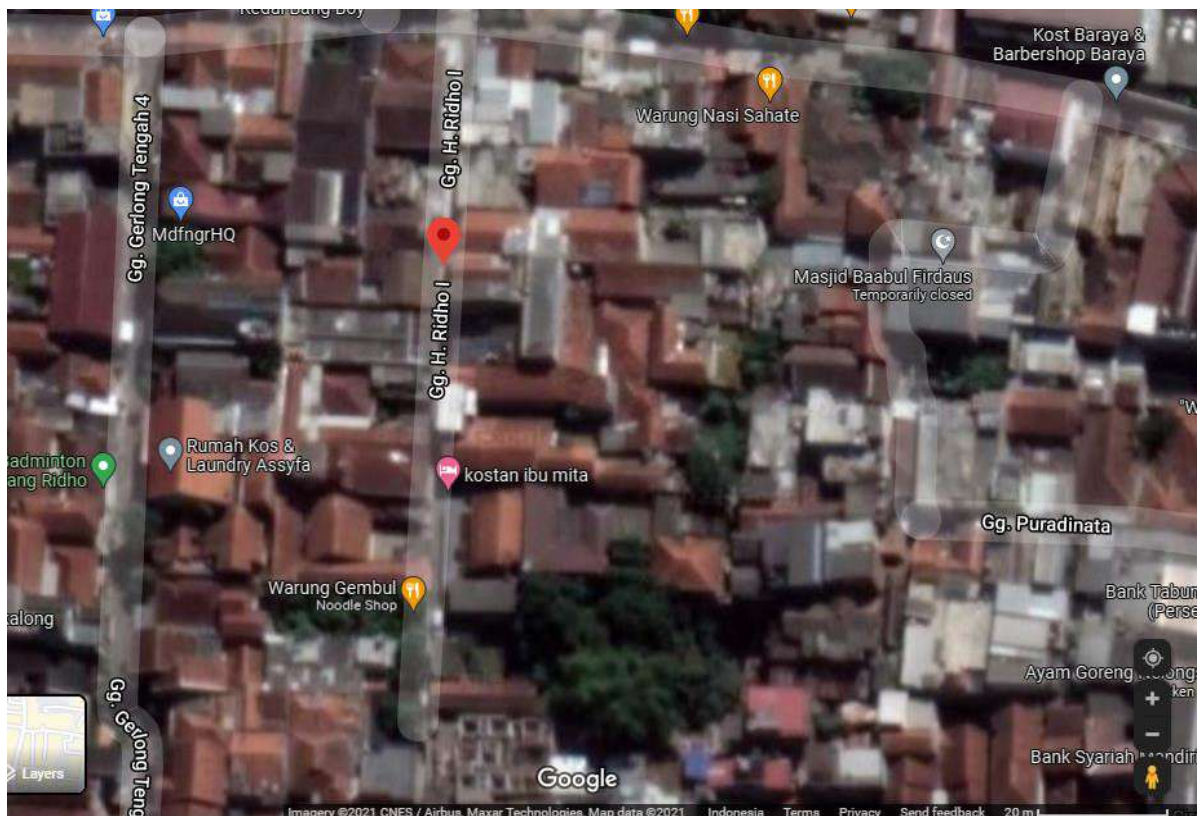
## B. Visi & Misi

Visi dari LIMPUCE :

Menjadikan tempat yang nyaman, aman dan tepat yang disertai fasilitas dan pelayanan kualitas terbaik bagi para penghuni kost yang di sertai ketatnya keamanan dan penjagaan privasi.

Misi dari LIMPUCE:

- Menyediakan hunian yang bersih dan aman bagi para penghuni
- Memberikan fasilitas dan layanan terbaik bagi penghuni
- Berkomitmen untuk menjaga kepercayaan dan privasi dari penghuni.
- Kepuasan penghuni adalah tolak ukur dari kualitas pelayanan kami.



**GAMBAR 1. 3 LOKASI LIMPUCE**  
Sumber (Google Maps)

### C. Gambaran Umum Model Bisnis

Saat ini sudah sangat banyak sekali jasa akomodasi berupa rumah kost dengan fasilitas yang sangat menunjang terutama untuk mahasiswa, karyawan dan semua orang yang melakukan aktifitas jauh dari rumahnya atau biasa disebut “perantau”. Tetapi masih sangat jarang juga rumah kost yang memiliki tenaga kerja *professional* secara *Service* dan memiliki pelayanan yang lengkap seperti di hotel dengan harga yang terjangkau kepada pengguna jasa akomodasi rumah kost, dari situlah tercetus ide bisnis penulis untuk membuat inovasi bisnis jasa akomodasi rumah kost LIMPUCE yang di rintis sejak tahun 1982 oleh keluarga penulis untuk menambahkan inovasi yang lebih menarik yang mana dapat lebih nyaman bagi penghuni.

Sebagai Mahasiswa manajemen divisi kamar penulis sudah merintis inovasi baru yang lebih unik dan juga lebih memanjakan pengguna jasa akomodasi rumah kost ini melalui ilmu yang sudah penulis dapatkan selama bersekolah di Sekolah Tinggi Pariwisata (STP) Bandung jurusan *Hospitality* program studi Manajemen Divisi Kamar yang mana penulis diajarkan berbagai macam ilmu pelayanan *service* yang baik dan benar dan juga ilmu *hospitality*. Penulis juga belajar tentang *Housekeeping* yang baik dan benar yang sangat bisa dikembangkan pengaplikasian membersihkan yang baik sesuai dengan ajaran pihak sekolah dengan memakai *supplies* yang sesuai, sehingga dapat mendukung bisnis keluarga penulis yang sudah ada. Dengan demikian rumah kost LIMPUCE kini akan menambahkan inovasi *service* dan *facilities* untuk para penghuni kami yang mana juga dapat lebih efisien dan memudahkan penghuni.

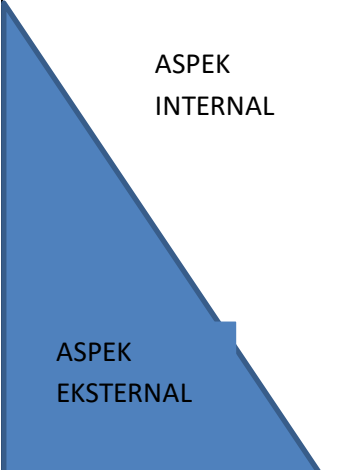
#### **D. Analisis Peluang dan Hambatan (SWOT)**

Sebelum mendirikan sebuah usaha menganalisa peluang dan hambatan haruslah dilakukan terlebih dahulu agar usaha dapat diketahui kemungkinan resiko apa saja yang kemungkinan dapat terjadi di masa depan dan bagaimana menanggulangi resiko tersebut karena sebuah keberhasilan suatu perusahaan bisa dilihat dari perencanaan yang dibuat secara matang. Sebagai referensi penulis menggunakan analisis SWOT yang merupakan singkatan dari *stenght* (kekuatan), *weakness* (kelemahan), *opportunity* (peluang), dan *threats* (ancaman). Menggunakan analisis dengan metode SWOT akan sangat membantu usaha yang akan berdiri dengan menganalisis terlebih dahulu mengenai beberapa aspek yang akan mengaruhi kedepannya.

Analisis peluang dan hambatan (SWOT) Menurut Galavan (2014), adalah analisis yang efektif dapat digunakan dan diaplikasikan yang menyesuaikan pasar dan keadaan saat sekarang, peluang (*opportunity*) dan ancaman (*threat*) digunakan untuk mengetahui lingkungan luar atau eksternal, kemudian kekuatan (*strength*) dan kelemahan (*weakness*) yang digunakan untuk menganalisis dalam perusahaan.

Dimana nantinya akan menghasilkan profil perusahaan sekaligus mengidentifikasi kelemahan dan kekuatan sebuah perusahaan. Kelemahan dan kekuatan lalu digunakan untuk membandingkan dengan ancaman luar dan peluang sebagai dasar untuk mengambil keputusan. Analisis peluang dan hambatan (SWOT) LIMPUCE , sebagai berikut:

TABEL 1. 2 SWOT ANALISIS KOST LIMPUCE

 <p>ASPEK INTERNAL</p> <p>ASPEK EKSTERNAL</p>	<p><b>Strength</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi yang strategis.</li> <li>• Akses internet yang baik.</li> <li>• Tingkat kebersihan yang tinggi.</li> <li>• <i>Free breakfast</i> setiap hari Jum'at</li> </ul>	<p><b>Weakness</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kurangnya lahan parkir.</li> <li>• Toilet masih digunakan secara bersamaan.</li> <li>• Modal yang di butuhkan untuk merenovasi bangunan cukup besar</li> </ul>
<p>Mahasiswa dan pekerja yang merantau di kota Bandung yang memerlukan jasa akomodasi untuk tempat tinggal sementara.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga yang relatif terjangkau dengan fasilitas yang cukup lengkap dan lokasi yang strategis</li> <li>• Menciptakan lapangan kerja baru</li> </ul>	<p><b>Strategi S / O :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menggunakan strategi yang promosi yang tepat sasaran untuk menginformasikan kepada pasar mengenai kelebihan yang di miliki LIMPUCE.</li> <li>2. Iklan untuk mencari atau membuka tenaga kerja yang terampil.</li> </ol>	<p><b>Strategi O / W :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menginformasikan kepada penghuni dan calon penghuni terkait kekurangan LIMPUCE dalam penyediaan pengaturan kamar mandi dan lahan parkir.</li> <li>2. Memperluas peluang para investor untuk ikut membangun perubahan dalam LIMPUCE</li> </ol>
<p><b>Threats</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Banyaknya pesaing dengan usaha sejenis</li> <li>• Beberapa jasa akomodasi pesaing yang memiliki fasilitas yang serupa</li> <li>• Kurangnya fasilitas penunjang terkini</li> </ul>	<p><b>Strategi S / T :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menyiapkan fasilitas yang sangat diinginkan oleh penghuni dan berbeda dengan pesaing yang lain</li> </ol>	<p><b>Strategi W / T :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Walaupun banyaknya pesaing akan dipastikan LIMPUCE akan memberikan fasilitas dan servis juga keamanan terbaik kepada penghuni.</li> </ol>

Sumber : Data olahan penulis, 2021

## E. Spesifikasi Jasa/Produk

### 1. Spesifikasi Jasa

Bisnis yang diambil oleh penulis sebagai bahan untuk tugas akhir adalah *existing business* yang artinya mengembangkan bisnis yang sudah berjalan. Kost Limpuce sudah berdiri sejak tahun 1982 dan masih berdiri hingga saat ini. Kost Limpuce termasuk ke dalam bisnis penyedia jasa akomodasi. *Market segment* Kost Limpuce adalah mahasiswa dan pekerja.

Sebagai inovasi dari usaha yang telah berjalan cukup lama ini, LIMPUCE juga menyediakan service bagi penghuni untuk mendapatkan nilai tambah atas kepuasan konsumen. Inovasi service yang akan di tawarkan adalah sebagai berikut :

- *Laundry service* di hari Selasa, Kamis dan Sabtu dengan maksimal 5 pakaian kotor.
- *Make up room service* atau jasa pembersihan kamar setiap 2 hari sekali.
- Menyediakan *breakfast & dinner package* jika memesan satu hari sebelumnya.
- *Free breakfast* di hari jum'at jika mengikuti kegiatan pengajian rutin yang diadakan di rumah utama pemilik LIMPUCE pada Kamis malam.
- *Working space* dengan fasilitas *WiFi, printer, scanner, projector* dan fasilitas menunjang lainnya.
- *Chill room* yang terdapat TV kabel, *console game* yang didesain nyaman mungkin agar penghuni merasa nyaman.

## **2. Spesifikasi Produk**

Kost Limpuce memiliki 30 kamar, 20 kamar di lantai 1, 10 kamar di lantai 2. Kamar yang tersedia memiliki tipe yang sama, yaitu berukuran 4x5m. Kamar dilengkapi dengan kasur, lemari dan meja belajar. Semua kamar kost tidak dilengkapi dengan kamar mandi, kamar mandi disediakan di luar kamar. Saat ini, Kost Limpuce dilengkapi dengan fasilitas parkir, ruang santai bersama, dapur bersama dan *laundry room*.

Saat ini harga sewa kamar Kost Limpuce adalah Rp 600.000 per bulan. Sistem sewa di Kost Limpuce bervariasi, penghuni dapat menyewa harian, bulanan dan tahunan. Sistem tersebut memudahkan bagi mahasiswa atau pekerja yang hanya memiliki urusan sementara. Dalam beberapa waktu, Kost Limpuce menerima mahasiswa yang hanya menyewa dengan sistem per hari, pada bulan Juni-Agustus misalnya, calon-calon mahasiswa baru akan mencari kamar sewa per hari untuk memudahkan mahasiswa tersebut mengikuti ujian atau sedang melaksanakan osepek kampus.

## **F. Jenis / Badan Usaha**

Dominick Salvatore (1989) menyatakan badan usaha ialah penggabungan antara koordinasi dan kombinasi dalam suatu organisasi terhadap beberapa sumber daya dengan tujuan produksi hasil barang atau jasa yang akan di jual. Dari penjualan yang sudah tertera di atas mengenai pengertian dari badan usaha



sehingga dapat disimpulkan bahwa pengertian dari badan usaha sama dengan pengertian usaha.

Jenis badan usaha akomodasi rumah kos LIMPUCE adalah perusahaan perseorangan yang disingkat menjadi PO. Perusahaan perseorangan adalah badan usaha yang didirikan oleh satu orang pemilik. Pemilik memiliki tanggung jawab yang tak terbatas. Badan usaha yang mengelola perusahaan tersebut adalah Badan Usaha Perorangan. Setiap orang bisa menciptakan usahanya sendiri dan mempunyai kebebasan untuk mengembangkan usahanya tanpa adanya paksaan terkait pembatasan modal dari pihak luar untuk mendirikan usahanya sendiri. semua tanggung jawab dan kelangsungan usahanya tergantung pada pemilik usaha itu sendiri.

Adapun nilai tambah daripada usaha perseorangan yaitu:

- Proses pembentukan usaha yang cepat
- Tidak melalui administrasi hukum yang kompleks
- Kebebasan dan Fleksibilitas saat menjalankan aktifitas bisnis
- Keuntungan yang didapat akan lebih jelas tersalurkan
- Rahasia perusahaan yang terjaga
- Tidak perlu berkonsultasi kepada orang lain perihal usaha miliknya

Persiapan yang telah dilakukan penulis untuk mendirikan perusahaan perseorangan yaitu pengurusan dokumen dokumen yang dibutuhkan berupa surat surat identitas pribadi, pengurusan surat domisili perusahaan dan konsultasi kepada notaris.

## **G. Aspek Legalitas**

Aspek legalitas dalam mendirikan suatu badan usaha sangatlah penting. Dengan adanya legalitas badan usaha akan terjamin keamanan dalam hal izin dan administrasi. Aspek legalitas menjadi hal penting untuk menjalankan suatu bisnis atau usaha. Untuk mencegah terjadinya gugatan dikemudian hari dalam hal nilai perizinan. Suatu badan usaha sehingga perlunya aspek legalitas di dalam berbisnis.

Maka dari itu rumah kos LIMPUCE membuat badan usaha yang berupa PO dikarenakan termasuk dalam usaha menengah. Mengingat usaha yang dimiliki oleh penulis ialah usaha perorangan. Mengurus legalitas sebuah badan usaha tentu memiliki banyak manfaat, seperti pengusaha mendapatkan jaminan keberlangsungan usahanya, sarana perlindungan hukum, sarana promosi dikarenakan memiliki legalitas yang jelas, dan apabila ada kebutuhan untuk kredit kepada pihak bank akan lebih mudah untuk diajukan. Dan jika hal di atas sudah dilakukan maka LIMPUCE akan di golongkan sebagai usaha yang legal di mata hukum Negara Indonesia. Untuk membangun bisnis rumah kost yang legal dan memenuhi syarat hukum di Indonesia dibutuhkannya segala persyaratan sebagai berikut :

- Sertifikat tanah dan Hak milik.
- Kartu Keluarga ( KK )
- Kartu tanda penduduk ( KTP )
- Surat pengantar RT/RW
- Surat Izin Domisili

Setelah melengkapi syarat yang ada diatas langkah selanjutnya yang akan dilakukan ialah :

- Membuat surat pengantar dari RT/RW


Mempersiapkan *Fotocopy* KTP, *Fotocopy* Kartu Keluarga. Setelah itu mendatangi RT/RW setempat dan mengemukakan bahwa ingin membuat sebuah Surat Keterangan Usaha ( SKU ). Pihak RT/RW dibuatkannya surat pengantar SKU. Lalu, pihak RT/RW akan meminta Surat Keterangan Domisili sebagai bahan aktual yang sudah disetujui. Surat pengantar selesai akan ditanda tangani oleh RT dan disahkan oleh RW. Untuk pembuat Surat pengantar RT/RW ini tidak dipungut biaya apapun.

- Mendatangi Kantor Kelurahan

Saat Surat Pengantar RT/RW sudah dibuat. Maka, persiapkan seluruh dokumen yang akan menuju Kantor Kelurahan untuk memproses pengisian formulir pembuatan Surat Keterangan Usaha.

- Mendatangi Kantor Kecamatan

Proses terakhir yaitu selesainya SKU sudah selesai dibuat, ditanda tangani oleh Lurah. SKU harus ditanda tangani dan disahkan oleh kecamatan. Sama dengan sebelumnya untuk membuat SKU ini tidak dipungut biaya apapun.



**PEMERINTAH KOTA BANDUNG**  
**KECAMATAN SUKASARI**  
**KELURAHAN GEGERKALONG**  
**Jl. Sukajadi Atas No. 277 Telp. 022-203 6697, Kode Pos 40153**

---

**SURAT KETERANGAN**  
 Nomor : KM.02//1713/U-KEL.GERLONG/IX/2021

Yang bertandatangan dibawah ini Lurah Gegerkalong Kecamatan Sukasari, Kota Bandung menerangkan berdasarkan surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa :


Nama : YANI NURYANI  
 NIK : 3273015311590001  
 Tempat / Tanggal Lahir : BANDUNG, 19-11-1958  
 Status Perkawinan : KAWIN  
 Pekerjaan : MENGURUS RUMAH TANGGA  
 Agama : ISLAM  
 Alamat : GG.H.RIDHO NO.50-C  
 RT.007/RW.004 Kel.Gegerkalong Kec.Sukasari

Yang di tanda tangani di atas materai, pertanggal 24/09/2021 dicatat dan diregister oleh KETUA RT.007/RW.004 No. Reg : 014 /SP/RT.007/RW.004/IX/2021 menerangkan bahwa : yang bernama **MEVA RIZKI ARGISTA** mempunyai usaha " KOS-KOSTAN" yang berlokasi di alamat tersebut diatas.

Surat keterangan ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan **Administrasi Proposal Tugas Akhir di Kampus STPI NHI Bandung**.

Surat Keterangan ini berlaku **Satu Kali Keperluan** dan dinyatakan tidak berlaku apabila terjadi pelanggaran peraturan Perundang-undangan dan Perda Kota Bandung serta apabila terdapat kekeliruan/kesalahan dalam pembuatannya, pemohon/pemegang bersedia mempertanggung jawabkan secara hukum tanpa melibatkan pihak manapun.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Bandung, 24 September 2021  
 A.n Lurah Gegerkalong

**GAMBAR 1. 4 SURAT KETERANGAN USAHA MILIK PENULIS**

Sumber : Penulis, 2021